

Daleveien 123

BUØYA



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



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Eldre sjarmerende bolig med stor tomt. Det er det siste året skiftet flere vinduer, dører, noe kledning m.m.



Stort uteområde

Stor og usjenert eiendom med lang strandlinje til elva | Eldre enebolig | Båthus | Sentrumsnært og solrikt

OMRÅDE

BUØYA

ADRESSE

Daleveien 123, 4517 MANDAL

Prisantydning

kr 9 900 000,-

Omkostninger: **kr 264 500,-**

Totalpris: **kr 10 164 500,-**

Formuesverdi: **kr 591 350,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 327,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 967,-**

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 78 m²

BRA Total: 143 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1850

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 8900 m²



Audun Remesvik

Eiendomsmegler

952 38 976

audun.remesvik@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no

DALEVEIEN 123

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 50, bnr. 3, ideell andel 1/1
i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 78 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 6 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entre, stue, tv-stue, kjøkken, trappegang, gang/bislag og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m²

Ikke målbare arealer

Det meste av loftsetasjen og kjelleren har ikke målbart areal etter dagens krav/regler pga lav takhøyde.

Kjelleren og loftsetasjen er herav betegnet som GUA. Kjeller har et gulvareal på ca 16 kvm. Loftet har et gulvareal på ca 43 kvm

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det meste av loftsetasjen og kjelleren har ikke målbart areal etter dagens krav/regler pga lav takhøyde.

Kjelleren og loftsetasjen er herav betegnet som GUA.

Loftsetasjen har for øvrig 4 soverom og lofts gang, godkjent rømningsveier ved rømningsvinduer anlagt. Ut ifra alder på boligen samt at det ikke er foretatt endringer av rommene på loft, vil rommene vurderes som godkjent, men arealet er ikke medregnet i rapport grunnet dagens krav. Se punkt lovligheter for mer. Mindre

avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Takhøyden loftsetasjen er fra ca . 1,82m til 1,98m. Loftet er etter dagens bruk ikke godkjent til varig opphold, men ut ifra alder, manglende tegninger samt da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent. Rømning på loft er for øvrig ivaretatt ved at vinduer på loftet er utført med løs midtpost.

Båthuset har plass til to båter, åpninger er henholdsvis: 2,73x8,10m / 2,82x8,10m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8900 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flat tomt som er opparbeidet med plen, gruset innkjørsel m.m. Lang strandlinje til elva.

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Iflg skylddelingsforretning i 1962 da bnr 40 ble fradelt denne eiendommen er det oppgitt at restarealet er ca 6,5 dekar. Dette er et usikkert areal da matrikkelbrev og eiendomskart viser ca 8,9 mål. Nøyaktig tomteareal vil første fremkomme ved en ny oppmåling av eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Daleveien på Buøya. Østvendt, med meget usjenert beliggenhet og lang strandlinje til elva. Flat og stor tomt.

Adkomst

Fra Mandal sentrum/Øvrebyen kjører man Skarvøyveien før man tar av til venstre i Daleveien. Kjør ca 1,2 km. Eiendommen ligger på høyre side og er merket med til salgs plakat fra Sørmeglere.

Bebyggelsen

Blanding av landbruk og boligeiendommer

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur m/kjeller. Byggegrunn av løsmasse. Type grunnmur i kjeller: Gråsteinsmur. Det er etablert en terrasse opp mot ing. partiet med skiferstein og terrassebord. Vinduer/dører med 2 lags glass. Innerdører 1/3 speils. Yttervegger har liggende kledning. Innredet loft (lukket konstruksjon). Loftet er innredet og oppbygd med bukker og åstak. Saltak. Tegltakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskriv feilen og omfanget: Gammelt men virker, se tilstandsrapport.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2024.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Kun malingsarbeid, ingenting teknisk.

Tak, yttervegg og fasade

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja.
Beskriv feilen og omfanget: Ikke noen lekkasjer i vår eiertid, men har tidligere vært noe, se tilstandsrapport.
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
- 4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2023.
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet nesten alle vinduer og begge inngangsdører, skiftet endel kledning, litt nye takrenner. Utebod er kledd helt på nytt og nye vinduer.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggfirma Kåre Rosseland.
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Kjeller

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja.
Beskriv omfanget: Gammel kjeller, ser det har vært fukt her, se ellers tilstandsrapport.

Elektrisitet

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv feilen og omfanget: Gammelt og utdatert, ca 85% av det elektriske anlegget er lagt nytt.
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.
- 10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2024.
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert nytt elektrisk anlegg på alle rom i 2. etg og stuer og gang i 1. etg, Nye utelamper rundt hele huset. Det er etter at huset ble lagt ut for salg også utført følgende: Montert Komfyrvakt Montert Zaptec elbillader Ny og høyere hovedsikring, nå 3x63A, nok strøm til å dekke en kjempestor bolig nå. Overspenningsvern i sikringsskapet 2 nye LED-lamper med kontakt under skap på kjøkken Det er utført en uavhengig brannforebyggende el-kontroll, alle feil er lukket og alt er i 100% orden nå. Minst 85% av det elektriske anlegget er nå nytt.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Elit AS.
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Rør

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja.
Spesifiser hvilken type: Kommunalt drikkevann, kommunalt avløp via pumpekum (delt med nærmeste nabo).

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

- 13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall: 2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
2 Faglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Etter at huset ble lagt ut for salg er det utført følgende: Rørlegger har montert: Ny varmtvannstank
Vannstopp for oppvaskmaskin i kjøkkenskap
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Finn og Albert Egeland AS
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Ventilasjon og oppvarming

- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.
- 16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.1.2 Årstall: 2024.
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nye varmepumpe montert i 2. etg i 2024.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Maxbo Mandal
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Skjevheter og sprekker

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja.
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Huset er over 100 år, se tilstandsrapport.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? 2 Ja.
Beskriv feilen eller endringen: Pipe trenger utbedring.

Sopp og skadedyr

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Huset er over 100 år, det er observert paddelus og maur.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Beskriv omfanget: Se tilstandsrapport, huset er over 100 år

Andre opplysninger

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.
Skriv opplysningene her: Huset er gammelt, langt over 100 år, det fremstår nå som brukbart for en beboer som ikke krever høy standard. Det er selve eiendommen med strandlinje og båthus som utgjør den største verdien her, selve huset må anses som et oppussings objekt.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Eiers opplyser videre at følgende utbedringer er foretatt etter tilstandsrapport og egenerklæring ble signert:

Elektriker har montert:

Komfyrvakt

Zaptec elbillader

Ny og høyere hovedsikring, nå 3x63A, nok strøm til å dekke en kjempestor bolig nå.

Overspenningsvern i sikringskapet

2 nye LED-lamper med kontakt under skap på kjøkken

Det er utført en uavhengig brannforebyggende el-kontroll, alle feil er lukket og alt er i 100% orden nå. Minst 85% av det elektriske anlegget er nå nytt.

Rørlegger har montert:

Ny varmtvannstank

Vannstopp for oppvaskmaskin i kjøkkenskap

Standard

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 gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 22.05.2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Eldre sjarmerende enebolig beliggende attraktivt til ved Buøya i Mandal. Tomten er romslig med muligheter for utvikling og den grenser ned til elven hvor det og medfølger båthus. Området tilbyr nærhet til skole, turområder, Mandal sentrum samt kollektivtransport b.l.a. Boligen har ukjent opprinnelse men vurderes oppført på 1800 tallet en gang. Det er i fjor og i år blitt utført en del moderniseringer på overflater som nye vinduer/ytterdører, malerarbeider, kledning stedvis, renner/nedløp, inv. overflater malt, nye tepper, 80% av elektro fornyet m.m. De nyeste overflatene på boligen fremstår i bra stand, de eldre overflatene har en del slitasje/elde etter alder og man vil måtte påregne stedvise moderniseringer. Boligen med sitt sjarmerende uttrykk har normale skjevheter på gulver, er lite isolert samt har lave takhøyder som må forventes ut ifra boligens opprinnelig alder. Det meste av loftsetasjen har takhøyde som ikke er målbart, men grunnet alder vurderes rommene til godkjent selv om arealet ikke er medregnet etter dagens krav. Her finner man 4

soverom og loftsgang.

Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig og solrik tomt med potensiale for utvikling.
- Garasje og båthus medfølger. Disse bygningene er ikke tilstandsvurdert men det må påregnes vedlikehold/renovering.
- Oppvarming med vedovn og to varmepumper fra 2022/23.
- Attraktiv beliggenhet.
- Mye av overflatene er modernisert.

Vær oppmerksom på:

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Det mangler røykvarslere i boligen ut ifra befaring.

Følgende avvik har fått TG3:

- Drenering og rom under terreng med normalt avvik.

Oppsummering:

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng" Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ut ifra alder vil det kun være ved behov om man ønsker å få en tørrere kjeller at dreneringen må påregnes skiftet. Ingen umiddelbar kostnad er påkrevd men kostnad er gitt etter krav for å vise anslått kostnad for utbedring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det observert et fuktig miljø i kjelleren grunnet svekket drenering som normalt ut ifra byggeår. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke. Stubbegolvets tak bør vurderes platet med vindspærre eller lignende for å minimere fukt luft mot 1 etasjen.

Anbefalte tiltak:

Kjelleren må ha åpne mur/steinkonstruksjoner med god utlufting. Vurder ventilasjonsbehovet da det er lite form for ventilert samt evt. vindtettplate/duk i tak. Kostnad er gitt dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

- Kledning/yttervegg med avvik.

Oppsummering:

TG3 er gitt da det mot gavl nord-vest er det registrert stedvis råteskader i kledning. Videre har gavl sørvest råte i bunnstokk samt synlig spor murr/borrebille. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Museband mangler og samt det er noe uttett overgang mellom bunnstokk/vegg. Yttervegg gavl nord-øst er funnet i bra forfatning, har og etablert lufting/museband i bunn av kledning, men det mangler lufting i topp.

Anbefalte tiltak:

Påviste råte skader må utbedres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt tettere løsning i bunn mot bunnstokk, videre anbefales det å etablere musetetting bak kledning.

Ved nyere fasader må det påregnes råteskader i konstruksjonen og påpekt avvik ved gavl sør-vest bør utbedres. For en ytterligere inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnader vil da kunne påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

- Det mangler stige-trinn til feier samt snøfangere etter krav.

Oppsummering:

TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert stige for feier på taket eller snøfangere.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfangere må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tillater det.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

- Etasjeskillet har normale skjevheter.

Oppsummering:

Som normalt i boligen grunnet dets høye alder registreres det større skjevheter (over 3cm) og stedvis knirk.

TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak:

Oppretting og eventuell avstiving av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

- Branntilsyn bør utføres.

Oppsummering:

Det bør påregnes tilsyn av pipen som er i bruk. Det er registrert manglende ubrennbareplate under feieluken, pipe er kledd imot, den ene pipen er blendet, avvik mot brennbart materiale feieluke m.m. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Kostnad er gitt kontroll. Ved utbedringer samt anlegning støl/keramikk rør i pipen vil det måtte påregnes en større kostnad.

Utbedringskostnader: Under 10 000.

- Trapp til kjeller med normalt avvik.

Oppsummering:

TG3 gis etter krav da det mangler rekkverk i trappen utover en håndløper.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Badet må påregnes renoveret for å tåle dagens bruk.

Oppsummering:

Badet er av eldre dato og må påregnes totalrenoveret for å tåle dagens krav. Rommet har støpt gulv med smurt maling på gulv, tapetsert vegger. Innredet med dusjkabinett, vask med innredning, opplegg vaskemaskin, toalett. Elektrisk vifte.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Følgende avvik har fått TG:

TG2:

- Terrasse med avvik.

- Loft, takteking og dets konstruksjon samt renner har avvik. Det har og vært stedvise lekkasjer på tak tidligere og ny tekking bør påregnes i fremtiden.

- Kjøkken og trapp til loft med avvik.

- VVS og EL-anlegg samt vvs bereder grunnet alder og krav.

- Ventilering utover åpning av vinduer mangler i boligen som normalt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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: Oppvaskmaskin.

Parkering

Garasje og ellers rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Eiendommen selges for firma. Det gjøres særlig oppmerksom på at eier ikke har bebodd boligen. Eier har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe. Vedovn (må påregnes tilsyn av pipen som er i bruk).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Det er ukjent om det er anlagt oljetank på eiendommen. Ved etablert oljetank på denne påregnes sanert/fjernet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 327

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1869,-) Avløp (2778,-), Vannmålerleie (250,-), Branntilsyn/Feiing (440,-) 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 4 967

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 591 350

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 247 129

Formuesverdi sekundær år

2022

Info vannavgift

Eiendommen har vannmåler.

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:

4205/50/3:

07.02.1936 - Dokumentnr: 92 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

16.01.1962 - Dokumentnr: 71 - Skjønn

Gjelder kraftlinje mellom Mandal sek.st. og Ime

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1962 - Dokumentnr: 289 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:50 Bnr:40

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båt/bryggeplass Bnr 40 har tinglyst båt plass på denne eiendommen/hovedbruket.

19.12.1969 - Dokumentnr: 2618 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

02.03.1970 - Dokumentnr: 990028 - Elektriske kraftlinjer

05.02.1975 - Dokumentnr: 990026 - Elektriske kraftlinjer

07.01.1881 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:50 Bnr:2

25.01.1962 - Dokumentnr: 116 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4205 Gnr:50 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 587633 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:50 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommentar fra kommunen:

Siden bygning er oppført før bygningslovens virkning av 1965, foreligger det ingen bygningsdokumenter i vårt arkiv. Eiendommen er etablert ved skylddeling 07.01.1881 og 25.01.1962 (fradeling av bnr 40), og det foreligger ikke målebrev.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Se også takstmannens kommentarer ang loftsetasjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Pumpekum deles med nærmeste nabo.

Privat vei. Veien ligger delvis på denne eiendommen og delvis på bnr 40 basert på kartmaterialet. Ifm. at bnr 40 ble fradelt i 1962 fra hovedbruket ble det tinglyst veirett for den nye parsellen. Dette tyder på at selve veien ligger på hovedbruket. Hovedbruket er oppmålt ved skylddeling fra 07.01.1881 som ikke har latt seg oppdrive.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører følgende reg. planer: Kommuneplanens arealdel 2023-2035 med Id 202301 ikrafttredelse 07.09.2023 med hensynsoner.: Flomfare og høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler). Kommunedelplan for Mandalselva med Id 1002-KP1 ikrafttredelse 16.09.2010 med restriksjoner: Område unntatt for rettsvirkning. Reg. plan for Buøya med Id 120 ikrafttredelse 22.02.2001 med formål: Jord- og skogbruk, boliger, høyspenningsanlegg, offentlig friområde, felles avkjørsel og kjørevei.

Eiendommen ligger i hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/ bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Glitre nett holder på med en utredning og informasjonsmøter mtp. flytting av høyspent som går fra Leire via Halshaug til Vallemoen. Dette kan bety at høyspenten blir flyttet noe lenger nord.

Mer informasjon finnes her: <https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonssaker/konsesjonssak?id=7504&type=A-1>

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysning. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

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 bygningssakkyndig 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 264 500,-

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 avvike 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, markedsføring kr 7.600,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 160 700,00,- inkl. mva.

Selger

Giga Fargehuset AS

Oppdragsansvarlig

Audun Remesvik
Eiendomsmegler
audun.remesvik@sormegleren.no
Tlf: 952 38 976

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

Salgsoppgavedato

04.11.2024



Fra stuen. Malte veggplater og bjelker i tak. Vedovn.



Hyggelig stue. Varmepumpe er installert.



Tv-stuen



Fra tv-stuen



Kjøkkenet med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.



Fra kjøkkenet



Bad



Bad med dusjkabinett, vask med innredning og opplegg til vaskemaskin



Soverom 1. Lav takhøyde. Se kommentarer i prospektet.



Soverom 2. Lav takhøyde. Se kommentarer i prospektet.



Soverom 3. Lav takhøyde. Se kommentarer i prospektet.



Soverom 4. Lav takhøyde. Se kommentarer i prospektet.



Uteområdet. Rikelig med parkeringsmuligheter.



Uteområdet



Uteområdet



Båthuset



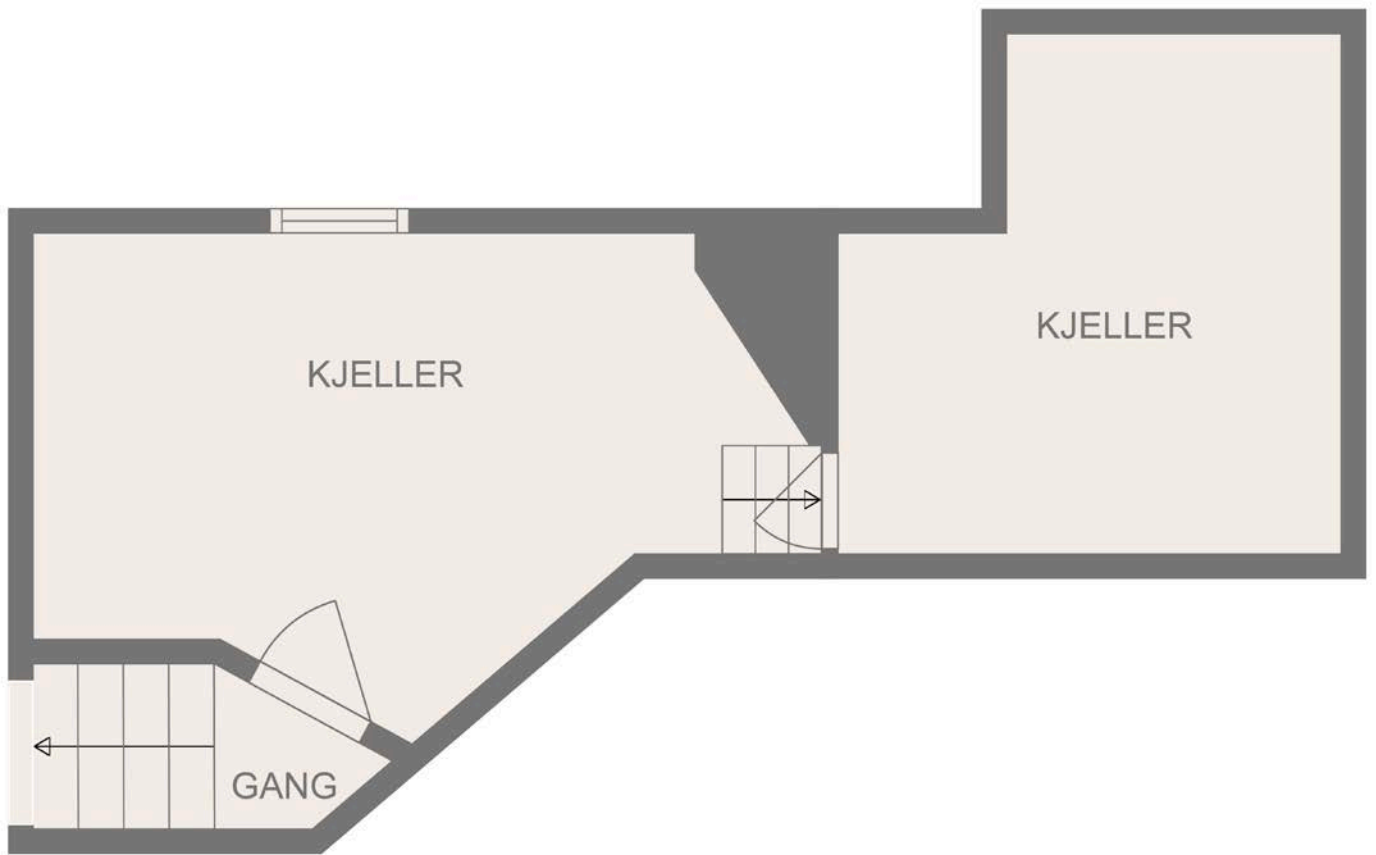
Idyllisk beliggenhet. Stor tomt med lang strandlinje til elva.





Uteområdet





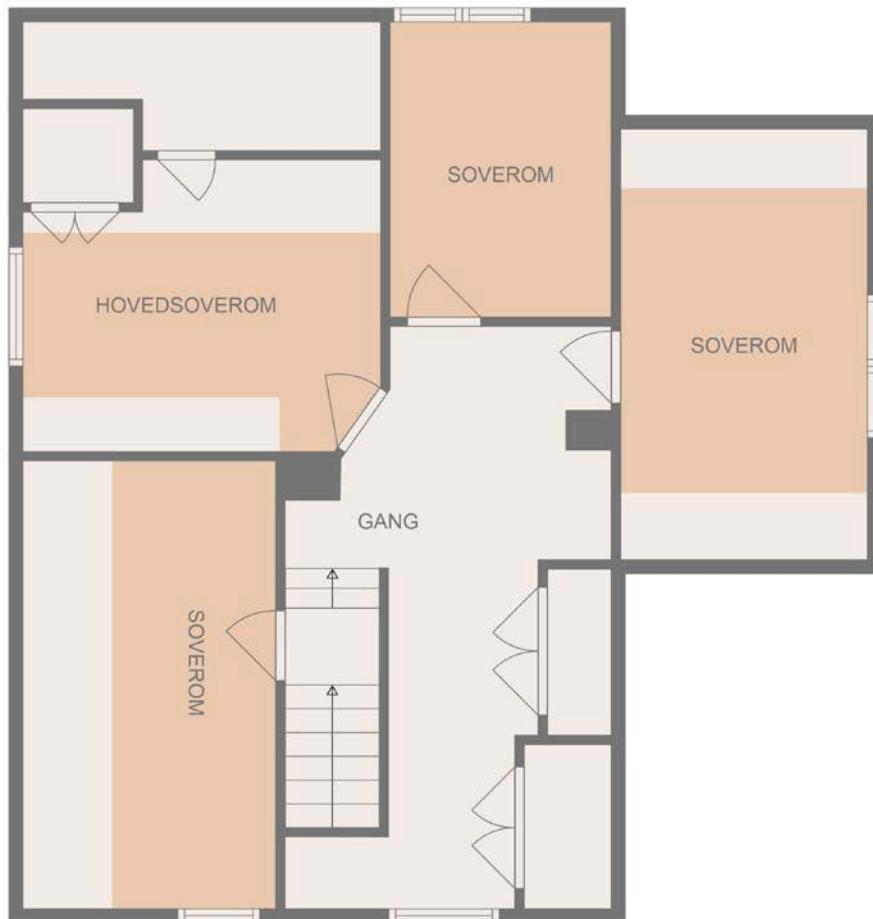
Plantegning kjeller



Plantegning garasjen



Plantegning hovedetasje



Plantegning 2. etg. Lav takhøyde. Se kommentarer i prospektet.

Egenerklæring

Daleveien 123, 4517 MANDAL

04 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Daleveien 123	Daleveien 123	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Juni 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Stangeland, Geir Inge



Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Gammelt men virker, se tilstandsrapport.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kun malingsarbeid, ingenting teknisk.

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

Ikke noen lekkasjer i vår eiertid, men har tidligere vært noe, se tilstandsrapport.

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Byttet nesten alle vinduer og begge inngangsdører, skiftet endel kledning, litt nye takrenner. Utebod er kledd helt på nytt og nye vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggfirma Kåre Rosseland

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv omfanget

Gammel kjeller, ser det har vært fukt her, se ellers tilstandsrapport.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Anlegget var gammelt og utdatert, ca 85% av det elektriske anlegget er lagt nytt.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



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

Montert nytt elektrisk anlegg på alle rom i 2. etg og stuer og gang i 1. etg. Nye utelamper rundt hele huset. Det er etter at huset ble lagt ut for salg også utført følgende: Montert Komfyrvakt Montert Zaptec elbillader Ny og høyere hovedsikring, nå 3x63A, nok strøm til å dekke en kjempestor bolig nå. Overspenningsvern i sikringsskapet 2 nye LED-lamper med kontakt under skap på kjøkken Det er utført en uavhengig brannforebyggende el-kontroll, alle feil er lukket og alt er i 100% orden nå. Minst 85% av det elektriske anlegget er nå nytt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elit AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Kommunalt drikkevann, kommunalt avløp via pumpekum (delt med nærmeste nabo)

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Etter at huset ble lagt ut for salg er det utført følgende: Rørlegger har montert: Ny varmtvannstank Vannstopp for oppvaskmaskin i kjøkkenskap

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn og Albert Egeland AS

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmepumpe montert i 2. etg i 2024.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Maxbo Mandal

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Huset er over 100 år, se tilstandsrapport.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe trenger utbedring.

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?

Huset er over 100 år, det er observert paddelus og maur.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se tilstandsrapport, huset er over 100 år

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

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
- 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?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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:

Huset er gammelt, langt over 100 år, det fremstår nå som brukbart for en beboer som ikke krever høy standard. Det er selve eiendommen med strandlinje og båthus som utgjør den største verdien her, selve huset må anses som et oppussings objekt.



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Stangeland, Geir Inge

Date

2024-11-04

Identification

 bankID Stangeland, Geir Inge



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

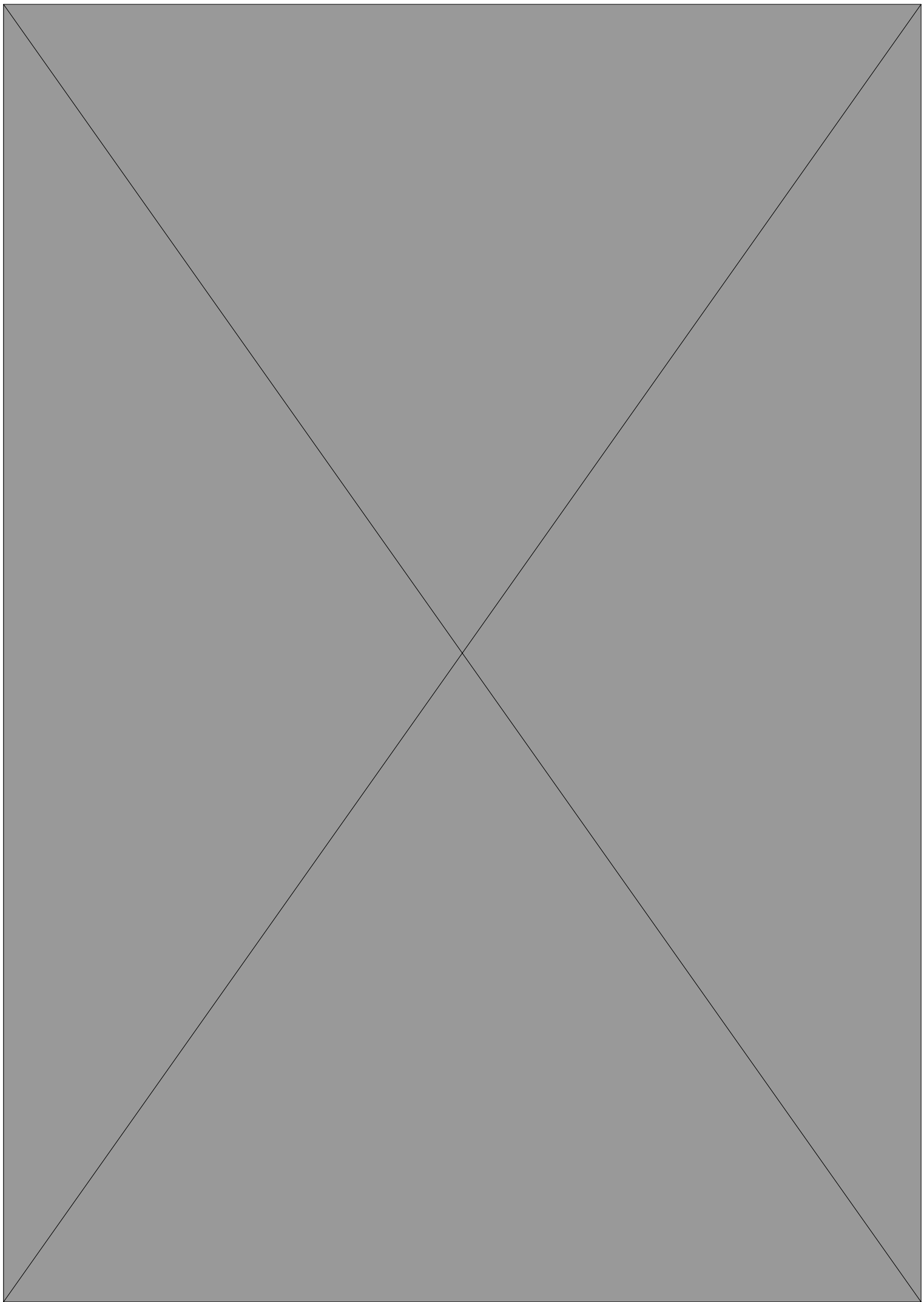
Egenerklærings skjema

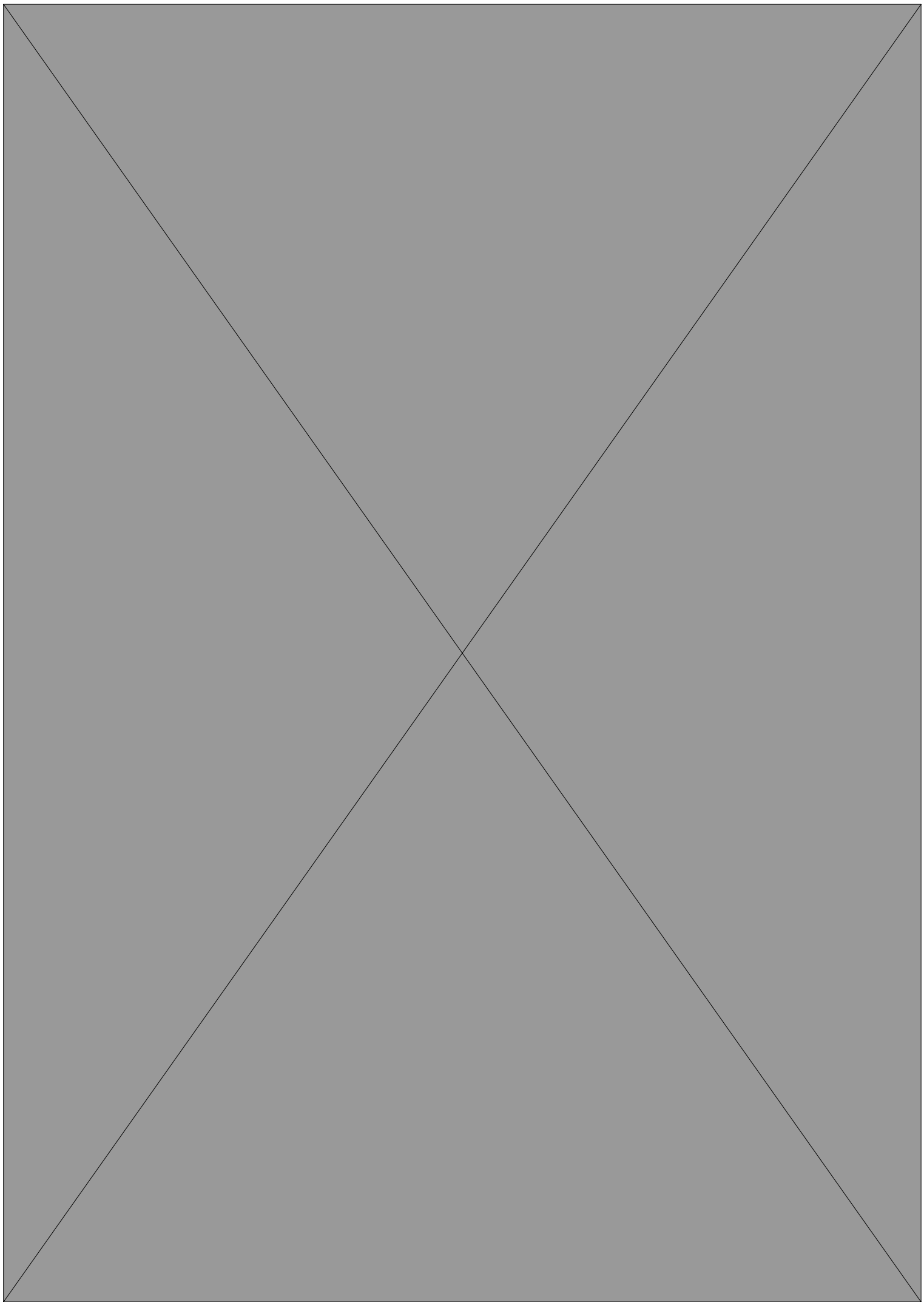
Signed by:

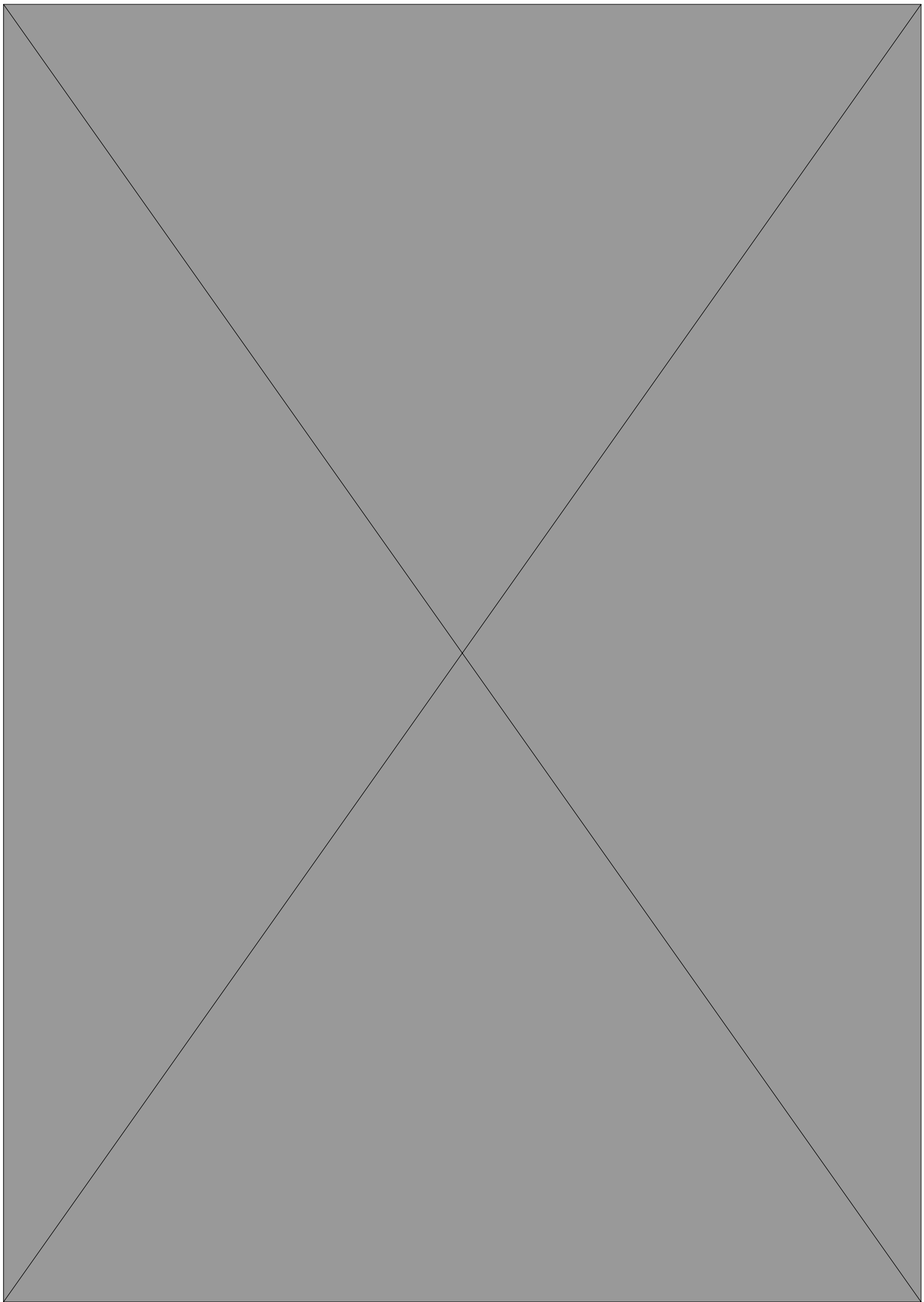
Stangeland, Geir Inge

04/11-2024
07:43:40

BANKID







Daleveien 123

4517 MANDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1850

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15960>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Ut ifra alder vil det kun være ved behov om man ønsker å får en tørrere kjeller at dreneringen må påregnes skiftet. Ingen umiddelbar kostnad er påkrevd men kostnad er gitt etter krav for å vise anslått kostnad for utbedring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det observert et fuktig miljø i kjelleren grunnet svekket drenering som normalt ut ifra byggeår. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Stubbegolvets tak bør vurderes platet med vindsperre eller lignende for å minimere fukt luft mot 1 etasjen.

Anbefalte tiltak

Kjelleren må ha åpne mur/steinkonstruksjoner med god utlufting.

Vurder ventileringsbehovet da det er lite form for ventilert samt evt. vindtettplate/duk i tak. Kostnad er gitt dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

TG3 er gitt da det mot gavl nord-vest er det registrert stedvis råteskader i kledning. Videre har gavl sør-vest råte i bunnstokk samt synlig spor murr/borrebiller.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Museband mangler og samt det er noe utett overgang mellom bunnstokk/vegg.

Yttervegg gavl nord-øst er funnet i bra forfatning, har og etablert lufting/museband i bunn av kledning, men det mangler lufting i topp.

Anbefalte tiltak

Påviste råte skader må utbedres.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt tettere løsning i bunn mot bunnstokk, videre anbefales det å etablere musetetting bak kledning.

Ved nyere fasader må det påregnes råteskader i konstruksjonen og påpekt avvik ved gavl sør-vest bør utbedres.

For en ytterlige inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnader vil da kunne påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert stige for feier på taket eller snøfangere.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tillater det.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Som normalt i boligen grunnet dets høye alder registreres det større skjevheter (over 3cm) og stedvis knirk. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det bør påregnes tilsyn av pipen som er i bruk. Det er registrert manglende ubrennbareplate under feieluken, pipe er kledd imot, den ene pipen er blendet, avvik mot brennbart materiale feieluke m.m.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Kostnad er gitt kontroll. Ved utbedringer samt anlegning støl/keramikk rør i pipen vil det måtte påregnes en større kostnad.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Trapp til kjeller

Oppsummering

TG3 gis etter krav da det mangler rekkverk i trappen utover en håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet er av eldre dato og må påregnes totalrenovert for å tåle dagens krav.

Rommet har støpt gulv med smurt maling åp gulv, tapetsert vegger. Innredet med dusjkabinett, vask med innredning, opplegg vaskemaskin, toalett. Elektrisk vifte.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2 gis da det er sprekker/hulrom under skiferstein samt løse skifer. Høyden på rekkverket er og for lavt etter dagens krav samt trappen mangler håndløper. Terrassen har noe skjevhet på dekket.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm samt utbedring av ovennevnte forhold må da og påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert spor av muselort samt det måles forhøyet fuktverdier på underbord i kott mot elven. Kottet over kjøkkendel mot byen har større fuktskader i overflater. Det måles ingen utslag på befarings.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekkingen for stadfesting av tilstand og utbedringer bør påregnes på tekkingen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 gis da det mangler bortledning/utkast på nedløpene med fare for fuktpåkjennning mot mur.

Anbefalte tiltak

Etablering av utkast bør påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Ved omlegging tekking bør det påregnes noen skader i konstruksjon som vil måtte påregnes utbedret grunnet alder.

Se punkt taktekking og loft for mer.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking har og nådd en alder som gjør at tettheten i tiden som kommer er usikker, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå, det er og registrert skader ved beslagsløsninger kilrenner/beslag.

Over ing. partiet er der og en svak løsning i kilrennen samt det er en del smuss i renner/beslag. Videre er det registrert forhøyet målinger av fukt på undertaket inv. kott, det er og synlige spor av fuktskjolder på overflater i annet kott.

Taket er og luftet med eldre std. 11m sløyfer og 23 lekter som gjør at moseansamlinger vil måtte påregnes. Taket med anlagt kvist har og en lav takvinkel og vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales og en utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme men må påregnes i nærmere fremtid slik jeg ser det.

Kostnader vil kunne påkomme skulle det være aktive lekkasjer pr dags dato.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

TG2 gis da kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på fronter og skrog. Rør opplegget er og av eldre dato samt det registreres musefelle i skrog vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer til bruken men ut ifra alder bør en modernisering påregnes.

Trapp: Trapp til loft

Oppsummering

Trappen er etter alder funnet i normal stand og utførelse.

TG2 er gitt da det mangler håndløper langs vegg samt rekkverket er for lavt i henhold dagens krav på 90cm. Videre er trappen noe smal og bratt som normalt ut ifra alder.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert samt heving av rekkverk til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakk er og ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier opplyser om kloakkpumpe til nettet felles med naboeiendommen.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert under trapp i gang/bislag. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke påvist vider avvik på befaring men det er ikke utført tilsyn de siste 5 år og TG2 settes herav da deler av anlegget er av eldre dato.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis et eldre elanlegg. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Bo deg inn og vurder behovet for etablering av klaffventiler i yttervegger da boligens alder tilsier at isoleringen er liten.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke registrert tilgang til evt. krypkjeller.

Det er kun deler av kjelleren som er vurdert. Se rom under terreng for mer.

Varmesentral: Oljetank

Oppsummering

Det er ukjent om det er anlagt oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Ved etablert oljetank må denne påregnes sanert/fjernet.

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden loftsetasjen er fra ca . 1,82m til 1,98m. Loftet er etter dagens bruk ikke godkjent til varig opphold, men ut ifra alder, manglende tegninger samt da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.

Rømning på loft er for øvrig ivaretatt ved at vinduer på loftet er utført med løs midtpost.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere i boligen ut ifra befarig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.4.2024

Rapportdato
28.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Giga Fargehuset AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland
Firma: Lindesnes Takst AS
Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal

Telefon: +4799276076
Epost: kristian@lindesnestakst.no



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besikket, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Båthuset og garasjen er kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand må påregnes.

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Daleveien 123, 4517 Mandal

Kommunenr: 4205 Gårdsnr: 50 Bruksnr: 3 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1850 - Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, muren er pusset/slemmet. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger, veggfasader har liggende kledning. Taket er utført som saltak av bukker og åser med tegltakstein som taktekking. Isoleringen er av eldre dato og flere plasser lite isolert som normalt, boligen vil ikke kunne karakteriseres som en moderne bolig herav. Innvendige overflater består for det meste av gulvbord, tepper og støp gulver. Vegger hovedsakelig panelte eller malt, takene er utført med panel og malt med bjelker. Takhøyden varierer og er i 1 etasje ca. fra 1,88m til 2m. Loftsetasjen fra ca. 1,82m til 1,98m.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre sjarmerende enebolig beliggende attraktivt til ved Buøya i Mandal. Tomten er romslig med muligheter for utvikling og den grenser ned til elven hvor det og medfølger båthus. Området tilbyr nærhet til skole, turområder, Mandal sentrum samt kollektivtransport b.l.a.

Boligen har ukjent opprinnelse men vurderes oppført på 1800 tallet en gang. Det er i fjor og i år blitt utført en del moderniseringer på overflater som nye vinduer/ytterdører, malerarbeider, kledning stedvis, renner/nedløp, inv. overflater malt, nye tepper, 80% av elektro fornyet m.m. De nyeste overflatene på boligen fremstår i bra stand, de eldre overflatene har en del slitasje/elde etter alder og man vil måtte påregne stedvise moderniseringer. Boligen med sitt sjarmerende uttrykk har normale skjevheter på gulver, er lite isolert samt har lave takhøyder som må forventes ut ifra boligens opprinnelig alder. Det meste av loftsetasjen har takhøyde som ikke er målbart, men grunnet alder vurderes rommene til godkjent selv om arealet ikke er medregnet etter dagens krav. Her finner man 4 soverom og loftsgang.

Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Drenering og rom under terreng med normalt avvik.

- Kledning/yttervegger med avvik.
- Det mangler stigetrinn til feier samt snøfangere etter krav.
- Etasjeskillet har normale skjevheter.
- Branntilsyn bør utføres.
- Trapp til kjeller med normalt avvik.
- Badet må påregnes renoverert for å tåle dagens bruk.

TG2:

- Terrasse med avvik.
- Loft, taktekking og dets konstruksjon samt renner har avvik. Det har og vært stedvise lekkasjer på tak tidligere og ny tekking bør påregnes i fremtiden.
- Kjøkken og trapp til loft med avvik.
- VVS og EL-anlegg samt vvs bereder grunnet alder og krav.
- Ventilering utover åpning av vinduer mangler i boligen som normalt.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig og solrik tomt med potensiale for utvikling.
- Garasje og båthus medfølger. Disse bygningene er ikke tilstandsvurdert men det må påregnes vedlikehold/renovering.
- Oppvarming med vedovn og to varmpumper fra 2022/23.
- Attraktiv beliggenhet.
- Mye av overflatene er modernisert.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail.

Lykke til på visning!

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023/2024	- Gavl mot nord-øst skiftet kledning. - Byttet de fleste vinduer samt begge ytterdører. - Ny varmpumpe på loft. - Skiftet de fleste takrenner/nedløp på boligen. - Pusset/slemmet grunnmur. - 80% av det elektriske renovert/modernisert. - Malt boligens kledning med 2 strøk. - Malt en del overflater samt skiftet tepper loft. Eier opplyser.	Nei
2022	- Varmepumpe 1 etasje satt inn. Eier opplyser.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	65	65	0	0	6
Garasje	24	0	24	0	0
Båthus	54	0	54	0	0
Totalt m²	143	65	78	0	6

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	65	65	0	0	6
Loftsetasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	65	65	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	16	0	16
Loftsetasje	43	0	43
Totalt m²	59	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Entre, stue, tv-stue, kjøkken, trappegang, gang/bislag og bad.	
Totalt m²	65	65	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Båthus	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Kommentar til arealberegning

Trappehullet er medregnet arealet.

Det meste av loftsetasjen og kjelleren har ikke målbart areal etter dagens krav/regler pga lav takhøyde. Kjelleren og loftsetasjen er herav betegnet som GUA.

Loftsetasjen har for øvrig 4 soverom og lofts gang, godkjent rømningsveier ved rømningsvinduer anlagt. Ut ifra alder på boligen samt at det ikke er foretatt endringer av rommene på loft, vil rommene vurderes som godkjent, men arealet er ikke medregnet i rapport grunnet dagens krav. Se punkt lovligheter for mer.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Båthuset har plass til to båter, åpninger er henholdsvis: 2,73x8,10m / 2,82x8,10m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av eldre steinmurer,	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng" Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utluffing ivaretas. Ut ifra alder vil det kun være ved behov om man ønsker å få en tørrere kjeller at dreneringen må påregnes skiftet. Ingen umiddelbar kostnad er påkrevd men kostnad er gitt etter krav for å vise anslått kostnad for utbedring.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Eldre støpt steinmur som er pusset/slemmet. Baderomsdel vil kunne tenkes i eldre støp.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Muren er slemmet i nyere tid og fremstår i bra stand.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det er ikke registrert tilgang til evt. kryp kjeller.
Det er kun deler av kjelleren som er vurdert. Se rom under terreng for mer.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det observert et fuktig miljø i kjelleren grunnet svekket drenering som normalt ut ifra byggeår.
Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.
Stubbegolvets tak bør vurderes platet med vindspærre eller lignende for å minimere fukt luft mot 1 etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren må ha åpne mur/steinkonstruksjoner med god utlufting.
Vurder ventileringsbehovet da det er lite form for ventilert samt evt. vindtettplate/duk i tak. Kostnad er gitt dette.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Det er etablert en terrasse opp mot ing. partiet med skiferstein og terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2 gis da det er sprekker/hulrom under skiferstein samt løse skifer. Høyden på rekkverket er og for lavt etter dagens krav samt trappen mangler håndløper. Terrassen har noe skjevhet på dekket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm samt utbedring av ovennevnte forhold må da og påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2 lags glass. Innderdører 1/3 speils.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer er skiftet i 2023. Ett vindu fra 2012 på loft og ett eldre ved bad fra 1996 samt kjeller. Ytterdører fra 2023. Innderdører er malt opp, noen er skiftet i nyere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer/dører er funnet i bra stand. Par plasser tar dører imot karm og må justeres. De eldre vinduer fra 90 tallet må påregnes skiftet på sikt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av fasader er det blitt byttet noen bord. Gavl nord-øst er skiftet i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>TG3 er gitt da det mot gavl nord-vest er det registrert stedvise råteskader i kledning. Videre har gavl sør-vest råte i bunnstokk samt synlig spor murr/borrebill.</p> <p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Museband mangler og samt det er noe utett overgang mellom bunnstokk/vegg.</p> <p>Yttervegg gavl nord-øst er funnet i bra forfatning, har og etablert lufting/museband i bunn av kledning, men det mangler lufting i topp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påviste råte skader må utbedres.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen samt tettere løsning i bunn mot bunnstokk, videre anbefales det å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Ved nyere fasader må det påregnes råteskader i konstruksjonen og påpekt avvik ved gavl sør-vest bør utbedres.</p> <p>For en ytterlige inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnader vil da kunne påløpe.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med bukker og åstak. Det er kun to kott som er besiktiget da flere var skrudd igjen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert spor av muselort samt det måles forhøyet fuktverdier på underbord i kott mot elven.

Kottet over kjøkkendel mot byen har større fuktskader i overflater. Det måles ingen utslag på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekkingen for stadfesting av tilstand og utbedringer bør påregnes på tekkingen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
En del renner/nedløp er byttet i 2023.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

TG2 gis da det mangler bortledning/utkast på nedløpene med fare for fuktpåkjenning mot mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av utkast bør påregnes.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er utført med bukker og åser. Undertak av under/overbord.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved omlegging tekking bør det påregnes noen skader i konstruksjon som vil måtte påregnes utbedret grunnet alder.
Se punkt taktekking og loft for mer.

6.11 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder, men det er gjort forskjellige arbeider opp igjennom grunnet lekkasjer samt det er nyere teglstein. Det kan tenkes en del rundt 1980/1990 tallet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekking har og nådd en alder som gjør at tettheten i tiden som kommer er usikker, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå, det er og registrert skader ved beslagsløsninger kilrenner/beslag.
Over ing. partiet er der og en svak løsning i kilrennen samt det er en del smuss i renner/beslag. Videre er det registrert forhøyet målinger av fukt på undertaket inv. kott, det er og synlige spor av fukt skjolder på overflater i annet kott.
Taket er og luftet med eldre std. 11m sløyfer og 23 lekter som gjør at moseansamlinger vil måtte påregnes.
Taket med anlagt kvist har og en lav takvinkel og vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales og en utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme men må påregnes i nærmere fremtid slik jeg ser det.
Kostnader vil kunne påkomme skulle det være aktive lekkasjer pr dags dato.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert stige for feier på taket eller snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Snøfangere må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tillater det.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Som normalt i boligen grunnet dets høye alder registreres det større skjevheter (over 3cm) og stedvis knirk. TG3 er gitt dagens krav for planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er to teglpipe i boligen hvorav den ene er blendet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn plassert i stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>Det bør påregnes tilsyn av pipen som er i bruk. Det er registrert manglende ubrennbareplate under feieluken, pipe er kledd imot, den ene pipen er blendet, avvik mot brennbart materiale feieluke m.m.</p> <p>Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Kostnad er gitt kontroll. Ved utbedringer samt anlegning støl/keramikk rør i pipen vil det måtte påregnes en større kostnad.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.</p> <p>TG2 gis da kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på fronter og skrog. Rør opplegget er og av eldre dato samt det registreres musefelle i skrog vask.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Kjøkkenet fungerer til bruken men ut ifra alder bør en modernisering påregnes.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Mekanisk vifte etablert over stekesonen. Viften er ny.</p>	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Det foreligger ikke tegninger på boligen grunnet dets eldre alder. Dette er normalt og da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.</p> <p>Det opplyses fra kommunen at: ``Eiendommen er etablert ved skylddeling 07.01.1881 og 25.01.1962, og det foreligger ikke målebrev. Ta kontakt med Statens kartverk om kopi av skylddelingspapirer for eiendommen.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen og dets øvrige bygninger er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Takhøyden loftsetasjen er fra ca. 1,82m til 1,98m. Loftet er etter dagens bruk ikke godkjent til varig opphold, men ut ifra alder, manglende tegninger samt da det ikke er foretatt videre flytting av vegger m.m. ut ifra besiktigelsen, vil loftsetasjens gang og 4 soverom være godkjent til bruk etter eldre regler selv om arealet ikke er medregnet under BRA i/e arealet. Ved ominnredning av rom, vil rommene ikke bli vurdert til godkjent.</p> <p>Rømning på loft er for øvrig ivare tatt ved at vinduer på loftet er utført med løs midtpost.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
<p>Det mangler røykvarslere i boligen ut ifra befaringsforskrift.</p>	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Trapp til loft

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er etter alder funnet i normal stand og utførelse. TG2 er gitt da det mangler håndløper langs vegg samt rekkverket er for lavt i henhold dagens krav på 90cm. Videre er trappen noe smal og bratt som normalt ut ifra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert samt heving av rekkverk til dagens krav.	

6.18 Trapp: Trapp til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket støpt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
TG3 gis etter krav da det mangler rekkverk i trappen utover en håndløper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Varierende opplegg med plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre deler skiftet i plast, ukjent alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakk er og ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier opplyser om kloakkpumpe til nettet felles med naboeiendommen.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder, men er av eldre dato.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert under trapp i gang/bislag.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Dette nærmer seg og kostnader bør påregnes.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at rundt 80% av anlegget er renoveret i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke påvist vider avvik på befaring men det er ikke utført tilsyn de siste 5 år og TG2 settes herav da deler av anlegget er av eldre dato.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis et eldre elanlegg. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
2 varmpumper installert i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023 ny varmpumpe loft. 2022 ny varmpumpe 1 etg.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke relevant nyere pumper.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
<p>Pumpene har ingen videre avvik.</p> <p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

6.23 Varmesentral: Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Det er ukjent om det er anlagt oljetank på eiendommen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved etablert oljetank må denne påregnes sanert/fjernet.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Gang/bislag
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2007

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2 er gitt etter krav da bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilering med åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bo deg inn og vurder behovet for etablering av klaffventiler i yttervegger da boligens alder tilsier at isoleringen er liten.	

6.26 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er av eldre dato og må påregnes totalrevert for å tåle dagens krav.	
Rommet har støpt gulv med smurt maling åp gulv, tapetsert vegger. Innredet med dusjkabinett, vask med innredning, opplegg vaskemaskin, toalett. Elektrisk vifte.	

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasjen blir kun enkelt beskrevet, avvik tilstand vil kunne forekomme og tilstandsgrad blir ikke satt.

Enkelt oppført med støpt dekke, stående/liggende kledning. Eternitt plater på taket. Port.

Det er blitt utført noen moderniseringer med ny kledning stedvis, ellers materiell av eldre dato. Det vil måtte påregnes noe vedlikeholdsarbeider på garasjens flater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

6.28 Øvrig: Båthus

Beskrivelse

Båthuset er kun enkelt beskrevet, avvik tilstand vil forekomme og tilstandsgrad blir ikke gitt.

Enkelt oppført eldre båthus med støpt murer, videre i trekonstruksjon, plater på tak. Ut ifra visuelt bør det påregnes en total renovering av båthuset grunnet svikt og deformasjoner i bygningen.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

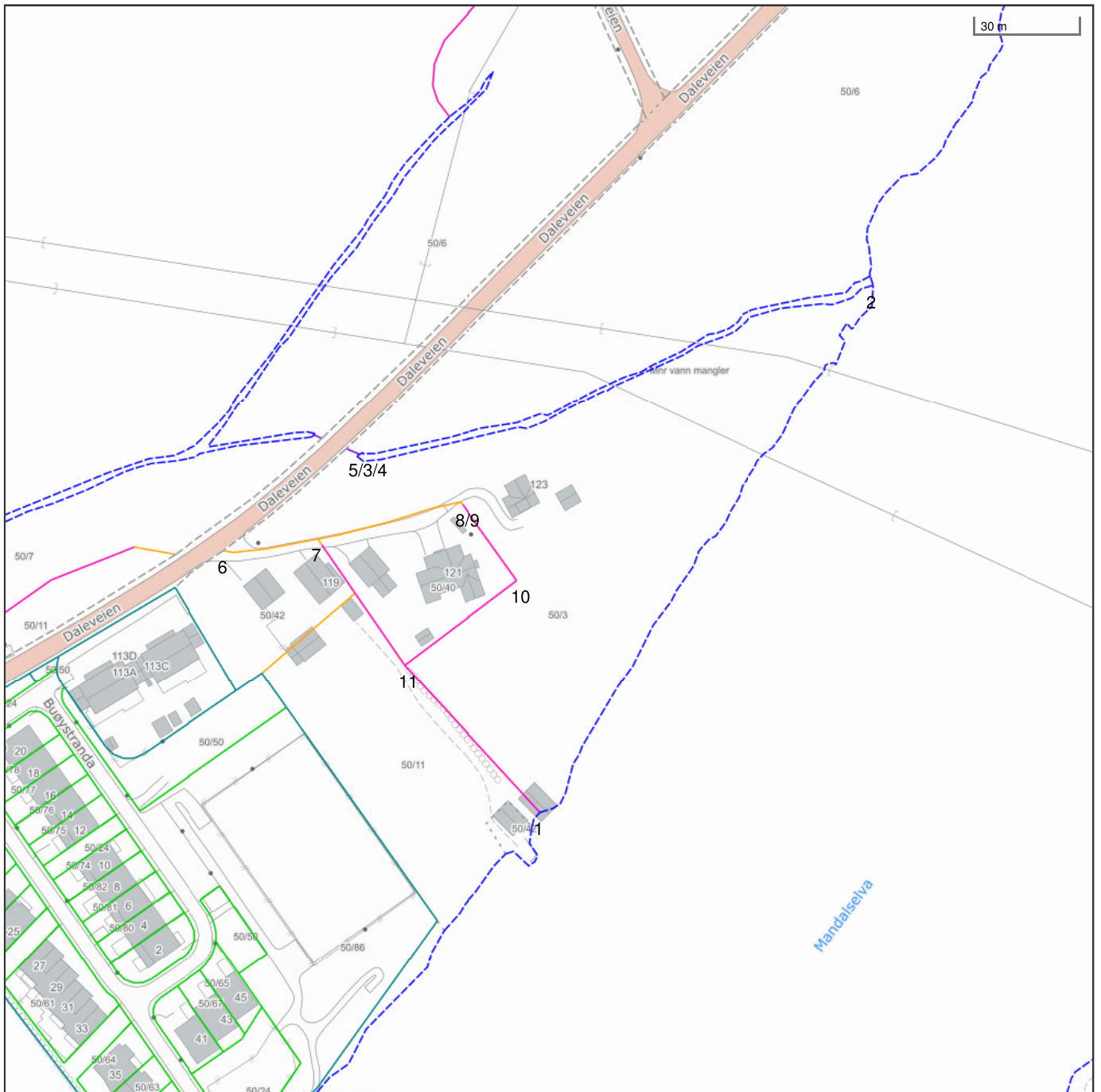
Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Eiendomskart for eiendom 4205 - 50/3//



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 - nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - rør |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant | ----- | Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | | ----- | Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● | Grensepunkt - uten klassifisering | ● | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 992,70 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6433812,12	Øst 410469,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6433736,73	410450,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	58,17	
2	6433887,51	410550,98	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	191,42	
3	6433841,22	410399,92	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	161,81	
4	6433841,76	410400,78	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,02	
5	6433843,5	410396,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,27	
6	6433814,84	410360,6	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,28	
7	6433817,56	410388,08	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,79	
8	6433827,34	410429,77	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	42,86	
9	6433826,56	410430,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,95	
10	6433804,23	410445,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,06	
11	6433780,45	410412,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,81	



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 04.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Daleveien 123, 4517 MANDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.09.2023	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6158/4205-202301%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	8 544 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
Delareal	Delareal	1 086 m ²
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	Delareal	1 865 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Id	1002-KP1
Navn	Kommunedelplan for Mandalselva
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2076/Planbestemmelser_kommunedelplan2010_Mandalselva-LOW1.pdf
Delarealer	Delareal 7 127 m ² KPREstriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

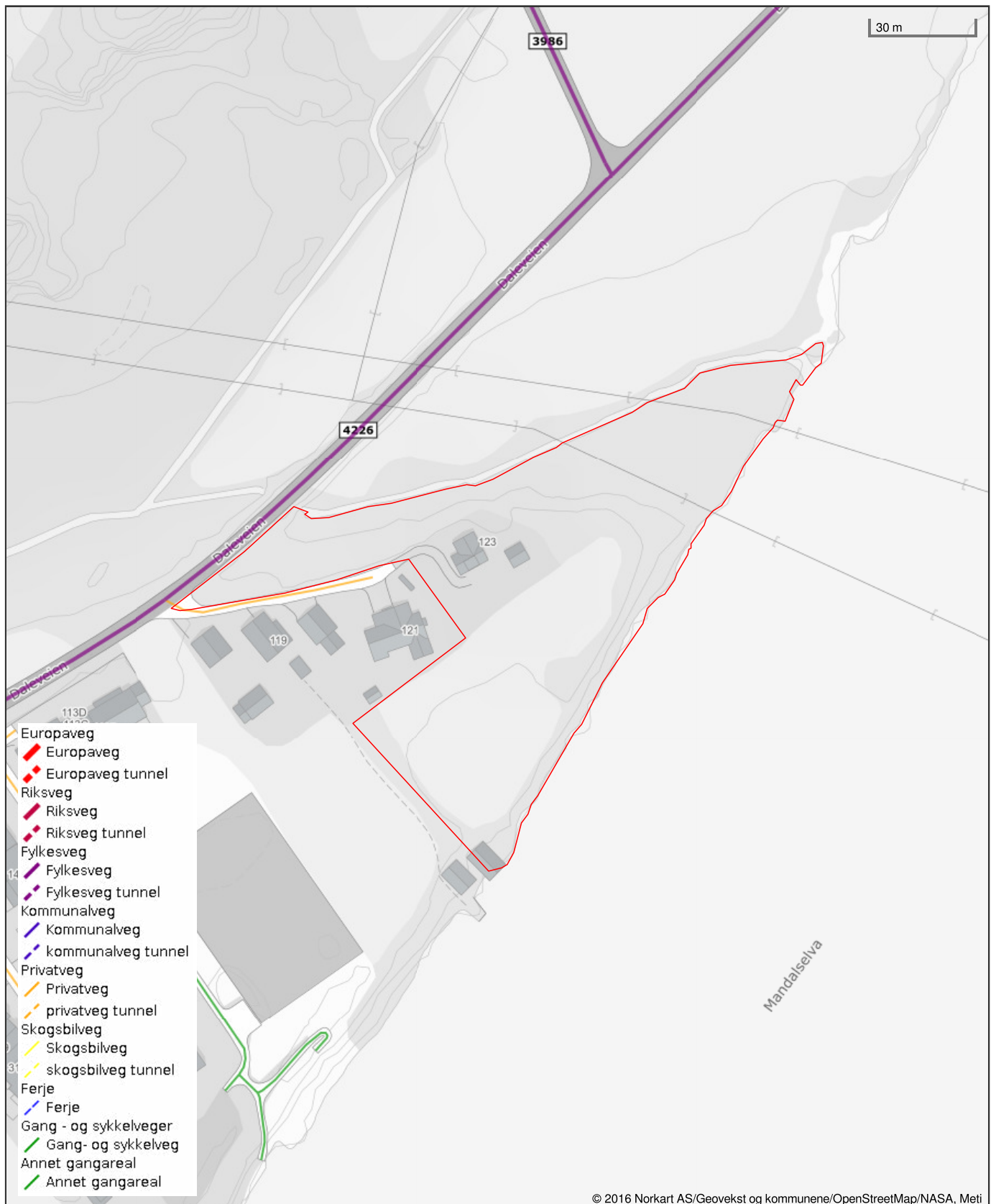
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	120
Navn	Buøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2170/1002120A1.pdf - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2171/Bu%c3%b8ya%20B2%20Bestemmelser2006.pdf
Delarealer	Delareal 5 479 m ² Formål Jord- og skogbruk Feltnavn L2
	Delareal 1 541 m ² Formål Boliger Feltnavn B5
	Delareal 1 688 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 1 668 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 169 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 136 m ² Formål Kjørevei



Vegstatuskart for eiendom 4205 - 50/3//



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: 50/3
Adresse: Daleveien 123
Utskriftsdato: 04.04.2024
Målestokk: 1:1500



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 offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



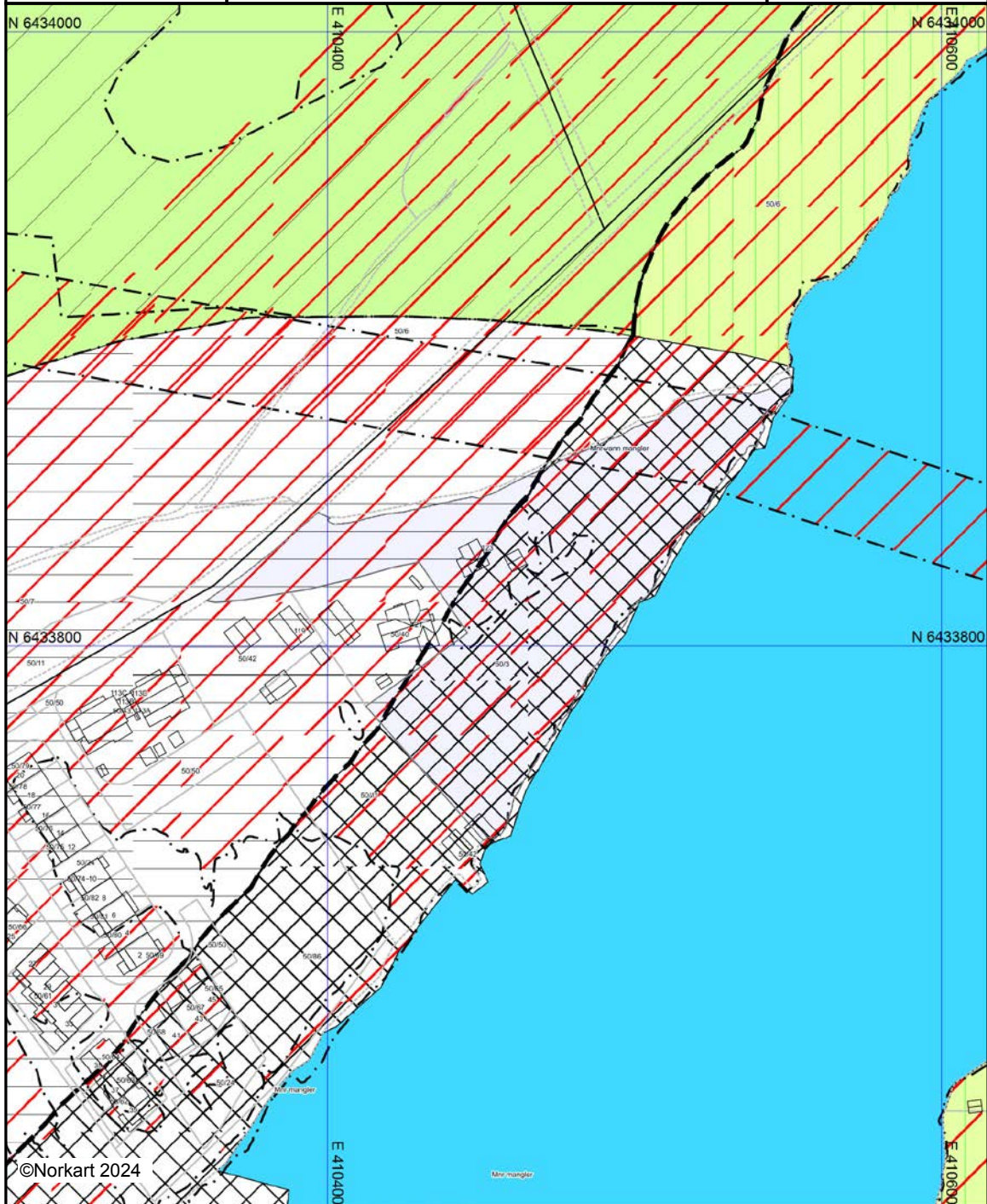
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/3
Adresse: Daleveien 123
Utskriftsdato: 04.04.2024
Målestokk: 1:2000



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


Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område


Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei

 Naturområde i sjø og vassdrag - nåværende


Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner


 Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan-Retningslinjer


 LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

 Grense for restriksjonsområde

 Grense for retningslinjeområde


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv


 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper


 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

 Faresone grense

 Angitthensynsgrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BUØYA M.V.

OMRÅDET ER REGULERT TIL:

BYGGEOMRÅDER FOR

”	”	”	BOLIGER , B1 – B9.
”	”	”	INDUSTRI, I1 – I2.
”	”	”	OFFENTLIG BEBYGGELSE , O1.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE:

GANG/SYKKELVEG.
KJØREVEG.
SMÅBÅTHAVN/BÅTPLASSER, H1.

SPESIALOMRÅDE.: FRISIKTSONER.

LANDBRUKSOMRÅDE L1 – L3.

FRIOMRÅDE , F1 – F5. FRIOMRÅDE I VANN/ELVA.

FELLESOMRÅDE: FELLES ADKOMST/AVKJØRSEL.

§ 2.

FORMÅLET MED PLANEN ER:

-Å avklare fremtidig arealbruk på Buøya og interessekonfliktene mellom boligbebyggelse, landbruk og industri.

-Å tilrettelegge forholdene slik at igangværende industri kan fortsettes.

-Å sikre verneinteressene langs elva.

§ 3.

GENERELLE BESTEMMELSER:

- A. Plan –og bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- B. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- C. Eksisterende terreng og vegetasjon, særlig langs elva, skal bevares i størst mulig utstrekning.
- D. For kravet til parkering gjelder kommunens vedtekt til PBL §69. Vedtatt av bystyret 02.12.99.

- E I tillegg skal det avsettes plass for vareleveranse på egen tomt.
- F Utnyttelsen er angitt for det enkelte området og regnes som:
Bruksareal/netto tomt.

§ 4.

Plan –og bygningsrådet skal se til at alle frittstående sider på bygninger har et vedlikehold som i seg selv eller i forhold til omgivelsene ikke virker skjemmende.
Plan –og bygningsrådet kan pålegge eieren slikt vedlikehold.

Utearealer skal holdes i ryddig stand.

§ 5.

Det skal sikres 1 ca. 300m² stor lekeplass per 5 boenhet. Lekeplasser og nødvendig antall biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før nye bygg tas i bruk..

§ 6.

Før bygging tillates i områdene I1, I2 og B1 - B6 samt O1, skal det utarbeides bebyggelsesplan for disse områdene. Alternativt godtas bebyggelsesplan for hvert enkelt område. (PBL § 28-2.)

Det skal være fysisk skille (hekk e. l.) mellom boliger og grøntområde i område B 6.

I områdene hvor det utarbeides bebyggelsesplan, skal disse bestemmelsene fortsatt gjelde.

Bebyggelsesplanen skal i detalj vise:

- byggenes plassering m.v.
- veger/atkomst/parkering.
- gjerder/forstøtningsmurer.
- lekeplasser.
- fasadeopprikk m/høyder der rådet mener dette er nødvendig.

§ 7.

BOLIGOMRÅDE.

Område B1 - B9.

Bebyggelsen kan oppføres i 1. etg. + utbygget loftsetg. med maksimal mønehøyde på 8 m og maks gesimshøyde på 5 m.(Måles i henhold til reglene i tekniske forskrifter.)

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 25 – 45 gr.

Tomtetnyttelsen fastsettes til maks 0,4.

Bruksareal i kjeller som ikke nyttes til rom for varig opphold, medregnes ikke i utnyttelsen.

Garasjer skal ha en maks størrelse på 50m² og medregnes i utnyttelsen..

De store trærne i området B 6 skal tas vare på og innpasses i utbyggingen av dette området.

§ 8.

OFFENTLIG FORMÅL.

Området merket O1 skal utnyttes til offentlig byggeformål.

Bebyggelsen kan oppføres i 1. etg. + utbygget loftsetg. med maksimal mønehøyde på 8 m og gesimshøyde på 5 m.(Måles i henhold til reglene i tekniske forskrifter.)

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 25 – 45 gr.

Tomtetnyttelsen fastsettes til maks 0,4.

Bruksareal i kjeller som ikke nyttes til rom for varig opphold, medregnes ikke i utnyttelsen.

INDUSTRIOMRÅDE.

§ 9.

Område I 1 og I 2 skal utnyttes til industri.

Utnyttelsen skal ikke overstige 0,5.

I industriområdene tillates bebyggelsen oppført med en mønehøyde på inntil 10 m og gesimshøyde på 7 m målt fra ferdig planert terreng.

Det tillates ikke industri som er forurensende m.h.t. støy, luftforurensning eller lukt.

§ 10.

I område I2 skal det tilrettelegges slik at driften av eksisterende industri kan fortsette. For å sikre ekspansjonsmulighet er tomten foreslått utvidet mot vest.

§ 11.

Innenfor det regulerte industriområdet og mot boligområdene og elva, skal det anlegges skjermingstiltak. Tiltaket kan være beplantningsbelter og/eller gjerder m.v. og kan kreves gjennomført i forb. med ytterligere utbygging.

§ 12.

TRAFIKKOMRÅDER.

SMÅBÅTPLASSER.

I området merket H1 kan anlegges brygge langs land for småbåter og tilhørende opplagsplasser på land.

Før brygge/anleggsarbeider i området kan igangsettes skal det være utarbeidet en plan som i detalj viser på hvilken måte området skal utnyttes. Planen skal godkjennes av plan –og bygningsrådet.

Tiltak i området skal tilpasses verneinteressene langs elva.

§ 13.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Med dette menes veger og gang/sykkelveger og busslommer o.l.

Vegskjæringer/fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

§ 14.

SPELIALOMRÅDE.

I områdene regulert til frisiktsone skal det være friskt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens nivå.

§ 15.

FRIOMRÅDE.

Område F1 - F5.

Eksisterende trær og vegetasjon langs elva skal opprettholdes.

§ 16.

LANDBRUKSOMRÅDER.

Område L1 – L3.

I det regulerte landbruksområdet skal det drives tradisjonell landbruksvirksomhet.

Nødvendige driftsbygninger tillates oppført. Byggemeldinger i landbruksområdene skal sendes konservator til uttalelse før bygging tillates.

§ 17.

Støytiltak for boligbebyggelse skal utføres etter gjeldende retningslinjer for industristøy etter rundskriv TA-506 fra statens forurensningstilsyn og for vegtrafikk etter rundskriv T-8/97 fra Miljøverndepartementet.

§ 18.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

Før det tillates utbygging i området skal gang/sykkelveg fra sentrum være opparbeidet og ført frem til området.

Mandal 06.05.99.

Revidert 20.01.00
” 30.05.00 (plan-og bygningsrådets vedtak 13.04.00).
” Rettet i samsvar med bystyrets vedtak den 22.02.01.

VEDTATT I MANDAL BYSTYRE DEN 22.02.01. SAK 011/01.
(JFR. BYSTYRETS VEDTAK DEN 19.12.2000, SAK 069/00.)


.....
KRISTEN HUSER LESCHBRANDT.
ORDFØRER.

Ordføreren i Mandal



Melding om vedtak

Konsmo Fabrikker a/s
Torjusheigata 9
4514 MANDAL

Deres ref:

Vår ref:
05/00227-24

Saksbeh: Espen A S Walther
Tlf. 38 27 34 17

Arkivkode:
50/53

Dato:
23.03.2006

**GODKJENT - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING - GNR. 50 BNR. 53
BUØYA B2
TILTAKSHAVER: KONSMO FABRIKKER AS**

Det vises til reguleringsbestemmelser for Buøya, herunder byggeområde for boliger B2 vedtatt av Mandal bystyre den 22.02.2001, saksnr. 011/01, bebyggelsesplan for område B2 på Buøya med utfyllende planbestemmelser rettet i samsvar med Planutvalgets vedtak av 16.10.2003 og planutvalgets vedtak den 10.11.2004 vedr. dispensasjon fra bebyggelsesplanen for oppføring av bebyggelse med plassering som omsøkt.

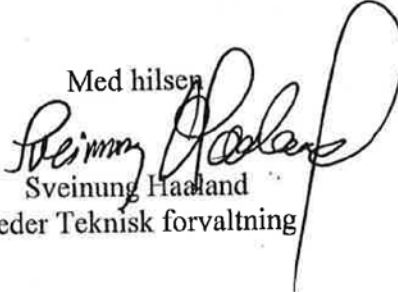
Konsmo Fabrikker søker den 28.02.06 om mindre vesentlig reguleringsendring. Endringen består i at gesimshøyden søkes endret fra 5,0 meter til 5,35 meter, jfr reguleringsbestemmelsenes §7.

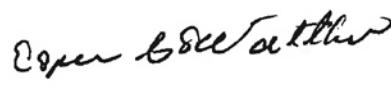
Endringen medfører ikke noen reelle endringer i forhold til tidligere byggemeldte, planlagte og godkjente bygg på stedet, da disse er nabovarslet med tilsvarende utforming som den omsøkte mindre vesentlige reguleringsendringen.

**Reguleringsplanen for Buøya vedtatt 22.02.2001, godkjennes endret i tråd med innsendt beskrivelse og tegning sist revidert 28.02.2006 og stemplet mottatt 01.03.06 for byggeområde B2. Gesimshøyde endres fra 5,0 til 5,35 meter.
Endringen anses som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen, jfr plan- og bygningslovens §28-1 pkt. 2.**

Saken er behandlet av teknisk forvaltning og den har fått saksnr. 228/06.

Med hilsen


Sveinung Haaland
Leder Teknisk forvaltning


Espen A S Walther
Avdelingsingeniør

16. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
17. Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
18. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
24. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Mandal 23/5/24
Sted / Dato
Gørilise Stangeland
Selgers signatur



Megleropplysninger - Manglende dokumentasjon

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindenes kommune

Gnr:	50	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Daleveien 123, 4517 MANDAL						

Følgende dokumentasjon mangler i vårt arkiv:	
Byggesaksdokumenter	<input checked="" type="checkbox"/>
Seksjonering	<input type="checkbox"/>
Utslippstillatelse	<input type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest	<input type="checkbox"/>
Målebrev	<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>

Kommentar fra kommunen:

- Siden bygning er oppført før bygningslovens virkning av 1965, foreligger det ingen bygningsdokumenter i vårt arkiv
- Eiendommen er etablert ved skylddeling 07.01.1881 og 25.01.1962, og det foreligger ikke målebrev. Ta kontakt med Statens kartverk om kopi av skylddelingspapirer for eiendommen

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/SISSEL MØLLER-STRAY NISSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 55240121
Vår referanse: 3488760/24079728
Bestilling: C3 2024-05-24 (8) 70

Dato
24.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
289	39	23.2.1962	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4205 LINDESNES	50	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

19.43

Stempel nr. 301-

Avskrift av dagbok nr. 289 1962
Vedlegg til
Mandal sorenskriverembete 23/2.62.

S K J Ø T E.

Undertegnede Helene Bus, f. 11. august 1884, skjeter
og overdrar herved til min sønn, Ivar Bus, f. 16. februar
1921, min eiendom

"Solbu" under Ormestad, g. nr. 50, br. nr. 40
i Halse og Harkmark herred.

Eiendommen overdras herved som gave. Verdien er

Kr. 3.000,00 - skriver kroner Tretusen.

Særlige bestemmelser:

Tomten skal ha veirett på den nåværende gårdsvei
frem til riksveien. Videre gis adkomst og rett til en
båt plass ved elven på hovedbrukets grunn.

Mandal, den 22. februar 1962.

Helene Bus

Som ektefelle samtykker jeg i skjøtingen.

Mandal, den 22. 2. 1962.

Jørgen Bus

Det bevitnes herved at fru Helene Bus og Jørgen Bus har
underskrevet skjøtet i vårt nærver og at de er over 21 år.

Frithjof Ihme

K. Sørensen

Riktig gjenpart bekreftes

J. Sørensen



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING
V/SISSEL MØLLER-STRAY NISSEN
POSTBOKS 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 55240121
Vår referanse: 3488761/24079733
Bestilling: C3 2024-05-24 (8) 68

Dato
24.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
116	39	25.1.1962	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4205 LINDESNES	50	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
6-60A-43
Avskrift av dagbok nr. 116 1962
Vedlegg til
Mandal sorenskriverembete 257-62.

Skylddelingsforretning

Lør. dag, den 20. januar 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Ornestad
g.-nr. 50 br.-nr. 3 av skyld mark 0,16 i Halse og Hørkmark
herred. Forretningen er forlangt av Helene og Jørgen Busø.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgerne og kjøperen.
En fant det unødvendig å tilkalle naboene.

Mennene valte til formann Torbjørn Haugen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 1,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar. I alt 1,5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Fra trirstein ved gårdsvegen går byttelinja i søraustlig retning ca. 39 m. til femstein. gjør vinkel til høyre, og går ca. 40 m. til trirstein ved grense med Olav og Rinar Busø. Gjør vinkel til høyre og følger nevnte grense ca. 42 m. fram til gårdsvegen der det er nedsatt en trirstein. Gjør vinkel til høyre og følger langs gårdsvegen 40,5 m. fram til utgangspunktet.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning
den _____ 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? **Byggetomt**

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utvalget~~

~~kan nyttes i fellesskap~~

~~(idet vi har funnet videregående deling utjening.)~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de ⁿ fraskilte del ble bestemt til 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,13

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 6,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt 6,5 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ **Solbu.**

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Torbjørn Haugen

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Torbjørn Haugen Jens Johannsen Torleif Aunebock

Riktig gjenpart bekreftes
[Signature]

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til landbrukssekskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssekskap

De fraskilte del har fått g.nr.....b.nr.

.....

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 rabbert 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”

Rett 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



Rett skal være rett. For alle.

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:

Daleveien 123, 4517 MANDAL

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

Signatur

Dato/sted

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

AUDUN REMESVIK | Eiendomsmegler | **952 38 976**

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