

Glapsalen 16

Spangereid



Prisantydning: **kr 9 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Enebolig m/båthus og båt plass | Sjø nær og idyllisk beliggenhet | Nydelig utsikt | Solrik tomt | Dobbel garasje |

OMRÅDE
Spangereid

ADRESSE
Glapsalen 16, 4521 LINDESNES

Prisantydning
kr 9 900 000,-

Omkostninger: **kr 264 500,-**
Totalpris: **kr 10 164 500,-**
Formuesverdi: **kr 1 016 137,-**
Kommunale avgifter: **kr 9 767,- per år**
Eiendomskatt: **kr 8 534,-**

BRA-i: 294 m²
BRA-e: 124 m²

BRA Total: 418 m²
Bolitgtype: Enebolig
Byggeår: 1991
Soverom: 5
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1197.9 m²



Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

468 02 548
junina.norgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

GLAPSALEN 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 217 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 451, bruksnummer 326 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 451, bruksnummer 327 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 451, bruksnummer 328 i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 294 m²

BRA - e: 124 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 418 m²

TBA: 0 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 133 m² Stue , Soverom , Bod , Gang , Soverom

2, Soverom 3, Soverom 4, Bod 2, Bad ,

Badstue

1. etasje

BRA-i: 161 m² Entré , Toalettrom , Soverom , Stue

m/trapp , Stue , Kjøkken , Vaskerom ,

Gang , Bad , Soverom 2, Kjølerom , Entré

2, Garasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

0 m²

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m²

2. etasje

BRA-e: 20 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 54 m² Garasje med bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er del av sameiet Gnr. 151, bnr. 326, 327 og 328, Lindesnes kommune. Sameiet består av tre atskilte parseller; Båthavn, veier på området, samt friluftsområde/strand/balløkke med hovedvei. Se vedtekter for eierskap, i alt hhv. 11andeler og 12 andeler. Til å forvalte sameiets eiendom velges et styre på 3 medlemmer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Fredrik Flaen den 09.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Båthus:

I nedre del av båthuset er 21 m² gangbart areal.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1197,9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med romslig innkjørsel. Solrik beliggenhet.

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Fuktsikring med antatt grunnmursplast rundt bygningen. Grunnmurer er oppført med lettklinkerblokker (LECA). Bygningen ligger i skrånende terreng.

Beliggenhet

Sjønært, og i enden av blindvei, i etablert, mindre boligfelt mellom sandstrendene Njervesanden og Krågevika.

Svært familievennlig med kort gangavstand til dagligvareforretning og barnehage på Båly. Videre er det grei gangavstand til barneskole, idrettsanlegg med flerbrukshall. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Bla Krågevika med strand/park er et flott rekreasjonsområde for både fastboende og besøkende.

Adkomst

Avkjørsel fra E39 til Vigeland sentrum Fra Vigeland; Følg Spangereidveien (vei 460) sørover i 14,6 km og ta til venstre første avkjørsel etter Njervesanden. Sving så høyre. Eiendommen ligger innerst i veien og er merket med Sørmeqleren "Til salgs" plakat.

Skolekrets

Spangereid

Bygningssakkyndig

Takstmann Fredrik Flaen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldende mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Fredrik Flaen datert 09.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Takstmann sammendrag;

Eiendommen ble oppført i 1992. Boligen fremstår i normal teknisk stand for alder. Flere av bygningsdelene er aldrende, og det er derfor behov for særlig ettersyn. Bygningsdeler kan ha lengre levetid enn forventet med riktig vedlikehold og ettersyn. Det er avvik som gir TG 2 og TG 3 grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Det må påregnes å utføre noen tiltak for avvik skal kunne utbedres, både utvendig og innvendig. Se rapporten for utfyllende bygningsbeskrivelse og påpekte avvik.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat

TG 3:

Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik Gå til side

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Lokale råteskader mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Oppgraderinger er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

UNDERETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Flere fliser har skader.
 - Noen av flisene har hulrom. Årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppgradering anbefales grunnet påviste forhold.

Kostnadsestimat: 50000-100000.

TG 2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverk mangler ved steder det høyde er over 0,5 m.
 - Sprekker i noen fliser.

Overflater vegger og himling
Vegger med fliser. Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er aldrende.
- Skader på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales grunnet høy alder.

UNDERETASJE > BAD

Sluket er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med toalett, innredning, servant og dusjhjørne med svingbare dører.

- Det er avvik:
- Innredningen har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales

Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dusjkabinett, innredning, servant, speil og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dreneringsmulighet på innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å lage hull i sisterekassen slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.

Drenering

Fuktsikring med antatt grunnmursplast rundt bygningen. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2 : AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater - avvik Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - avvik Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - avvik Gå til side

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon, datert 10.04.2024:

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

2 Ja

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje pga. erosjon i en takhatt. Ble oppdaget svært tidlig med en liten utbuling i taket på bad i 2.etg.

Fagmann lukket lekkasjen i regnværet som

pågikk. Deretter ble takhatten skiftet ut og skaden i taket reparert. Skaden ble registrert som forsikringsskade.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2 Ja

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

2 Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyte hele badet. Hogde opp betonggulv for å legge nye varmekabler. All VVS byttet ut, og nytt

baderomsinventar installert. Nye fliser på golv

og vegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Warmbrodt vvs. og Steinar Hansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

2 Ja

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

2 Ja 0 Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Lekkasje i en erodert takhatt som forårsaket liten begynnende lekkasje i tak på bad 2.

etg.

2. Erosjon i pipebeslag med beskjeden lekkasje langs pipa til 2. etg.
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2 Ja
4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
4.1.2 Årstall
2021
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
2 Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet nedre bordgang på syd-veggen.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Arnt Reme snekkerfirma
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
2 Ja
8 Er det utført arbeid med drenering?
2 Ja
8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
8.1.2 Årstall
30+
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
2 Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Dreneringsarbeid ved tilrettelegging av tomt og nybygg
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Osmund Norum
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
2 Ja
12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2 Ja
1. Sikka vannlekkasje fra kobberrør som hadde mikrolekkasje i tak på hoved-soverom i 1.etg.
2. Mikrolekkasje fra kobberrør i garasje med utgang fra varmtvannsbeholder
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2 Ja
13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
13.1.2 Årstall
2011
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
2 Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lekkasjen ble utbedret. Rør ble byttet
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Warmbrodt VVS
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
2 Ja
17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
2 Ja
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Noen sprekker i fliser på bad i underetasje. Kom ganske tidlig i forbindelse med sprengning av nabotomt.
Ingen tiltak gjort.
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
2 Ja
Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mus på bortsetningsloft for ca. 20 år siden. Ikke stort omfang. Ble satt opp feller samt at snekker kom og tettet inngangshullet. Loft ble grundig

ryddet og vasket. Har aldri vært noe etterpå.

27 Er det utført radonmåling?

2 Ja

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Side 6

Måling utført for ca. 25 år siden. Målinger negative.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

2 Ja 0 Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lagt nytt dekke på terrassen. Renoverte kjøkken og bad i 2.etg. i 2014. Har delt stuen opp i to med skillevegg og skyvedør. Fikk da en hagestue "i

tilllegg". Har skiftet alle takhatter pluss pipebeslag. Montert snøfangere rundt hele taket. Grunnet høyt vanntrykk ble det for ca. 2 år siden satt inn

overtrykkstank. Står ved vanninntaket til huset. Montert ved varmtvannsbereder i garasjen. Har skiftet motor til sentralstøvsuger. Har skiftet

kjøleaggregat to ganger i løpet av 33 år. Bortsetningsloftet er vinterisolert.

Innhold

Inneholder:

Hovedetasje: Stue, bad m/badstu, boder, fire soverom.

1.etg: Inngangsparti, stue, hagestue, kjøkken, wc, kontor, soverom, bad, kjøkken, vaskerom.

Standard

Til eiendommen følger båthus, og egen båtplass på moloen i felles bryggeanlegg. (Plass nr 2 fra venstre).

Båtplass på molo utgjør 3 m bredde med privat kjøpte utliggere.

Båthuset er innredet med loft.

Det er også innlagt strøm med egen måler.

Hver enkelt båthus i rekken har en egen avleser på strømmen, som avleses hvert år.

Man betaler for eget forbruk.

Det er fellesområder rundt båthuset, på veien og nede i havna.

Dette driftes som et sameie av naboene i Glapsalen. Totalt 11 eiendommer.

Matriklene er gnr. 151, bnr. 326, 327 og 328, Lindesnes kommune.

Det foreligger egne vedtekter som ligger vedlagt i prospekt.

Sameiet eier også privat strand og areal rundt nede ved bryggeanlegget.

Her går driften til fellesareal, strømbruk og til pumpehuset.

Årsavgift varierer og fastsettes av årsmøtet. I fjor var kostnaden per husstand kr 4.000,-. Denne kostnaden er variabel.

Felleskostnadene skal minimum dekke kostnader for belysning på molo og strøm til pumpehus.

Det er nylig montert nye lamper, derav kostnaden på kr 4000,-.

Særregel for drift av pumpehuset, det er kun 5 husstander som bekoster eventuelle feil knyttet

pumpefunksjonen.

Sameiet har også avtale om brøyting. De siste to årene har brøyting blitt utført helt opp til huset (avtal med brøytemannskap). Dette har inngått i felles brøytekostnader.

Strøm og brøyting er variable kostnader. Én gang i året avleses strømforbruket i båthus og meldes til vellet.

Brukte kilowatt-timer blir innkrevd av styret.

Vellet har en sameie-konto, og årsmøtet avgjør beløpets størrelse år for år, avhengig av investeringer.

Det er ingen store planlagte utgifter som står på vent.

* Huset er tegnet av arkitekt Rui.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr/stekeovn/koketopp, kjøleskap, og oppvaskmaskin. Frysenskap følger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Av nyeste oppgraderinger kan følgende nevnes:

2014: Kjøkken totaloppusset.

2014: Bad i hovedetasje totaloppusset.

2021: Noe utvendig kledning byttet.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i dobbel garasje samt på tomten.

I garasjen er det også en innvendig bod som er isolert.

Radonmåling

Radonmåling ble gjennomført, like etter at huset ble tatt i bruk. Testresultat innenfor normalen ifølge eier.

ENERGI**Oppvarming**

Oppvarming via varmepumpe og vedovn.

Varmkabler i gulv på bad og i hele underetasjen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 767

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1869,-) Avløp (2778,-), Vannmålerleie (250,-), Branntilsyn/Feiing (440,-pr. pipeløp) og standardrenovasjon/MAREN (3990,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 17,16 m³ og kr 39,70 m³.

Eiendomsskatt

Kr 8 534

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 016 137

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 861 319

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4205/451/217:

31.08.1990 - Dokumentnr: 3499 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om strandlinje

Bestemmelse om utgifter til opparb. av tekn. anlegg m.m.

31.08.1990 - Dokumentnr: 3499 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:80

Bestemmelse om strandlinje

Avtale fra når eiendommen var festetomt, og en beskrivelse av retten til båthus plassering i båthavn.

28.10.1992 - Dokumentnr: 3823 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:251

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Rettigheten beskriver veirett langs felles grenselinje.

Utgift ift opparbeidelse av teknisk anlegg for tomtfeltet (Når feltet ble opprettet). Plikt til å delta i drift og vedlikehold av tekniske anlegg.

5 m strandlinje ved båthavn

Beskrivelse av veirett som går over gnr 451/251.

4205/451/326:

31.08.1990 - Dokumentnr: 3499 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om strandlinje

Bestemmelse om utgifter til opparb. av tekn. anlegg m.m.

31.08.1990 - Dokumentnr: 3499 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:80

Bestemmelse om strandlinje

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.12.1990. Ferdigattesten gjelder bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.12.1990.

Vei, vann og avløp

Vann/avløp: Offentlig

Vei: Glapsalen er privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/felles avkjørsel, og tilhører Kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 07.09.2023. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 9 900 000

Totalpris

Kr 10 164 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 247 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 10 164 500,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, markedsføring kr 6.600,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 103 600,00,- inkl. mva.

Selger

Arild Bodin
Anna Elisabet Gorset Bodin

Oppdragsansvarlig

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
junina.norgaard@sormegleren.no
Tlf: 468 02 548

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

22.04.2024





Stor enebolig med hage, båthus m/loft og båtlass på fellesbrygge ved idylliske Njervesanden.



Privat vei inn til eiendommen. Her en oversikt over adkomsten.



Vaskeroms-inngang.



Store deler av eiendommen har en fantastisk sjøutsikt.



Man blir aldri lei av utsikten her.



Terrasse-dekket er fornyet etter byggeår.



Uteområdene har svært gode solforhold.



Eiendommen ligger sørvendt og har nydelig utsikt.



Sittegruppe utenfor kjøkkenet.



Her er sol fra tidlig formiddag til solnedgang.



Lyst og stort, flislagt inngangsparti.



Både stue og kjøkken har solid heltre-gulv.



Stuen og hagestuen er avdelt med skillevegg/skyvedør.



Stuen er innredet med bl.a. en lun peis-krok i vest-enden.



Hyggelig sofakrok.



Panoramautsikt fra den lyse hagestuen med skyvedør ut til terrassen.



Lun, overbygd uteplass når værforholdene blir barske.



Hvitt, klassisk kjøkken med god plass til spisebord.



Lys, trivelig spise plass på kjøkkenet.



Kjøkkenet har sør-østvendt beliggenhet og gode forhold for morgensol.



Strai kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte løsninger.



Egen vaskeromsinngang på hovedplanet. Rommet har varmekabler i gulvet.



Bad med dusjkabinett, innredning, servant og veggmontert toalett.



Soverom 1 (av totalt 5) beliggende i hovedetasjen i tilknytning til badet.



Dobbel utgangsdør fra stuen til overbygd terrasse utenfor.



Stuen er stor og kan innredes til flere, ulike bruks-områder.



Det er installert vedovn. Dør til høyre er til to romslige innendørs boder.



Det er 4 soverom i første etasje. Her er sov 1.



Gang inn til sov- og baders "avdelingen" i første etasje.



Stort bad nr. 2. Flislagt med varmekabler.



Badet i første etasjen har badstue.



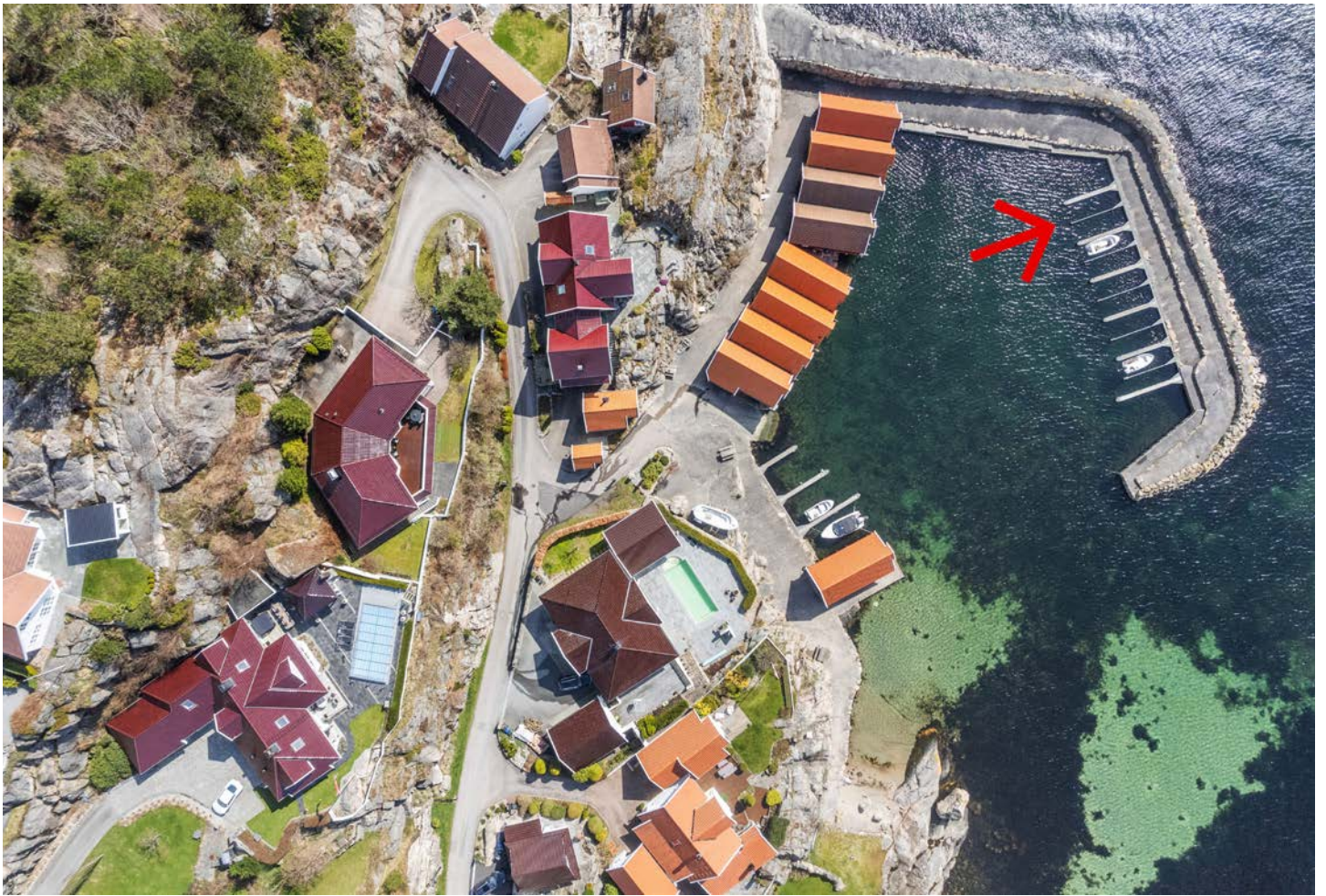
Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom 4 av 4. Det er også et walk-in-closet i tilknytning til dette rommet.



Badestrand og hyggelige fellesarealer.
Båtplass (se pil) på molo følger også. Denne utgjør 3 m bredde med utliggere.



Retning vest mot Spangereid sentrum. Båly med bl.a restauranten "Under" sees i bakkant til venstre.

Glapsalen 16

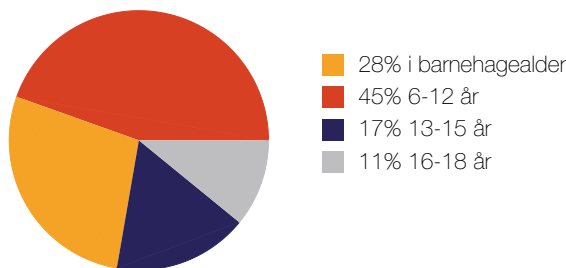
Offentlig transport

🚶 Njerve	4 min
Linje 203	0.3 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	23 min
Totalt 8 ulike linjer	17.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 14 min

Skoler

Spangereid skole (1-7 kl.)	22 min
133 elever, 7 klasser	1.6 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
208 elever, 9 klasser	15.5 km
KVS - Lyngdal	22 min
230 elever, 11 klasser	16.3 km
Lyngdal videregående skole	23 min
130 elever	17 km

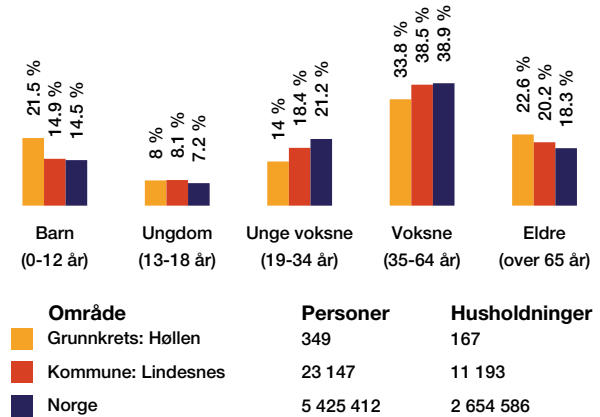
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

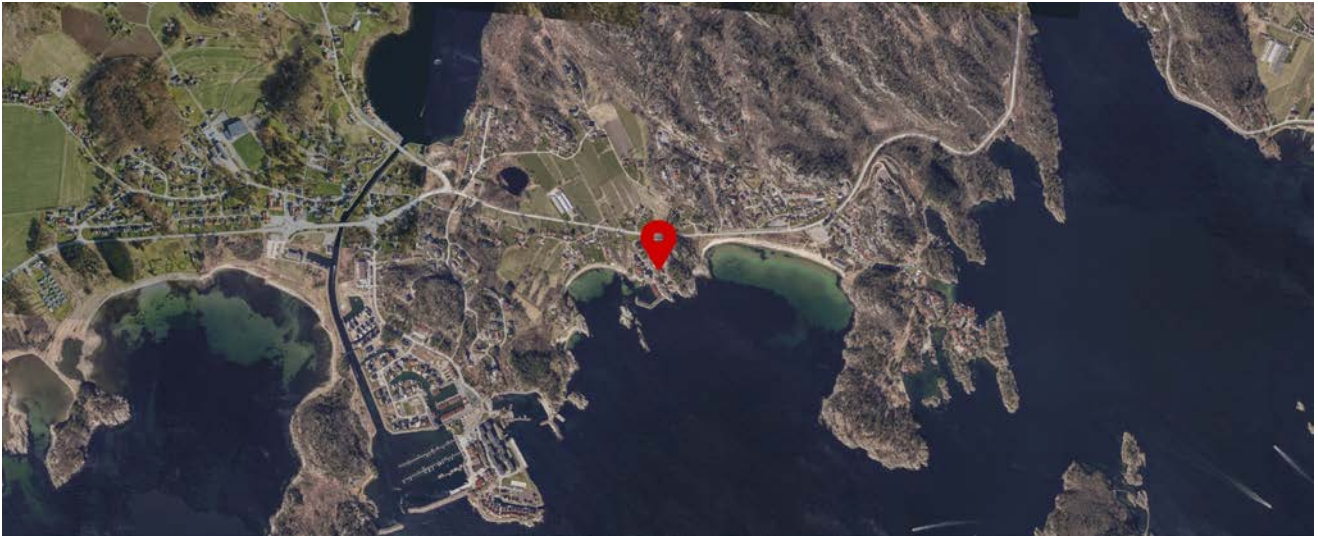
Spangereid naturbarnehage (1-5 år)	16 min
28 barn	1.2 km
Båly barnehage (1-5 år)	18 min
21 barn	1.4 km
Remehaugen kystbarnehage (1-5 år)	7 min
19 barn	5 km

Dagligvare

Kiwi Spangereid	15 min
Post i butikk, søndagsåpent	1.1 km

Sport

🏀 Njerveåsen Ballbinge	13 min
Ballspill	1 km
🏊 Spangereid friidrettsanlegg	19 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.4 km
🏊 Lindesnes Lekeland	18 min
🏊 Shapes Lindesnes	18 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Mandal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

📍 Glapsalen 16, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 451, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 09.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 20028-1625

Referansenummer: GE1988

Autorisert foretak: Proff Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen

fredrik@profftakst.no

908 19 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag

Eiendommen ble oppført i 1991. Boligen fremstår i normal teknisk stand for alder. Flere av bygningsdelene er aldrende, og det er derfor behov for særlig ettersyn. Bygningsdeler kan ha lengre levetid enn forventet med riktig vedlikehold og ettersyn. Det er avvik som gir TG 2 og TG 3 grunnet at det avviker fra standardens krav som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Det må påregnes å utføre noen tiltak for avvik skal kunne utbedres, både utvendig og innvendig. Se rapporten for utfyllende bygningsbeskrivelse og påpekte avvik.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med tegltakstein fra oppføringsåret.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår.

Ytterveggskonstruksjoner er utført med grunnmur og treverk. Fasader er utvendig pusset/malt og ellers kledd med kledningsbord.

Bygningen er bygget med saltak. Adkomst til kaldloft fra luke i entre. Deler av loftet er lukket og er derfor ikke kontrollerbart.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsåret.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret. Kjøkkendøra er skiftet i 2008.

Terrasse i betong og tre. Rekkverk med høyde på 81 cm.

Betongtrapper fra oppføringsåret.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater/materialer med blandet alder og utførelse.

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i underetasjen.

Peis i stue og vedovn i underetasjen. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.

Boligen ligger delvis under terrenget.

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Badet ble oppgradert i 2014. Gulv med fliser. Himlingen har malt overflate. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Plasts luk som er plassert under kabinettet. Installasjoner med dusjkabinett, innredning, servant, speil og veggmontert toalett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje

Badet er oppført i byggeåret. Vegger med fliser. Himlingen er malt. Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel. Sluket er plassert i dusjonen. Installasjoner med toalett, innredning, servant og dusjhjørne med svingbare dører. Mekanisk ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet er fra oppføringsåret. Vegger med belegg på nedre del, ellers malte overflater i rommet. Gulv med belegg og oppvarming med varmekabel. Sluk ved innredningen. Installasjoner med innredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Blum kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Integrerte løsninger med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulv med heltre plank. Vegger og himling med panel og malteoverflater. Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Badstue fra oppføringsåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panelbord. Badstueovn er montert.

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger og himling med malt overflate. Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilasjon av rommet.

Kjølerom ved kjøkkenet. Rommet var i bruk på befaringsdagen, og fremstod i normal stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfordeling via kobberør. Rørene er fra byggeåret.

Avløpsrør er ikke kontrollerbare.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert i garasjeboden.

Varmepumpe fra 2017.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er bygget opp mot fjell.

Fuktsikring med antatt grunnmursplast rundt bygningen.

Grunnmurer er oppført med lettklinkerblokker (LECA).

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Båthus

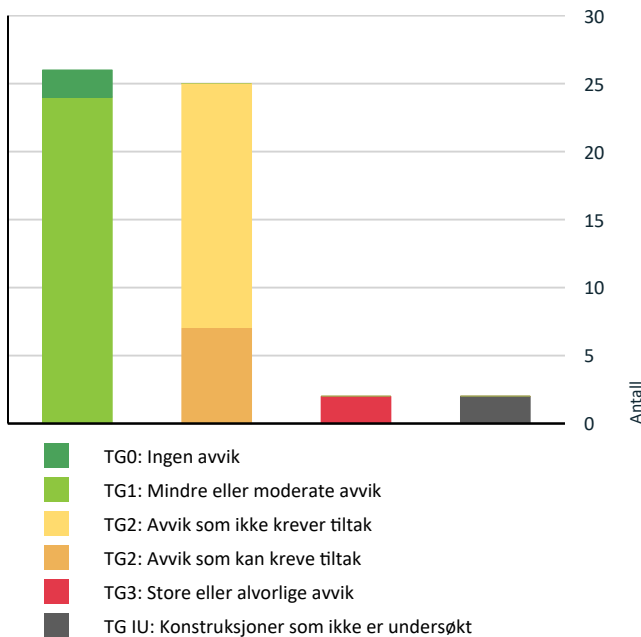
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje med bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

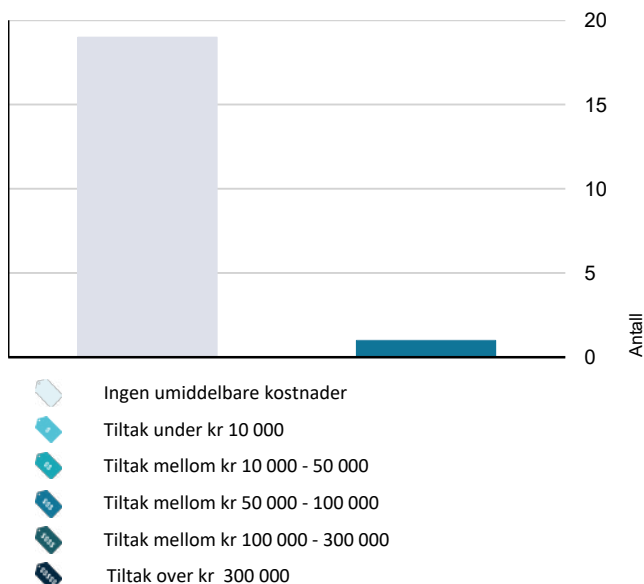
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter vurdering av bygningen med tilhørende bygningsdeler, samt arealmåling av båthus. Gjerder/støttemurer er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - avvik	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - avvik	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - avvik	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - avvik	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1991

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Takteking med tegltakstein fra oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Taksjekk anbefales utført grunnet alder.
- Enkelte takstein har lokale skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

- Oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 3 Veggkonstruksjon - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Lokale råteskader mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Oppgraderinger er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggskonstruksjoner er utført med grunnmur og treverk. Fasader er utvendig pusset/malt og ellers kledd med kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kledninger er nå kommet i en alder hvor det vil være behov for jevnlig oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Takkonstruksjon/Loft - avvik

Vurdering av avvik:

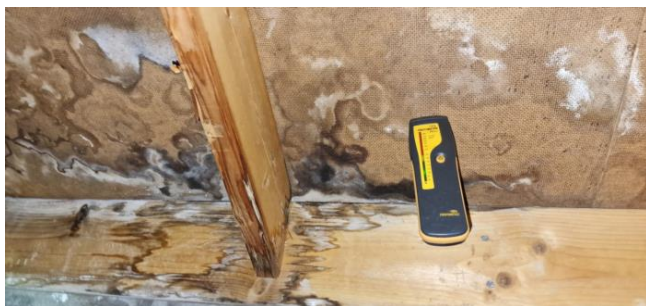
- Undertaket er misfarget.

- Ved gjennomføring er det påvist lokale fuktskjolder. Det ble fuktsøkt i området, uten at det er påvist unormal fuktighet. Det kan derfor konkluderes med at forholdet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Bygningen er bygget med saltak. Adkomst til kaldloft fra luke i entre. Deler av loftet er lukket og er derfor ikke kontrollerbart.

TO 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gummipakninger rundt eldre isolerglass har oppnådd høy alder og vinduer har overskredet halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgraderinger på sikt/ved behov.
- Smøring av mekanismer.
- Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass fra oppføringsåret. Kjøkkendøra er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gummipakninger rundt isolerglass har oppnådd høy alder og dører har overskredet halvparten av forventet brukstid.

- Kjøkkendøra har fuktskader i nedre del av det utvendige panelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgraderinger på sikt/ved behov.
- Smøring av mekanismer.
- Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Betongtrapper fra oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trapper mangler tosidig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Om dagens krav skal innfris må håndløpere monteres på manglende steder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

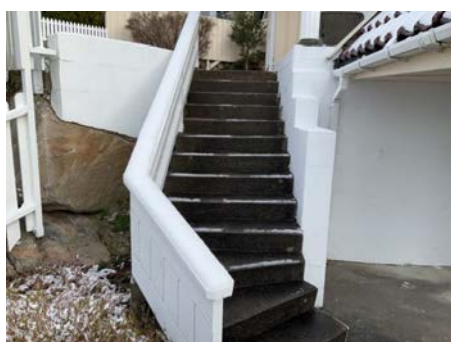
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverk mangler ved steder det høyde er over 0,5 m.
 - Sprekker i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong og tre. Rekkverk med høyde på 81 cm.

TG 2 Utvendige trapper

INNVENDIG

TG 2 Overflater - avvik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Stedvis knirk i gulvflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedringer/oppgraderinger kan vurderes etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Overflater

Innvendige overflater/materialer med blandet alder og utførelse.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjer. Støpt betong mot grunn i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på 15 gjennom stue. I entre er det målt avvik i høyde på 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Radon

Eier opplyser at det er utført radonmåling kort tid etter innflytting, uten avvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue og vedovn i underetasjen. Ukjent tidspunkt for sist utførte tilsyn.

! TG 1 Rom Under Terreng

Boligen ligger delvis under terrenget.

! TG 1 Innvendige trapper

Trappekonstruksjoner i tre mellom etasjer fra byggeåret.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra oppføringsåret.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger med belegg på nedre del, ellers malte overflater i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med belegg og oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Aldrende belegg som kan ha begrenset tetteevne.
 - Gulvflaten har ikke tilstrekkelig fall til sluksonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppgradering anbefales grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ved innredningen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Oppgradering bør vurderes grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med innredning og opplegg for vaskemaskin.

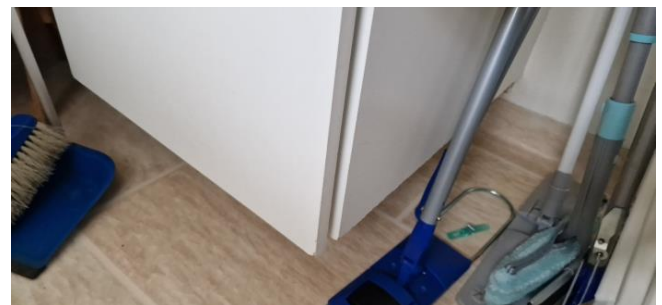
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Stedvise skader på installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppgraderinger etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rommet har kun naturlig avtrekk. Ventilasjonen vurderes som normal med tanke på oppføringsåret, men det er ett avvik etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ventilasjonen vurderes som noe begrenset da det ikke er tilluft til rommet. Det anbefales å lage tilluft til rommet (bytte terskel til egnet type eller lage hull i dørblad).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i byggeåret.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er aldrende.
- Skader på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales grunnet høy alder.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere fliser har skader.
- Noen av flisene har hulrom. Årsaken skyldes manglende limdekning under fliser. Aktuelle fliser vurderes som avvik ettersom de er særlig utsatt for støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales grunnet påviste forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Både sluket og membranen må skiftes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med toalett, innredning, servant og dusjhjørne med svingbare dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgradering anbefales.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger i yttervegg. Fuktsøk er utført med overflatesøk, uten avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2014.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Gulv med fliser. Himlingen har malt overflate.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv - avvik

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med varmekabel.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk som er plassert under kabinettet.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med dusjkabinett, innredning, servant, speil og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Manglende dreneringsmulighet på innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales å lage hull i sisternekassen slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Blum kjøkkeninnredning. Innredning med profilerte fronter og oppvaskkum i metall. Integreerte løsninger med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulv med heltre plank. Vegger og himling med panel og malteoverflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue fra oppføringsåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med panelbord. Badstueovn er montert.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom ved kjøkkenet. Rommet var i bruk på befaringsdagen, og fremstod i normal stand.

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår. Gulv med fliser. Vegger og himling med malt overflate. Installasjoner med toalett og servant. Naturlig ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet er aldrende.
- Det er ikke montert avtrekksvifte på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekksvifte må monteres om dagens krav skal innfris.
- Oppgradering kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannfordeling via kobberrør. Rørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Grunnet alder anbefales en fullstendig gjennomgang av fagkyndig på området.
- Oppgraderinger på sikt eller ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er ikke kontrollerbare. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Grunnet alder anbefales en fullstendig gjennomgang av fagkyndig på området.

- Oppgradering av rør på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er fra byggeåret, og er plassert i garasjeboden.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2017.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det foreligger ikke opplysninger om avvik ved anlegget. Grunnet alder anbefales det likevel en gjennomgang av elektriker/fagkyndig.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er bygget opp mot fjell.

TG 2 Drenering

Fuksikring med antatt grunnmursplast rundt bygningen. Alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - avvik

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Stedvise sprekker i fundamenter og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Jevnlig ettersyn av sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført med lettklinkerblokker (LECA).

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollerbare. Alder legger til grunn for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Rørene er aldrende.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Rørene anbefales sjekket av fagfolk på området.

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår 1998-2000

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Båthuset er kun arealmålt.

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	161			161	53		161
Underetasje	132			132			132
SUM	293				53		293
SUM BRA	293						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Toalettrom , Soverom , Stue m/trapp , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Gang , Bad , Soverom 2, Kjølerom , Entré 2, Garasje		
Underetasje	Stue , Soverom , Bod , Gang , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod 2, Bad , Badstue	Garasje med bod	

Kommentar

Terrasse og flisområdet mot sydvest og terrasse foran vaskerom er lagt til grunn for TBA.

Tak over garasje har et areal på ca. 70 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen er bygget i 35 graderes vinkel, med flere vegger som hindrer fysisk måling. Areal på fremlagte tegninger er lagt til grunn. Arealer er sjekket med kontrollmåling og gjennomgang av arkitektfirma.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

 Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

 Ja Nei

Kommentar:

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		50		50			50
2. etasje		20		20			20
SUM		70					70
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Båthus	
2. etasje		Båthus	

Kommentar

I nedre del av båthuset er 21 m2 gangbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje med bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		54		54			54
SUM		54					54
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	279	14
Båthus	0	70
Garasje med bod	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2024	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	217		0	1197.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glapsalen 16

Hjemmelshaver

Bodin Anna Elisabet Gorset, Bodin Arild

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE1988>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1197.9
Etablert dato	20.07.1990	Historisk oppgitt areal	1199
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	451/217
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.08.2014 14.08.2014			451/77, 451/87, 451/217, 451/254, 451/256
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	19.05.2014 14.08.2014	J 55/10		451/77 (52,9), 451/254 (-52,9) 451/217
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.07.1990			451/77 (-1199), 451/217 (1199)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6435204.34	391320.08	0	Ja	1197.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BODIN ARILD F041151*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GLAPSALEN 16 4521 LINDESNES	Bosatt (B)
BODIN ANNA ELISABET G F210258*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GLAPSALEN 16 4521 LINDESNES	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4205-451/326	Grunneiendom	1/11
4205-451/327	Grunneiendom	1/12
4205-451/328	Grunneiendom	1/12

Adresse

Vegadresse: Glapsalen 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4521 LINDESNES	Kirkesogn	05150204 LINDESNES
Grunnkrets	504 Høllen	Tettsted	4081 Høllen

Valgkrets	9 Spangereid		
-----------	--------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9059202		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.11.1992

1: Bygning 9059202: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.11.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	294
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	294
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.12.1990	18.12.1990
Igangsettingstillatelse	01.06.1992	30.11.1992
Tatt i bruk	17.11.1992	30.11.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glapsalen 16	H0101	451/217	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	161	0	161	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	217	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glapsalen 16, 4521 LINDESNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 213,76 kr
Eiendomsskatt	7 782,45 kr
Feiing	1 060,00 kr
Vann	3 088,34 kr
Sum	17 144,55 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement bolig/fritid	1 stk	1 869,00 kr	1/1	0 %	1 869,00 kr	467,25 kr
Forskudd vann i år	68 m ³	17,16 kr	1/1	0 %	1 167,05 kr	291,76 kr
Innbetalt vann i fjor	-109 m ³	14,73 kr	1/1	0 %	-1 605,55 kr	-1 605,55 kr
Målt vannforbruk i fjor	66 m ³	14,73 kr	1/1	0 %	972,17 kr	972,17 kr
Vannmålerleie	1 stk	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	62,50 kr
Avløpsabonnement bolig/fritid	1 stk	2 778,00 kr	1/1	0 %	2 778,00 kr	694,50 kr
Forskudd avløp i år	68 m ³	39,70 kr	1/1	0 %	2 699,60 kr	674,90 kr
Innbetalt avløp i fjor	-109 m ³	33,64 kr	1/1	0 %	-3 666,75 kr	-3 666,75 kr
Målt avløpsforbruk i fjor	66 m ³	33,64 kr	1/1	0 %	2 220,24 kr	2 220,24 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt boligverdi	2844800 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	8 534,00 kr	2 133,60 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	2 pipeløp	440,00 kr	1/1	0 %	880,00 kr	220,00 kr
				Sum	16 097,76 kr	2 464,62 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



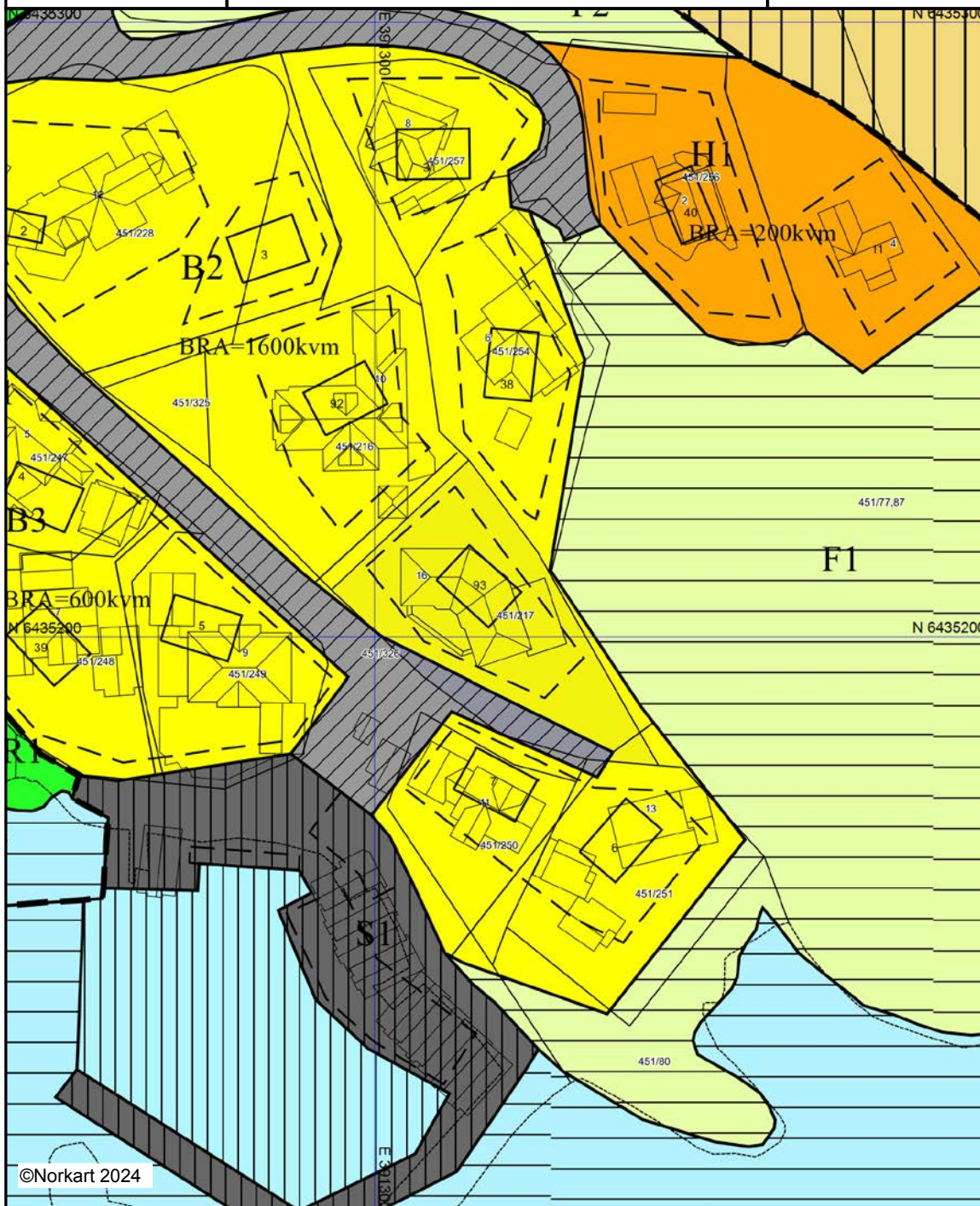
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/217
Adresse: Glapsalen 16
Utskriftsdato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Frisiktsone ved veg
-  Naturvernområde (på land)
-  Bevaring av bygninger
-  Bevaring av anlegg
-  Annet spesialområde



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Bolig/Forretning


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Fritidsbebyggelse
-  Bolig/forretning



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjøreveg
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Friluftslivsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Egenerklæring

Glapsalen 16, 4521 LINDESNES

18 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glapsalen 16	Glapsalen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1991

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Bodin, Arild

Medselger

Bodin, Anna Elisabet Gorset

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje pga. erosjon i en takhatt. Ble oppdaget svært tidlig med en liten utbuling i taket på bad i 2.etg. Fagmann lukket lekkasjen i regnværet som pågikk. Deretter ble takhatten skiftet ut og skaden i taket reparert. Skaden ble registrert som forsikringskade.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyte hele badet. Hogde opp betonggulv for å legge nye varmekabler. All VVS byttet ut, og nytt baderomsinventar installert. Nye fliser på golv og vegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Warmbrodt vvs. og Steinar Hansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. Lekkasje i en erodert takhatt som forårsaket liten begynnende lekkasje i tak på bad 2. etg.
2. Erosjon i pipebeslag med beskjeden lekkasje langs pipa til 2. etg.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet nedre bordgang på syd-veggen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arnt Reme snekkerfirma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dreneringsarbeid ved tilrettelegging av tomt og nybygg

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Osmund Norum

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

1. Sikka vannlekasje fra kobberrør som hadde mikrolekasje i tak på hoved-soverom i 1.etg.
2. Mikrolekasje fra kobberrør i garasje med utgang fra varmtvannsbeholder

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2011

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasjen ble utbedret. Rør ble byttet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Warmbrodt VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i fliser på bad i underetasje. Kom ganske tidlig i forbindelse med sprengning av nabotomt. Ingen tiltak gjort.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på bortsetningsloft for ca. 20 år siden. Ikke stort omfang. Ble satt opp feller samt at snekker kom og tettet inngangshullet. Loft ble grundig ryddet og vasket. Har aldri vært noe etterpå.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?



Måling utført for ca. 25 år siden. Målinger negative.

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lagt nytt dekke på terrassen. Renovert kjøkken og bad i 2.etg. i 2014. Har delt stuen opp i to med skillevegg og skyvedør. Fikk da en hagestue "i tillegg". Har skiftet alle takhatter pluss pipebeslag. Montert snøfangere rundt hele taket. Grunnet høyt vanntrykk ble det for ca. 2 år siden satt inn overtrykkstank. Står ved vanninntaket til huset. Montert ved varmtvannsbereider i garasjen. Har skiftet motor til sentralstøvsuger. Har skiftet kjøleaggregat to ganger i løpet av 33 år. Bortsetningsloftet er vinterisolert.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93355286

Egenerklærings skjema

Name

Bodin, Anna Elisabet G.

Date

2024-09-18

Name

Bodin, Arild

Date

2024-09-18

Identification

 Bodin, Anna Elisabet G.

Identification

 Bodin, Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bodin, Anna Elisabet G.
Bodin, Arild

18/09-2024
09:12:27
18/09-2024
09:09:18

BANKID
BANKID



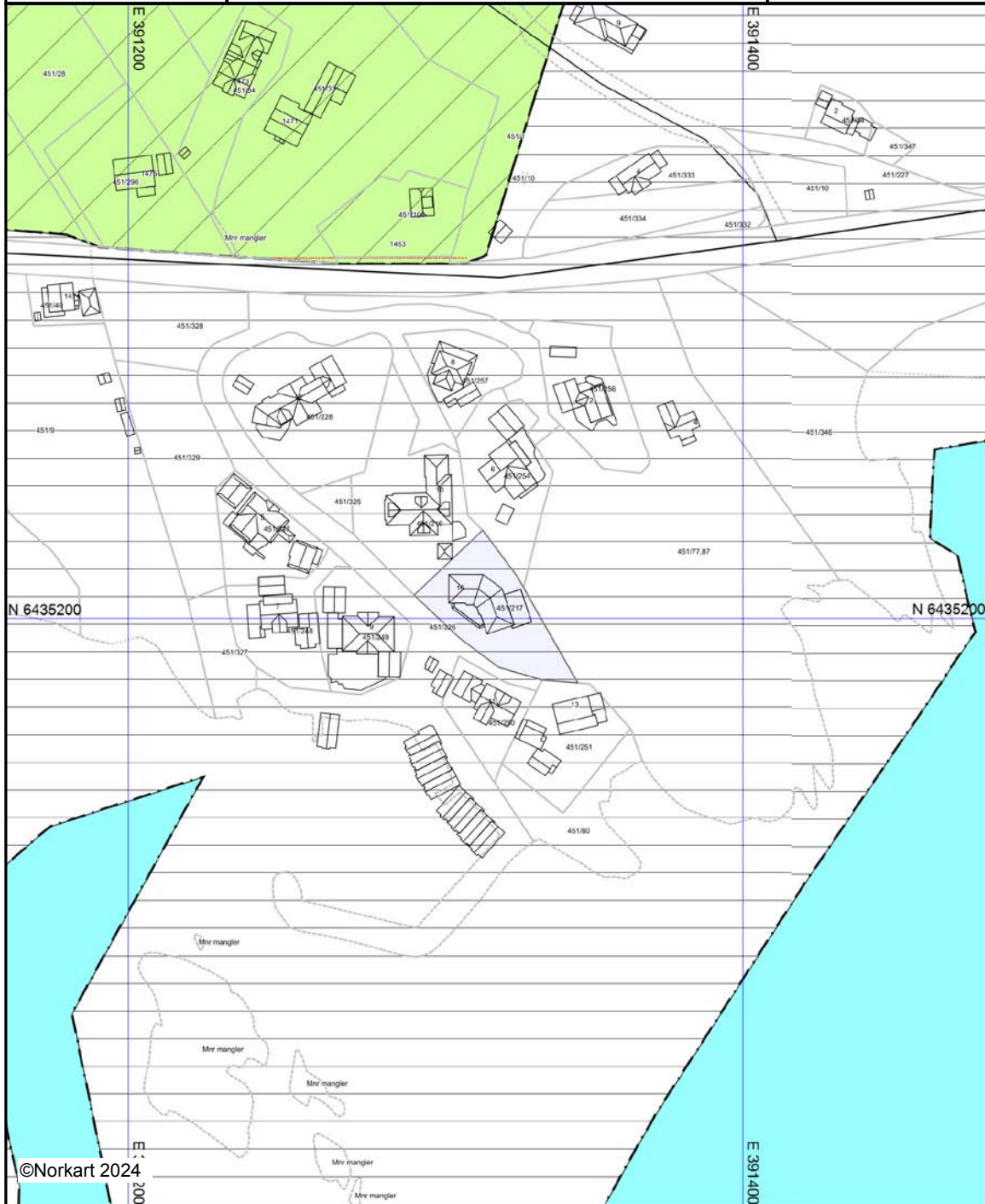
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 451/217
Adresse: Glapsalen 16
Utskriftsdato: 15.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Friluftsområde - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

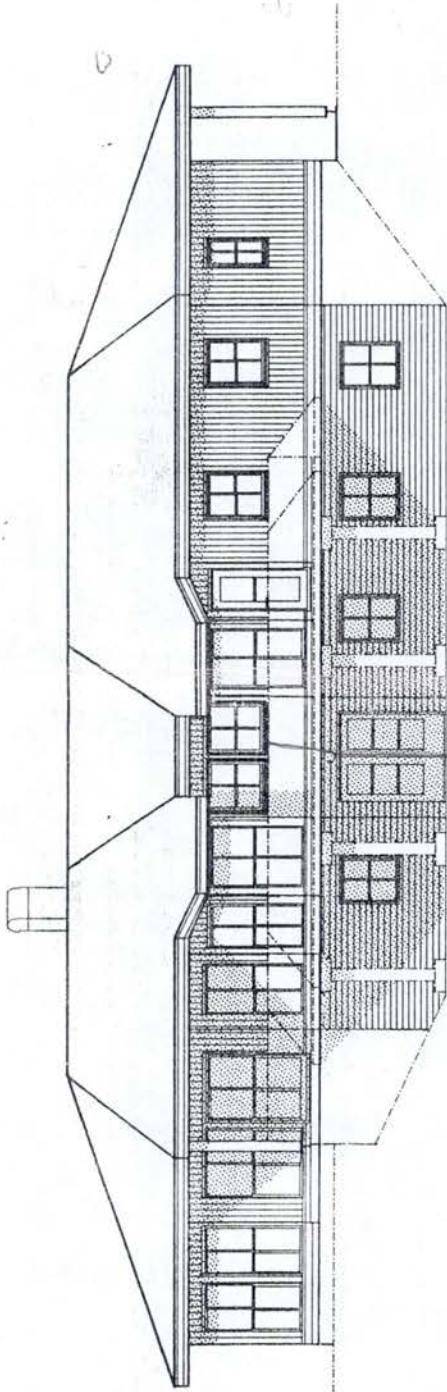
 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

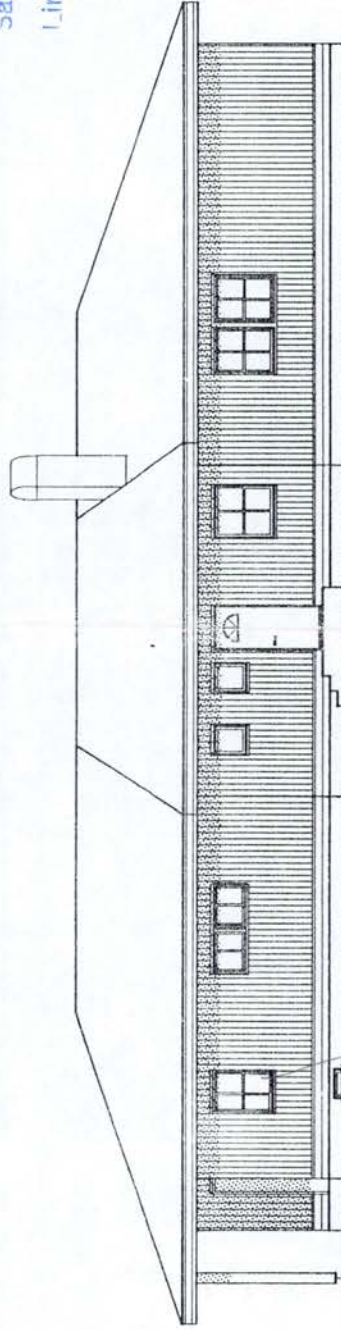
Abc Påskrift arealformål/arealbruk



FRONT

*bredd for dører to små vinduer, blir
det ett stort vindu. 180 x 190.*

*godkjent 27/12-90
for vilkår i 410/90
sak nr. R. 1. S. 164
Lindesnes bygningsråd*



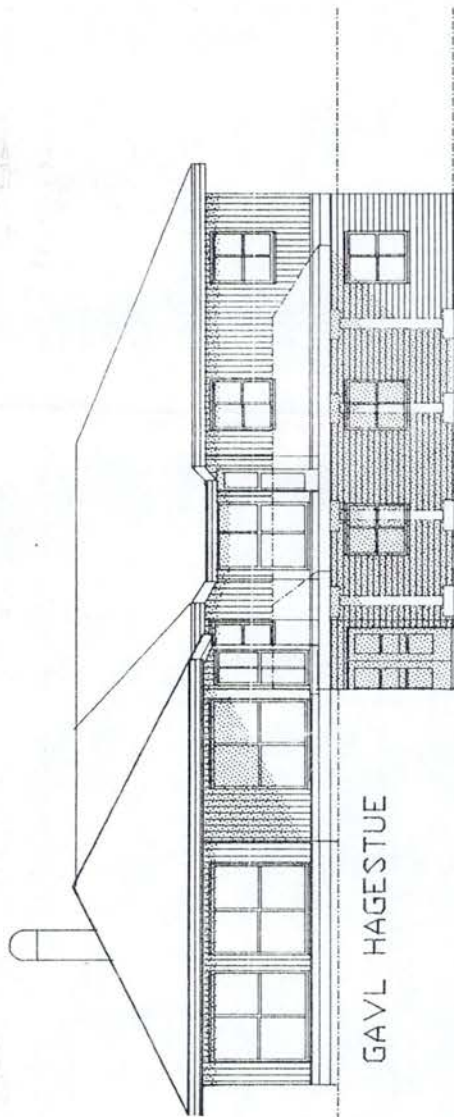
BAKFASADE

*Dette vindu
skal ikke bygges.*

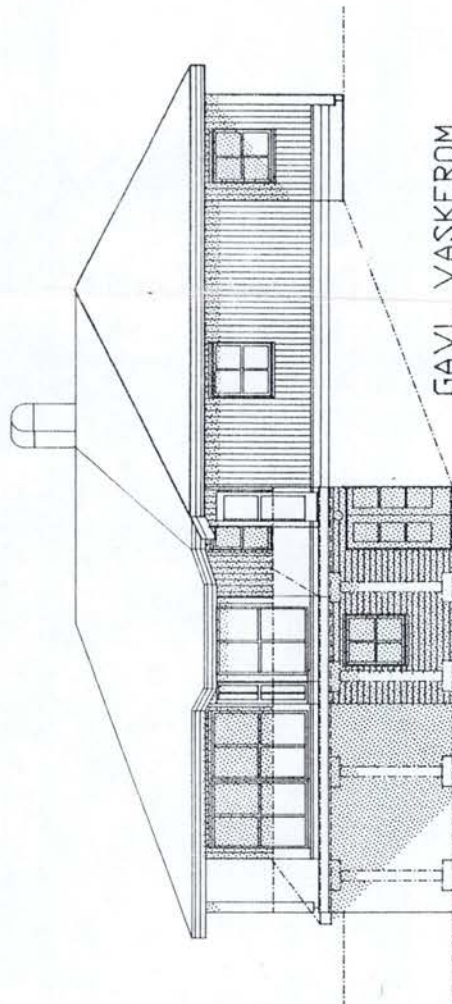
LINDESNES INGENIØRBYGGER

- 5 SEPT. 1990

REVI.	22.6.90
dato	05.04.90
tegn. nr.	03
ENEBOILIG, GLAPSALEN	
Familien Bodin	
FASADER	M 1:100
VENGE HØE. BYGGERI. KVAL. 4510 SPANBEREID TLF. 59736	



GAVL HAGESTUE



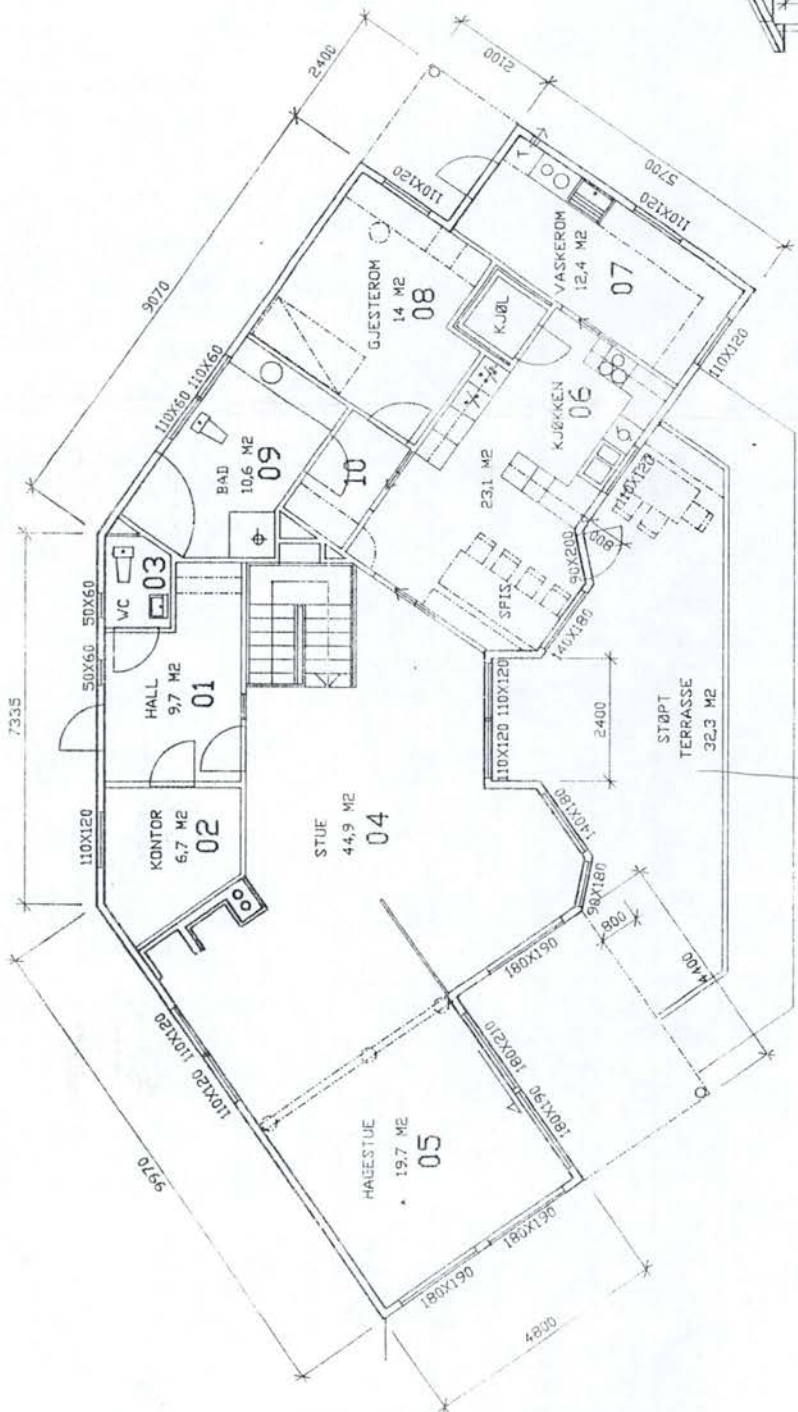
GAVL VASKEROM

Godkjent 27/10-90
 Jb. Villen i 410/90
 Sak nr. 2015/90
 Lindesnes bygningsråd

LINDESNES INGENIØRKTØR
 - 5 SEPT. 1990

rev. 20.06.90

ENEBOILIG, GLAPSALEN	
Familien Bodin	
dato 05.04.90	tegn. nr. 04
FASADER	M 1:100
VENCHE MOE, MNAL. 4510 SPANGEREID TLF. 59736	

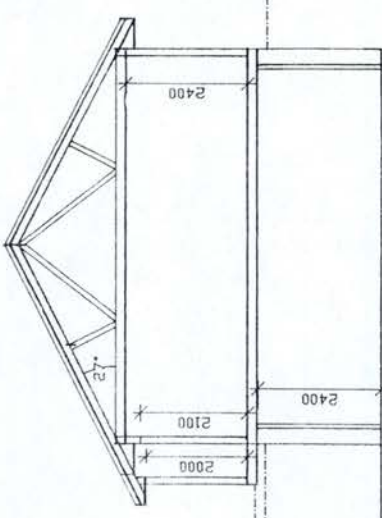


PLAN 1. ETASJE

BRA: 161 M2

TERRASSE BLIR OPPFØRT I TRE

SNITT

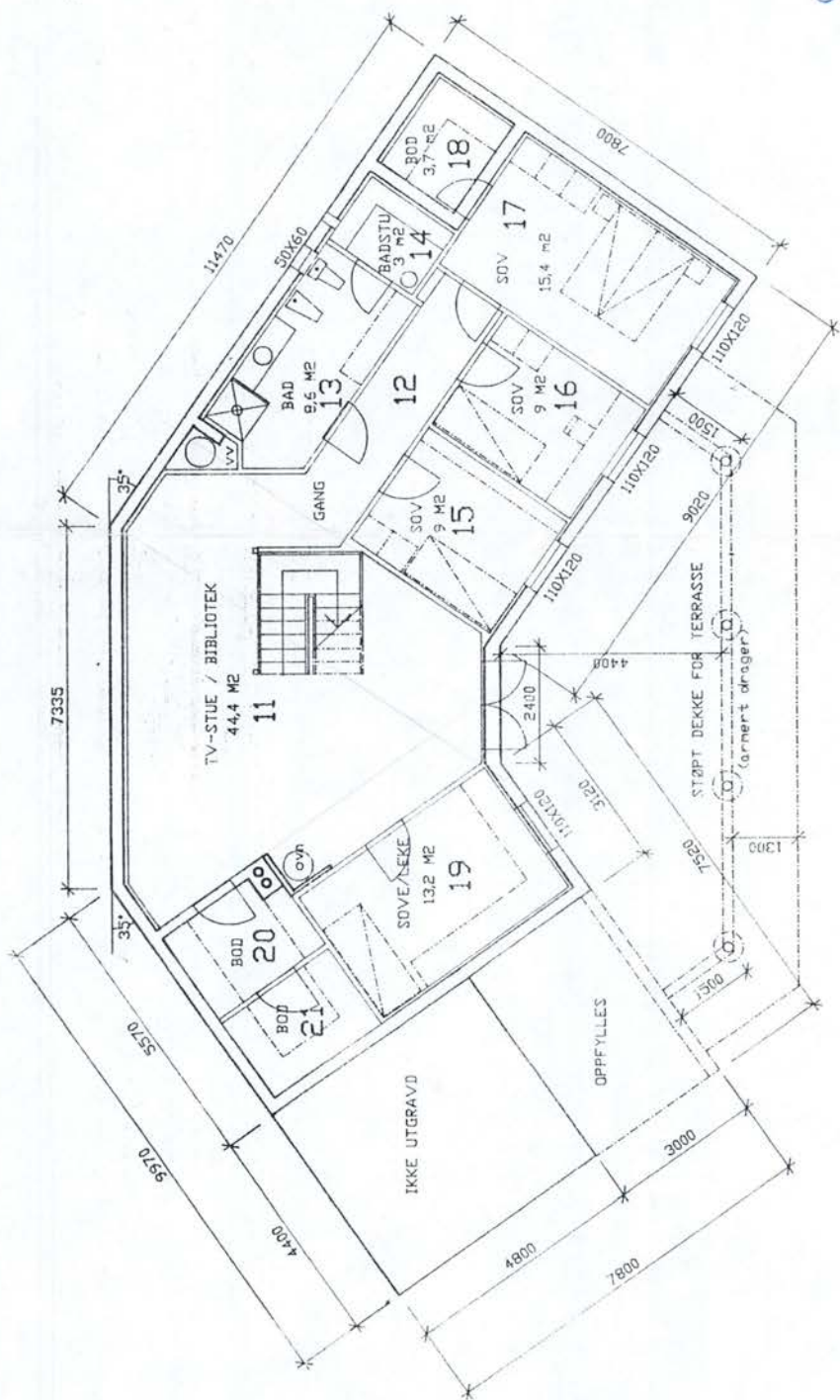


godkjent, 27/12-90
 Dr. Villaveri 110/90
 Sak nr. R. 14 St. 14
 Lindesnes bygningsråd

LINDESNES INNGENIKKØR
 - 5 SEPT. 1990

ENEBOLIG, GLAPSALEN		dato: 05.04.90
Familien Bodin		tegn. nr. 02
ETASJEPLAN, SNITT M 1:100		
VENCHE MOE, sivilark. MNAL. 4510 SPANGEREID		

25.06.90
 REV.03.05.90
 REV.17.4.90



LINDSENES INGENIØRBURO
- 5 SEPT. 1990

Godkjent 27/12-90
Hv. Villen 410/90
Sak nr. 15-44-1
Lindenes bygningsråd

UNDERETASJE
BRÅ 133 M²

24.06.90
REV.03.05.90
REV.17.4.90

ENEBOILIG, GLAPSALEN	SIGNI V.M.
Familien Bodin	dato 05.04.90
KJELLERPLAN	teg. nr. 01
VENCHE HOE, BYGGER, MNAL 4310 SPANGEREID Tlf. 59736	

VEDTEKTER
FOR
GLAPSALEN SAMEIE

Undertegnede sameiere i eiendommen Gnr. 151, Bnr. 326, 327 og 328 i Lindesnes kommune har opprettet følgende avtale og vedtekter for drift og forvaltning av sameie.

§ 1.

Formålet med sameiet er å ivareta felles interesser med hensyn til forsvarlig drift og forvaltning av sameiet hvor alle sameierene er likeberettiget og har en stemme for hver eiendom med unntak av Bnr 326 hvor Bnr 329 ikke har eierinteresser eller stemmerett.

Det skal skapes et godt bomiljø med felles tiltak til beste for alle sameierene. Videre skal sameiet ivareta sameierenes interesser og fremme disse via det offentlige til felles beste.

Sameiet består av tre atskilte parseller;

Bnr. 326 som er en båthavn, veier på området, samt friluftsområde mot hovedvei eies og disponeres av den/de til enhver tid eiere av eiendommene gnr. 151, bnr. 216, 217, 228, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 256 og 257 (i alt 11 andeler).

Bnr 327 og 328 som ligger på vestsiden av boligene i reguleringsplanen utgjør en strand og ca 25m av jordet like ovenfor denne strand samt jordet (ball-løkke) mellom riksvei og boligtomt eies og disponeres av den/de til enhver tid eiere av eiendommene gnr. 151, bnr. 216, 217, 228, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 256, 257, 329 (i alt 12 andeler).

Utgifter og omkostninger vedrørende dette området belastes sameiets (12 andeler) med unntak av opparbeidelse som ikke skal belastes Bnr 329. Det er av rent praktiske hensyn at Bnr 327 og 328 inkluderes dette sameiet.

§2.

Alle arealer i sameiet skal holdes ryddig og rengjort. Det er sameiets målsetning at Lindesnes Kommune vil overta vei, vann, kloakk og lysanlegg. Inntil kommunen overtar skal alt vedlikehold, istandsettelse og drift besørges av sameiet i fellesskap (med 11 like andeler) med unntak av pumpestasjon hvor driftsomkostningene kun skal distribueres brukerne av denne tjeneste.

Alle innretninger, apparater, bryggeanlegg og tekniske innretninger samt fellestiltak som blir gjennomført, skal sameierene vedlikeholde slik at de til enhver tid er i god stand.

Alle sameiedeltakere har bruksrett til fellesarealer, samt at 10 av deltakerne har anledning til å sette opp et båtnaust (ca 5m bredde) ved brygge, samt at en har en båtplass på molo. Bnr 228 har en 5m båtplass ved brygge, en båtplass på molo samt en rettighet til å sette opp naust (ca 7*5m) på sameiets fellesareal ved pumpestasjon.

I tillegg vil eier av Bnr 151, 329 ha adgang til båthavn og disponere en båtplass ytterst på moloen.

§3.

De sameierene som har båtplasser med båthus skal selv vedlikeholde og fornye disse. De skal til enhver tid være i god og forsvarlig stand. De skal til enhver tid oppfylle offentlige forskrifter. De må ikke brukes slik at de volder fare for de øvrige. Når det gjelder maling, takteking, utforming som dører, vinduer, utstyr etc. skal dette være ensartet overensstemmende med de vedtak som blir fattet i sameie.

§4.

Til å forvalte sameiets eiendom skal det velges et styre på 3 medlemmer med personlige varamenn. En av disse skal være leder og velges på sameiermøtet. Styrets mandat er å forvalte sameiet innenfor formålet og disse vedekter og overensstemmende med de vedtak som til enhver tid blir truffet på sameiemøter. Styret kan ikke avhende eller pantsette eller forføye over sameiets eiendom.

Styret samlet tegner sameiet.

Styret skal føre protokoll/liste over de som til enhver tid er eiere/brukere av båthus, og eiere/brukere av brygge/båtplasser.

Styret velges for et år av gangen. Samtlige sameiere er forpliktet til å påta seg styreverv således at de som har deltatt i styreverv siste år kan nekte gjenvalg i de to påfølgende år.

Styret skal føre protokoll over de beslutninger som de foretar. Den skal ligge til gjennomsyn hos formannen for de sameiere som ønsker det, tre uker før årsmøte.

§5.

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Alle beslutninger og avgjørelser som ikke ligger under styrets forvaltning avgjøres på sameiemøte med flertall av de fremmøtte sameierene.

Utbygging, avhendelse eller pantsettelse av sameiets eiendom krever to tredjedels flertall av samtlige sameiere.

§6.

Sameiemøte avholdes hvert år før utgangen av mars måned. Det påligger styr å foreta innkallelse. Sameierne innkalles skriftlig ved brev til samtlige sameiere med minimum 8, maksimum 21 dagers varsel. Med innkallelsen vedlegges de saker som skal behandles, så som kort redegjørelse over styrets arbeide, regnskap, budsjett for påfølgende år, forslag til valg av styre, og de forslag som er kommet inn fra sameierene. Forslag fra sameierene må være kommet inn senest 4 uker før sameiemøtets avholdelse.

Sameiemøte kan med alminnelig flertall av de fremmøtte sameierene beslutte hvor meget sameierene skal innbetale til driftsutgifter det påfølgende år samt beslutte at arbeider skal utføres på dugnad. Videre kan det fastsettes et beløp pr. time som innbetales til sameiet

for de sameiere som ikke deltar i dugnad, slik at styret kan engasjere andre til å utføre dette.

Ekstraordinært sameiemøte kan kreves avholdt dersom minst fire sameiere krever dette. Krav om ekstraordinært sameiemøte skal være begrunnet sammen med en kort redegjørelse for de saker som ønskes behandlet med forslag til vedtak. Kravet fremsettes overfor formannen som plikter å innkalle med minst 8 dagers varsel. Kortere varsel kan gis i saker som det er nødvendig å behandle hurtigere.

§7.

Samtlige undertegnede sameiere forplikter seg til å følge disse regler og oppfylle disse bestemmelser til beste for alle parter. Sameieandelene er tilknyttet det enkelte Bnr. og overdras sammen med sameierenes respektive bolig/hytteeiendommer. Dersom sameier overdrar rettigheter til en tredjeperson vil sameier fortsatt opprettholde sine forpliktelser overfor sameiet, men sameier må umiddelbart orientere sameiet om en slik overdragelese. Styret holder en list oppdatert som viser slike overdragelser, denne listen fremlegges på det årlige sameiemøtet.

§8.

Ved salg av en sameiers boligeiendom, forplikter sameierene seg til å overdra sin sameieandel i dette sameiet til kjøper med de rettigheter og forpliktelser som følger av disse vedtekter og sørge for at kjøper vedtar med eventuelle endringer disse vedtekter som bindende for seg.

Glapsalen den

.....
Bnr. 228 Reidar Ingvald Lohne

.....
Bnr. 247 Jan Espenes

.....
Bnr. 248 Øyvind Gulli

.....
Bnr. 216 Åse Lill Reme

.....
Bnr. 254 Ansgar Gabrielsen

.....
Lisbeth Gabrielsen

.....
Bnr. 257 Kjell Ågedal

.....
Aslaug Ågedal

.....
Bnr. 249 Jarle Naglestad

.....
Bnr. 251 Dag Tellaug

.....
Bnr. 217 Arild Bodin

.....
Anna E.G. Bodin

.....
Bnr. 256 Jan Jakob Norheim

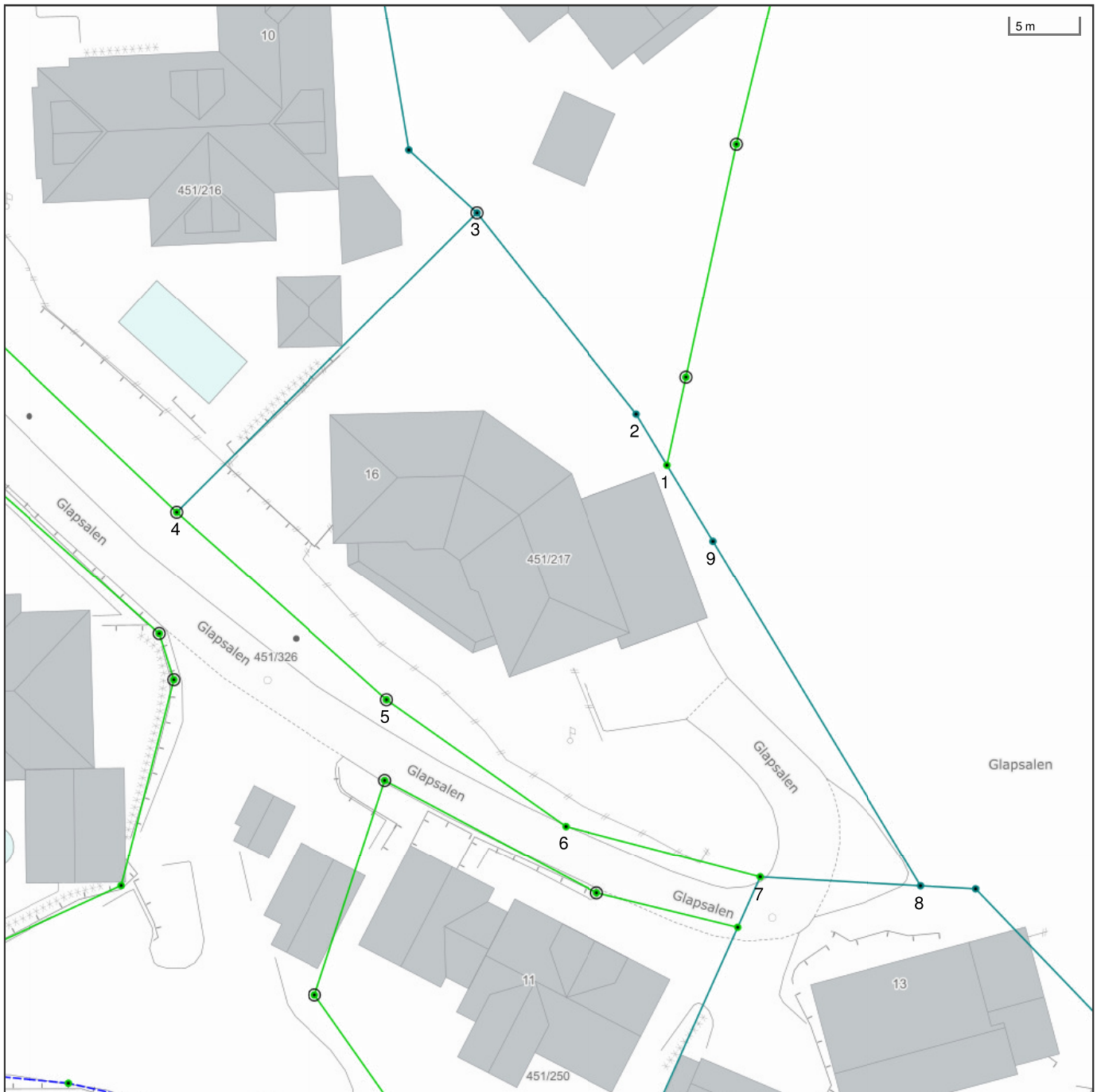
.....
Bnr. 250 Olga Johnsen

.....
Bnr. 329 Arna Berntsen

Eiendomskart for eiendom 4205 - 451/217//



5 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	▲ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	◻ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 197,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6435204,34	Øst 391320,08

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6435210,03	391328,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	
2	6435213,79	391326,53	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	4,32	
3	6435228,73	391315,36	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,65	
4	6435207,59	391292,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,79	
5	6435193,56	391307,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,44	
6	6435184,04	391320,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,91	
7	6435179,98	391334,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,59	
8	6435179,01	391346,24	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	11,68	
9	6435204,42	391331,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,21	

LINDESNES KOMMUNE

MØTEBOK

Styre, råd, utval, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Fullmaktsvedtak teknisk 8. RÅD	27/12/90	FTH.410/	RS
Sbh: Rolf Støle	Ark: 511		166

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIGHUS, GNR. 151, BNR. 217, GLAPSALEN FRA ELISABETH OG ARILD BODIN.

- Søknad om byggetillatelse av 5.09.90 fra Arild Bodin.

Bygningssjefens merknader:

Det søkes om byggetillatelse for oppføring av bolig med bruksareal på 294 m². Arealet er i reguleringsplanen for Njervesanden avsatt til boligformål. Bygget blir å plassere i henhold til planen på tomt nr. 93, Glapsalen.

Denne byggemelding har blitt liggende hos bygningssjefen i påvente av at vei, vann og avløp fram til tomta skulle bli klar. Nå er arbeidet med vei, vann og kloakk kommet godt i gang.

Vedlagt søknaden følger tegning, sit.plan og nabovarsel.

Vedtak:

I henhold til delegert myndighet gir bygningssjefen byggetillatelse for omsøkt bygg på følgende betingelser:

1. Bygget må føres opp i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
2. Bygget må tilkobles off. vann- og kloakkledningsnett, med innbetaling av de avgifter som gjelder for dette. Tilkobling til off. ledningsnett må først finne sted etter kontakt med teknisk etat.
3. Utstikking av bygget må kontrolleres av teknisk etat før igangsetting av byggearbeider.
4. Det må gis beskjed til teknisk etat før: a) dreneringen rundt murer tildekkes, b) isolasjon i vegger og tak kles igjen.
5. Det må gis beskjed til teknisk etat når byggearbeidet igangsettes, og når boligen tas i bruk.

Sør-Audnedal, 27.12.1990

BYGNINGSSJEFEN I
LINDESNES KOMMUNE

Gustav Pahlman
Gustav Pahlman

Rett utskrift	Kopi til Elisabeth og Arild Bodin
---------------	--------------------------------------

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 63
Mob.: 466 71 100
tore.glesne@sor.no
Mandal



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Glapsalen 16, 4521 LINDESNES

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD | Eiendomsmegler | **468 02 548**

junina.norgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66