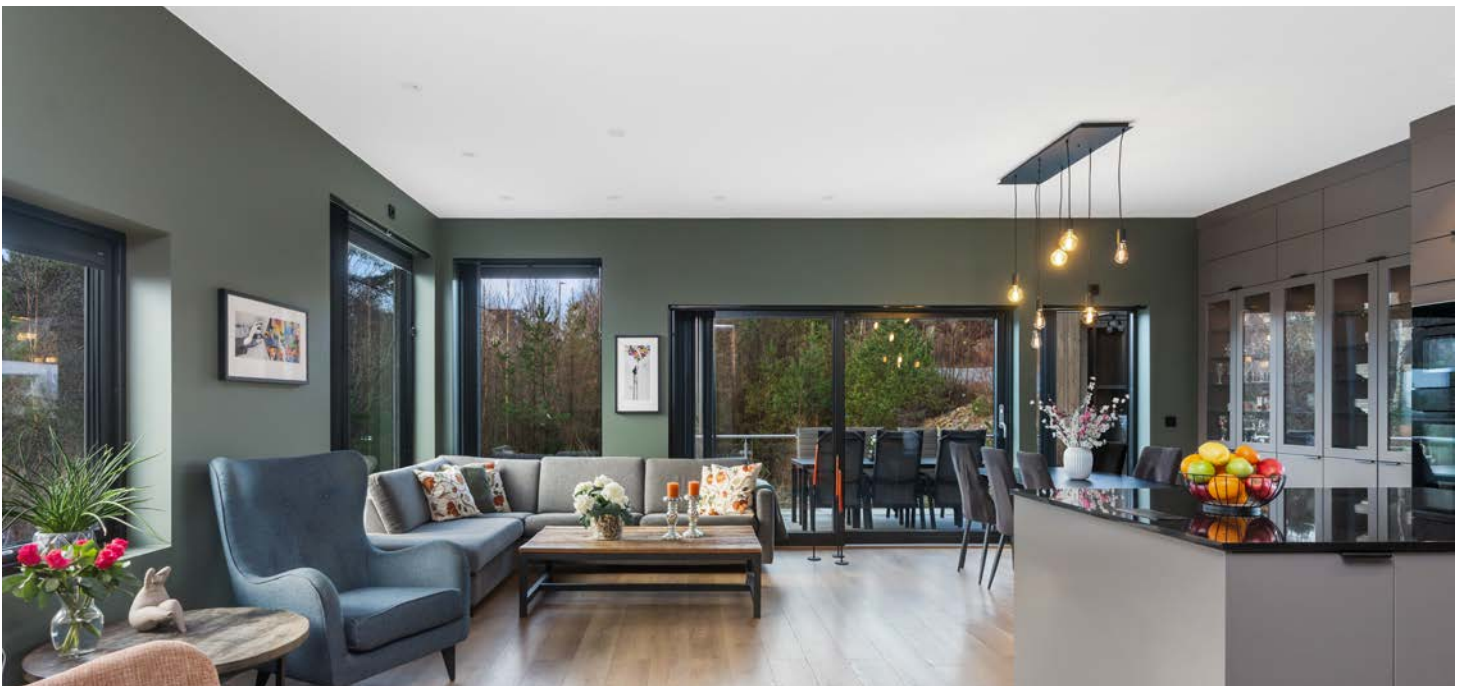


# MANDAL

LAURAS VEI 77, 4515 MANDAL

Nyere, innholdsrik og innbydende enebolig med romslig, pent og godt utnyttet uteområde - Garasje!



Prisantydning: 6 690 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne fine eiendommen som ligger i Lauras vei på Ime 3 som er et godt etablert og nyere boligfelt, like øst for Mandal sentrum. Boligen ligger rolig til og området er meget barnevennlig. Ime er et boligfelt med barnehager og skoler i alle klassetrinn i nrområdet.

Innholdsrik, delikat og innbydende enebolig med entrè, stue/kjøkken i åpen løsning med direkte utgang til terrasse, toalettrom, samt soverom, badrom og walk-in-closet i kombinert løsning i 1.etg. I underetasjen er det gang, teknisk rom/vaskerom, 3 soverom, badrom og kjellerstue med utgang til stor terrasse med rikelig plass og hagestue. Tilhørende dobbel garasje og utvendig bod.

Hjertelig velkommen til visning!

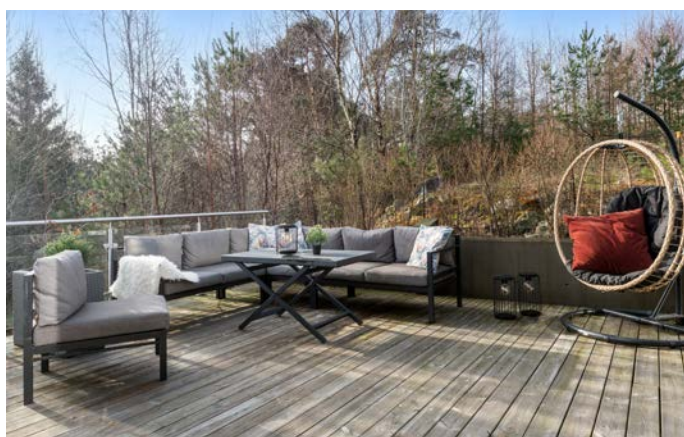
|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Lauras vei 77      |
| <b>Prisantydning</b>   | 6 690 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 183 040,-          |
| <b>Totalpris</b>       | 6 873 040,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 151/210 kvm        |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 2021               |
| <b>Tomt</b>            | 427.8 kvm          |
| <b>Soverom</b>         | 4                  |

Kontaktperson i Exbo

Maiken Skoie  
Eiendomsmegler  
Telefon: 906 81 815  
Mail: ms@exbo.no



# INNHOOLD



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

- 4 Salgsoppgave
- 20 Plantegning
- 23 Egenerklæring
- 28 Tilstandsrapport
- 54 Nabolagsprofil
- 60 Boligkjøperforsikring
- 62 Budskjema



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 151 kvm  
 BRA - e: 59 kvm  
 BRA totalt: 210 kvm

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje  
 Kjeller  
 BRA-i: 74 kvm. Gang, teknisk rom /vaskerom, 3 soverom, bad, kjellerstue  
 BRA-e: 11 kvm. Hagestue  
 1. etasje  
 BRA-i: 77 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom, bad, walk-in closet  
 BRA-e: 5 kvm. Bod

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
 1. etasje  
 BRA-e: 43 kvm. Garasje/bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt.  
 Krypeloft har ett gulvdekke på ca 30 kvm. Er ikke medregnet i arealoversikt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

427.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Svært pent opparbeidet og godt utnyttet tomt med romslige og usjenerte uteområder. Tomten har anlagt asfalt og steinbelagte områder, samt store arealer med terrasse og betong. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.  
 Tilhørende hagestue og flere hyggelige uteplasser, hvor man bare kan flytte seg rundt etter solen.  
 Her kan man bare nyte boligen, uteområdene og en komplett eiendom hele året!

Det er i henhold til matrikkelen lite nøyaktig grenser, ved oppmåling kan avvik forekomme. Del av utvendig bod bak garasje ligger utenfor tomtgrensen.

### Beliggenhet

Boligen ligger i Lauras vei på Ime 3 som er et godt etablert og nyere boligfelt, like øst for Mandal sentrum. Boligen ligger rolig til og området er meget barnevennlig. Ime er et boligfelt med barnehager og skoler i alle klassetrinn i nærområdet. Fine turstier og grøntområder i nærheten og kort vei til Mandal sentrum, enten med bil eller via sykkel- og gangsti.

Ime er et fint sted å bo!

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Selger

Pål Backstrøm  
 Jorun Lise Backstrøm

### Innhold

Innholdsrik, delikat og innbydende enebolig med entré, stue/kjøkken i åpen løsning med direkte utgang til terrasse, toalettrom, samt soverom, badrom og walk-in-closet i kombinert løsning i 1.etg.  
 I underetasjen er det gang, teknisk rom/vaskerom, 3 soverom, badrom og kjellerstue med utgang til stor terrasse med rikelig plass og hagestue.  
 Tilhørende dobbel garasje og utvendig bod.

Her kan du bare flytte rett inn og nyte!

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
 Innlukket hagestue har ikke inntegnet dører/vinduer på mottatte tegninger, kun overbygget uteplass.  
 Tilliggende sykkelbod er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

### Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Boligen er smarthus, med (fjern)styring av lys, varme (oppvarming står beskrevet), dører, samt sensorer i vindu/dører og kamera overvåking.  
 Smarthussystem til Rackit. Appstyrt via "alarm.com".

## **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

## **Hvitevarer**

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

## **Parkering**

Parkering i stor garasje tilhørende eiendommen - forøvrig gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

## **Radonmåling**

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

- Boligen har balansert ventilasjon med sentral fra Flexit plassert i utvendig bod.
- Varmepumpe fra 2021 etablert i entre.
- Vannbåren system med forsyning av varme via stor VVS bereder med dobbel mantra. Sentral plassert i

teknisk rom i kjeller. Sløyfer lagt til alle rom i begge etasjer unntatt utvendig bod.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

## **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026.

## **Energikarakter**

Ikke angitt

## **Energifarge**

Ikke angitt

## **Info energiklasse**

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A\_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 690 000

## **Info kommunale avgifter**

Lindesnes 2026

Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m<sup>3</sup>

Avløp: kr. 2831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 38,11 pr. m<sup>3</sup>

Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 10 966,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr.

4865,-.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Tilbud lånefinansiering**

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 40, bruksnummer 720 i Lindesnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

17.09.2009 - Dokumentnr: 689787 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4205 Gnr:40 Bnr:712

01.01.2020 - Dokumentnr: 1334498 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:40 Bnr:720

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig, garasje og forstøtningsmur datert 26.02.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynssone H910.

Eiendommen ligger under Bebyggelsesplan Skinsnesheia felt B19-B20 vedtatt 23.01.2008 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen grenser til friområde - se vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## **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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

167 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 690 000,00))

183 040,- (Omkostninger totalt)

6 873 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 040

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 0,95 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 101 647,00,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

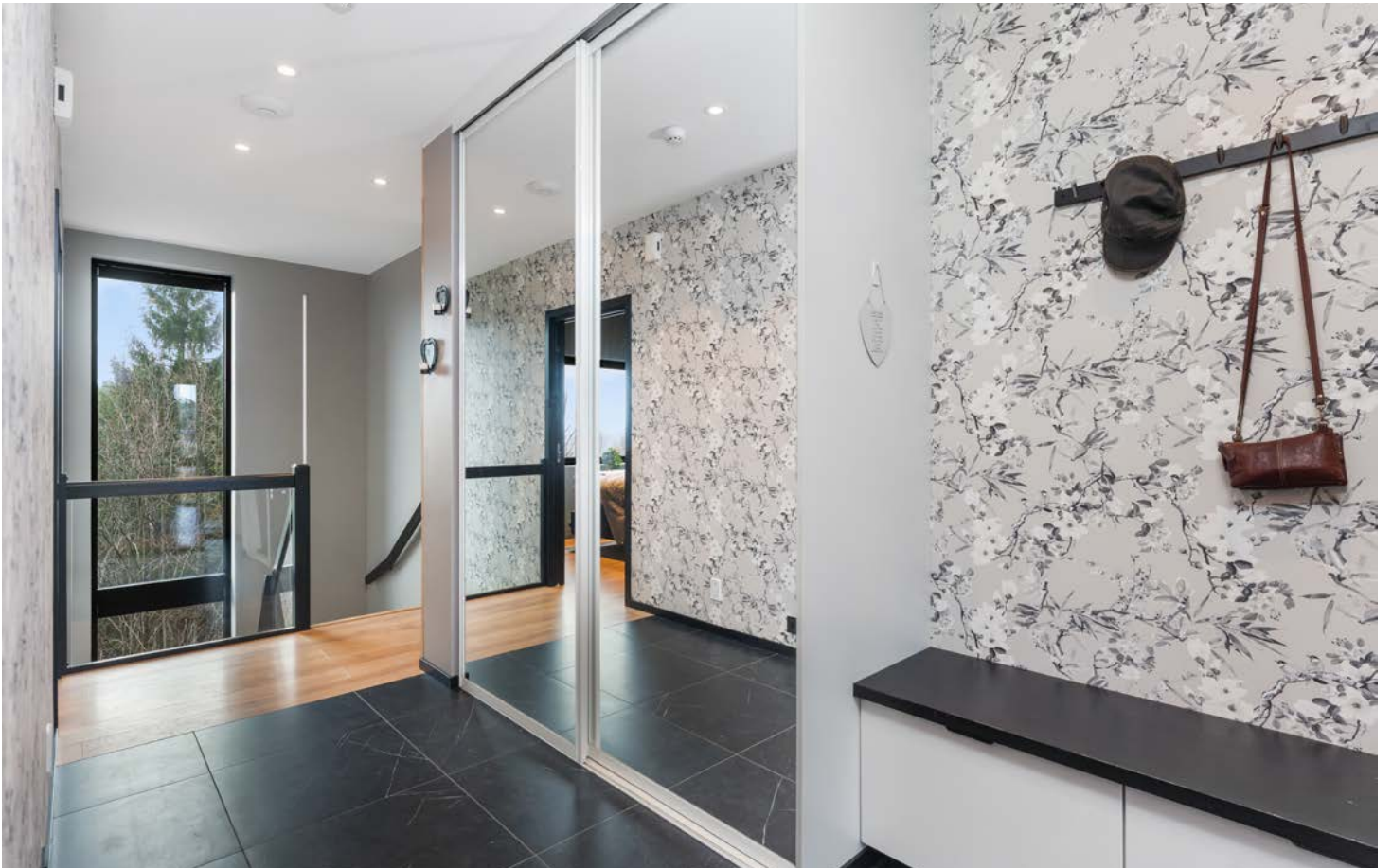
Maiken Skoie  
Eiendomsmegler  
[ms@exbo.no](mailto:ms@exbo.no)  
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

13.03.2026





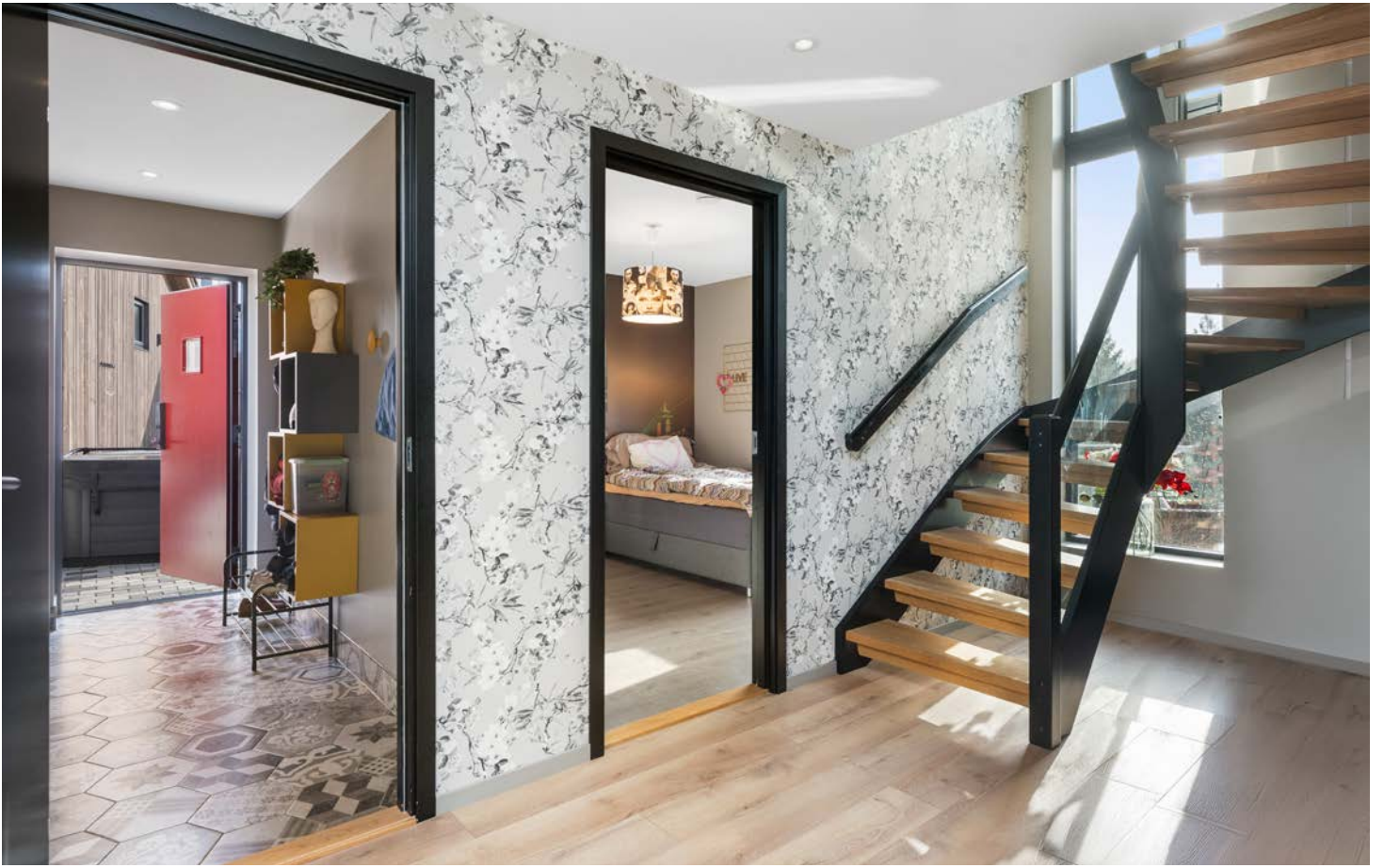


















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| Meglerfirma   |               |
| EXBO Mandal   |               |
| Oppdragsnr.   |               |
| 1003260037  |               |
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn |
| Jorun Lise Backstrøm  | Pål Backstrøm |
| Gateadresse   |               |
| Lauras vei 77   |               |
| Poststed  | Postnr        |
| MANDAL  | 4515          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2020          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 5             |
| Antall måneder  | 3             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap  | IF            |
| Polise/avtalenr.  | 3700669       |

Document reference: 1003260037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Ny bygd i 2020     |
| Arbeid utført av | Rune Pedersen AS   |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Beskrivelse | Ny bygd hus i 2020 |
|-------------|--------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Total byggesøknad for nytt hus i 2020 |
|-------------|---------------------------------------|

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

|             |  |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Utrykddet av skadedyrbejempelse via forsikring |
|-------------|--|

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|      |                    |
|------|--------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
|------|--------------------|

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Beskrivelse | Alt nytt ved nybygg i 2020 |
|-------------|----------------------------|

|                  |        |
|------------------|--------|
| Arbeid utført av | Tratec |
|------------------|--------|

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Easee lader montert av elektrofirmaet |
|-------------|---------------------------------------|

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1003260037

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003260037

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|--|----------------------------|--|
| jorun lise Bacstrøm | 2a47a8012fb94ac3626b2<br>0e94ba2f86382f7451a | 01.03.2026<br>17:07:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|--|----------------------------|--|
| pål Bacstrøm   | 47276f4fc4e72f833131e19<br>66b07dc215598f3b7 | 01.03.2026<br>16:24:20 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1003260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

📍 Lauras vei 77, 4515 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

# gnr. 40, bnr. 720

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20835-1986

Referansenummer: QK1091

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lindesnes Takst AS

Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



### Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik  
Uavhengig Takstingeniør  
leif@lindesnestakst.no  
412 30 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i ett etablert boligområde på lme 3 ,øst for Mandal sentrum. Ligger med nærhet til barnehage og skoler samt kort vei til sentrum av Mandal.

Boligen ligger sørøstvendt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og store uteplasser.

Bolig med 4 soverom, 2 bad samt stor t kjøkken/stue.

Egen kjellerstue og hagestue med usjenert beliggenhet.

Det er også etablert egen pergola utenfor stuen i 2 etasje.

Utenfor kjellerplan er det etablert store usjenerte uteplasser hvor du kan flytte deg etter solen.

Egen garasje etablert .

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innlukket hagestue har ikke inntegnet dører/vinduer på mottatte tegninger, kun overbygget uteplass.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilliggende sykkelbod er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom 1 etasje.
- Det anbefales Waterguard på toalettrommet.
- Det er ett knekt glass i dør til hagestue.

Viktig momenter for interesserte kan være:

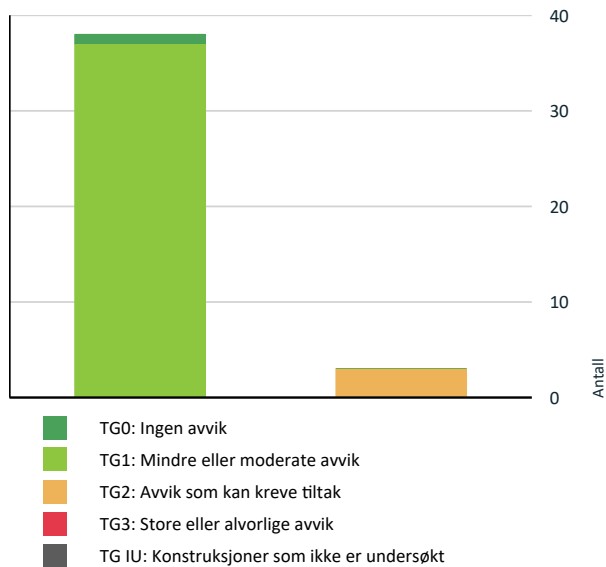
- Bolig med gode solforhold store deler av dagen.
- Usjenert beliggenhet.
- Nærhet til skoler og barnehage.
- 4 soverom.
- 2 flislagte bad.
- Vannbåren varmesystem i alle gulver unntatt utvendig bod og hagestue.
- Smarthusløsning med styring via telefon.
- Pent opparbeidet uteområder.
- Garasje

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)

[Gå til side](#)

! [Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv](#)

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i på lme 3 like øst for Mandal i Lindesnes kommune.

Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.

Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.

Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Utvendig > Andre utvendige forhold](#)

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2021

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med betongtakstein og undertak av asfalt undertak og duk.  
Overflater er fra byggeår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner i stål med nedløp som ledes til system, SNøfangere montert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, tverrriekt som musesperre samt Royalimpregnert stående trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takstoler med undertak av asfalt undertaksplater.  
Ved visuell inspeksjon er det ikke påvist svekkelser eller svai i konstruksjonen.  
Det er etablert luftespalte bak takrenner for god gjennomlufting via vegg opp mot takkonstruksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer med 3 lags glass med aluminiumsbelagt utside.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt hoveddør, boddør og kjellerdører.  
Skyvedør i alubelagt utside ut mot veranda.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fliselagt veranda utenfor stue omkranset med glassrekkverk.  
Ifølge eier ligger det tettesjikt ned mot hagestue av Sanafil utført av Ytterdahl AS

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ned mot fremside ved garasje i Granittstein

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Hagestue på terrasse utenfor kjelleretasje med innglasset vinduer og dører.  
Det er påvist sprekk i ett glass på skyvedør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ett knekt glass i skyvedør ved hagestue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glass bør skiftes.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulver med laminat og fliser.

Vegger med malte plater og tapet.

Himlinger med malte plater.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av spon.  
Gulv på grunn med betongstøpt plate.  
Ved punkt sjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik på sjekkpunkter.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjelleretasje med delvis oppfylte vegger på baksiden.  
Det er foretatt hulltaking i soveromsvegg uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.  
Målresultat på 12 % som er tilfredsstillende.

Bemerk uansett at rom under terreng er risikosoner for fuktinntrengning og overflater må jevnlig sjekkes for misfarginger og fuktmerker for å tidlig komme i gang med utbedringer.  
Utvendige dreneringsforhold henger også sammen med rom under terreng.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeåret.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Teknisk rom /vaskerom med samling av alle tekniske installasjoner.  
Det er etablert tettesjikt i rommet med 40 mm fall til sluk rundt installasjoner.  
Resten av rommet er tilnærmet flatt.

Med godt fall til sluk rundt installasjoner så er romfunksjonen ok og akseptert løsning.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrom fra 2021 med fliser på vegg og gulv.  
Det foreligger dokumentasjoner på utførte våtromsarbeider.

### ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.  
Nedsenket dusjsone 10 mm samt fall på totalt 25 mm inne i dusjsone.  
Selve baderommet er tilnærmet flatt og det mangler membranoppkanter ved dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er godt fall inne i dusjsone men selve baderommet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det må etableres en godkjent membranoppkant på minst 15 mm ved dører for å lukke avviket.

Eier opplyser at hvis nye eiere vil lukke avviket så kan dette utføres før overtakelse.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Nyere stålsluk med dokumentert utførelse av tettesjikt via  
Malermester Rune Pedersen AS.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt vegghengt toalett med Sealbag.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tettesjikt er kun 5 år og det foreligger dokumentasjon fra ansvarlig utførende firma.  
Ved fuktsporing med indikator er det ikke påvist forhøyede verdier på utsatte plasser.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrom fra 2021 med fliser på vegg og gulv.  
Det foreligger dokumentasjoner på utførte våtromsarbeider.

## KJELLER > BAD

### TGI Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

## KJELLER > BAD

### TGI Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.  
Målt fall på 16 mm fra flis ved dør til slukrist under badekar.  
Det er fuget oppkant ved dørterskel på 9 mm.

## KJELLER > BAD

### TGI Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plast med synlig membranmasjett bak klemring og dokumentert utførelse av tettesjikt via Malermester Rune Pedersen AS.

## KJELLER > BAD

### TGI Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dobbel servant med underskap, badekar samt vegghengt toalett med Sealbag.

## KJELLER > BAD

### TGI Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## KJELLER > BAD

### TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tettesjikt er under 5 år og det foreligger dokumentasjon fra ansvarlig utførende firma.  
Det er ingen direkte vannsøl mot vegger .  
Ved fuktøkning med indikator er det ikke påvist forhøyede verdier på utsatte plasser.

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Glatt innredning med kompositt benkeplate.  
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og koketopp.  
Kornfyrvakt og vannstopper er installert .

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

## SPESIALROM

## ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett med sealbag samt enkel servantskap.  
Det mangler Waterguard for synliggjøring av eventuelle lekkasjevann i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler Waterguard for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales i slike tilfeller å installere Waterguard på utsatte installasjoner for varsling om eventuelle lekkasjevann i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert i teknisk rom med synlig dreneringshull i vegg.  
Stoppekran ved siden av rørskap

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.  
Stakemuligheter via toaletter  
Lufting av anlegget er over tak.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med sentral fra Flexit plassert i utvendig bod.  
Anlegg er i funksjon på befaringdagen og det er ikke gitt opplysninger om defekter eller svekkelser på anlegget.

Det anbefales rensing/service av slike anlegg hvert 5 år.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021 etablert i entre. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVS tank fra byggeår plassert i teknisk rom med avrenning til sluk.  
Tanken er på ca. 170 liter til vannforsyning samt ca. 120 liter til forsyning til vannbåren varme.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren system med forsyning av varme via stor VVS bereder med dobbel mantra.  
Sentral plassert i teknisk rom i kjeller.  
Sløyfer lagt til alle rom i begge etasjer unntatt utvendig bod.  
Anlegget er installert av Tratec AS.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i teknisk rom i kjeller.  
Arbeider ved byggeår utført av Tratec AS.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.  
Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tratec

### Inntak og sikringskap

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

Nei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmurer i betong og utført av FA betong AS

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong ved inngangsparti og ned mot garasje.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Skrånende eiendom opparbeidet med innkjørsel og uteplasser.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår og er i PVC og plast.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bolig fra 2021 med innkjørsel og store uteplasser.

Ingen videre avvik avdekket på denne eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2021

**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.  
Lik oppbygging som bolig med trekledning og betongtakstein  
Stålport med åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

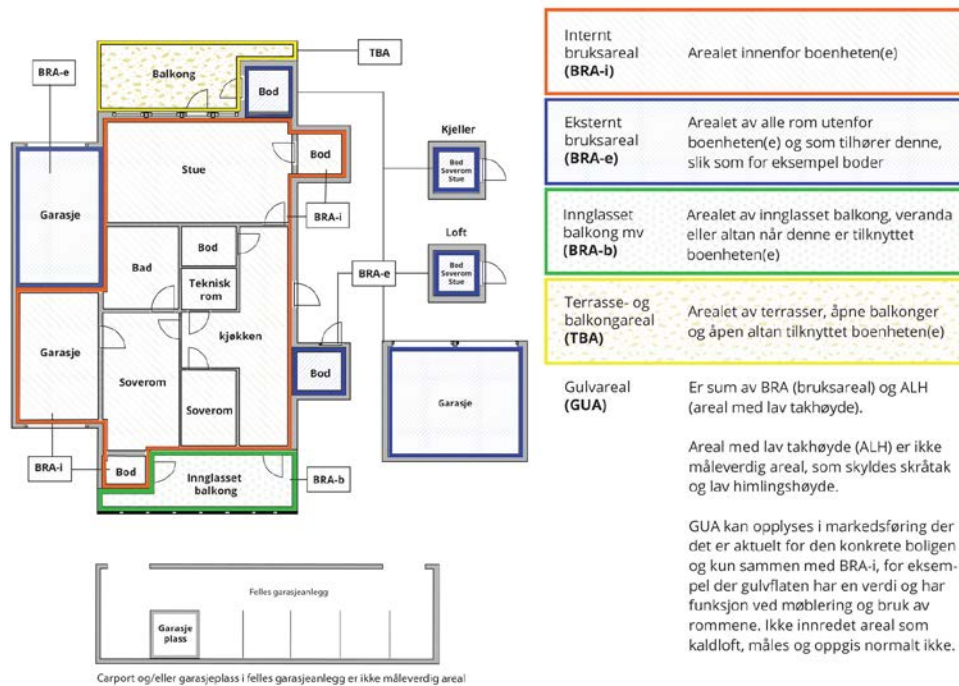
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 77                            | 5                           |                            | 82  | 29                              |
| Kjeller        | 74                            | 11                          |                            | 85  | 150                             |
| <b>SUM</b>     | <b>151</b>                    | <b>16</b>                   |                            |     | <b>179</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>167</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom, bad, walk-in closet | Bod                         |                            |
| Kjeller  | Gang, teknisk rom /vaskerom, 3 soverom, bad, kjellerstue      | Hagestue                    |                            |

#### Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.  
Krypeloft har ett gulvdekke på ca 30 kvm. Er ikke medregnet i arealoversikt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Innlukket hagestue har ikke inntegnet dører/vinduer på mottatte tegninger, kun overbygget uteplass.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bolig er kun 5 år.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 43                          |                            | 43  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>43</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>43</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, bod                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tilliggende sykkelbod er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasje er kun 5 år.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                            | Rolle         |
|-----------|--------------------------------------|---------------|
| 10.3.2026 | Leif Arne Vinsjevik<br>Pål Backstrøm | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 40   | 720  |      | 0    | 427.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Lauras vei 77

#### Hjemmelshaver

Backstrøm Jorun Lise, Backstrøm Pål

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger i Lauras vei på lme 3 øst for Mandal sentrum

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Skrånende eiendom opparbeidet med innkjørsel og hage.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | OK        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      | Ok        | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

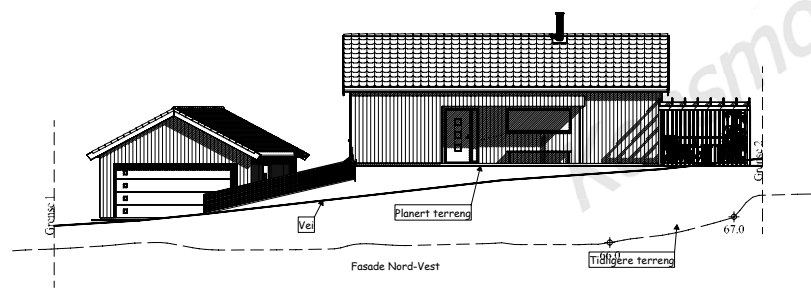
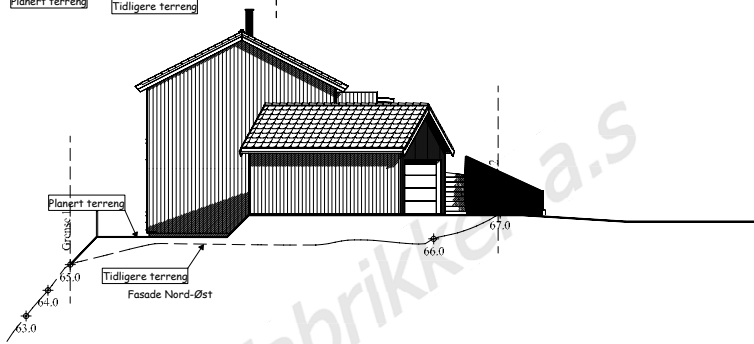
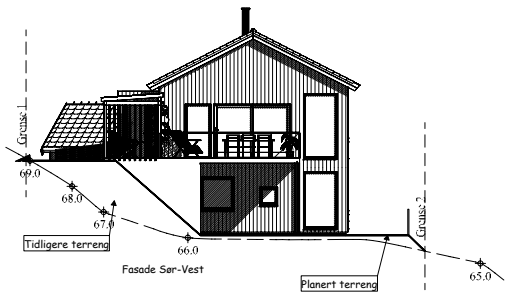
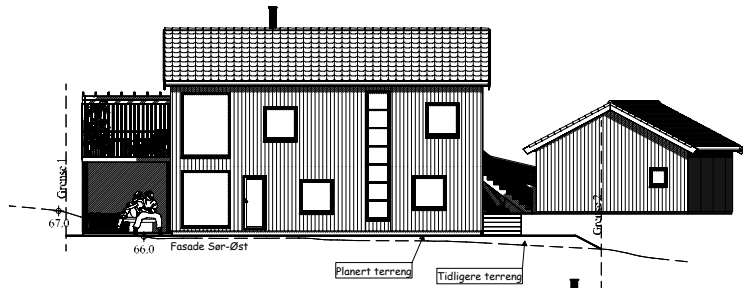
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1091>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE



Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

**B M  
TEGNING**



|   |            |                             |  |  |  |
|---|------------|-----------------------------|--|--|--|
| D | 26.03.2022 | Endret mur                  |  |  |  |
| C | 02.03.2022 | Eignet mur og flyttet bolig |  |  |  |
| B | 11.02.2022 | Endret mur                  |  |  |  |
| A | 01.01.2022 | Terranglinjer               |  |  |  |

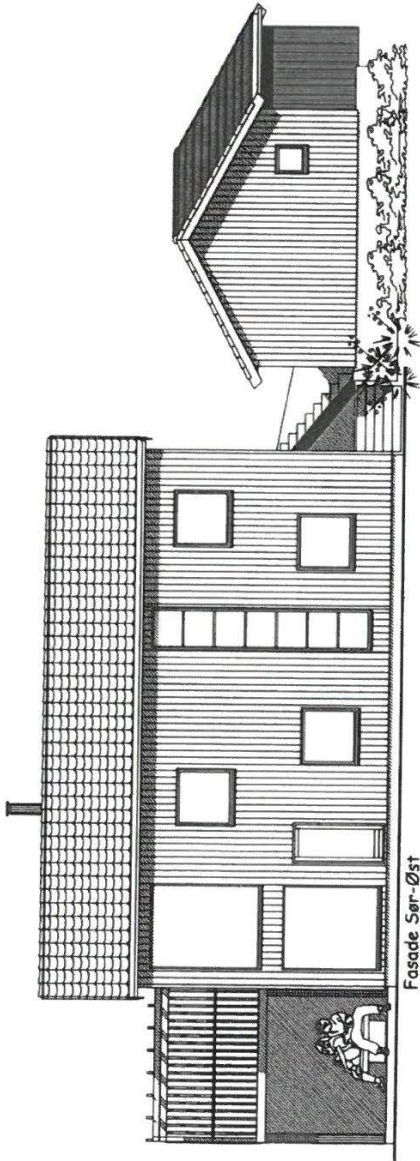
  

|   |         |   |            |          |        |
|---|---------|---|------------|----------|--------|
| Tittelhaver: Jorun Lise & Pål Backstrøm   |         | Byggherrensue: Mandat   |            |          |        |
| Byggeadr.: Skinsnesheia, Tomt 13  |         | Date: 16.12.2019  |            |          |        |
| Qnr:  | Fasader | Bnr:  | Arkk: Sgn  |          |        |
|   |         |   | B1916 Tove |          |        |
|  |         |  |            |          |        |
|   |         |   |            | KONTROLL | Tegn:  |
|   |         |   |            | Strasse  | 10v82  |
|   |         |   |            | ATP      | 1:1000 |
|   |         | Tekn:   |            |          |        |
|   |         | 802   |            |          |        |

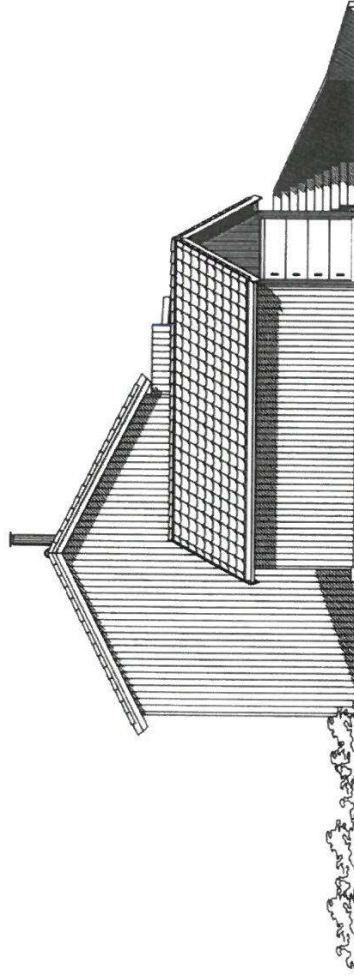


E 2-3

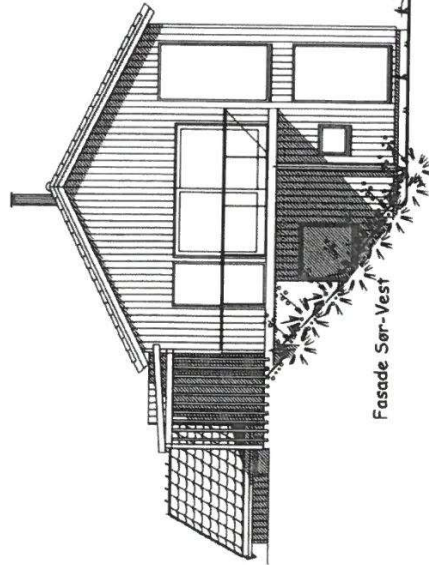
BM  
TEGNING



Fasade Ser-Øst



Fasade Nord-Øst



Fasade Ser-Vest

Tilbehøver: Jorun Lise & Pål Backstrøm  
DALEN, KATALOGHUS M21  
Byggeaddr.: Skinsnesheia, Tomt 13  
Gnr. Bnr. Fåsæder



www.konsmo.no  
Tlf. 92 26 11 00  
Konsmo AS

Tegningen må brukes kun etter skriftlig tillatelse eller særskilt avtale med Konsmo AS. Alle rettigheter forbeholdt.

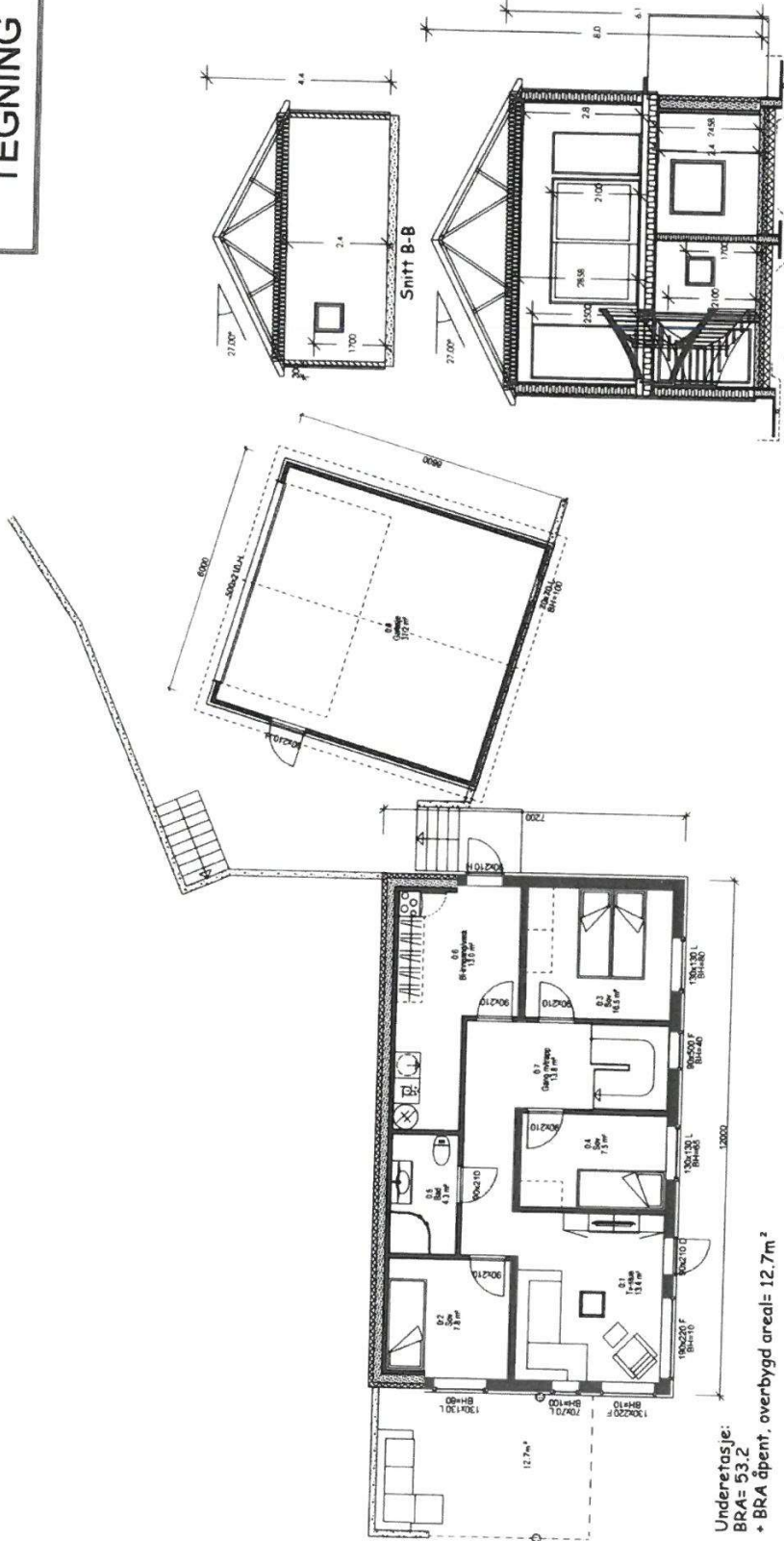
|                      |            |
|----------------------|------------|
| Byggekommune: Mandal |            |
| Dato:                | 14.01.2020 |
| Arhiv:               | B1916      |
| Sign:                | Tove       |
| KONTROLL:            | Tove       |
| Skisse:              | Mål:       |
| Arb:                 | Tegn:      |
| Tekst:               | 1:100      |
|                      | 502        |



© 2020 Eksport System

E 3-3

# B M TEGNING



Thiashaver: **Jorun Lise & Pål Backström**  
 Byggsaadr: **DALEN, KATALOGHUS M21**  
 Skinsnesheia, Tomt 13

Byggekommune: **Mandal**  
 Dato: **14.01.2020**  
 Arkiv: **B1916**  
 Sign: **Tove**

Plan & Snitt

SLIK DU  
 KONTROLL: **Tove**  
 Skisse: **Tove**  
 Arkiv: **Tove**  
 Tekn: **Tove**  
 Mål: **1:100**  
 Tegnr: **503**

**konsmo hus**  
 fabrikkene AS  
 Skinsnesheia  
 4525 Kvernberget  
 Tlf: 38 28 13 00  
 4525 Kvernberget

Tegninger og trykninger skal ikke gis ut eller kopieres eller kompromiseres, ved utlevering av avsnitt eller avsnittet skal leveres tilbake til Konsmo Hus AS.



LINDESNES  
KOMMUNE

## Erklæring

Erklæring vedrørende godkjenning for plassering av nybygg/tilbygg/påbygg/terrenginngrep/mur nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede Lindesnes Kommunen som eier av Gnr 40 Bnr 712

gir herved Pål Backstrøm som eier av Gnr 40 Bnr.720

rett til å bygge/sprengre inntil 2,5 meter fra vår felles grense, jfr Plan- og bygningslovens § 29-4 bokstav a.

Jeg er gjort kjent med at bygninger nærmere enn 8 meter fra hverandre ikke kan oppføres uten at brannhemmende tiltak iverksettes. (TEK § 11-6)

Eventuelt Tinglysning:

Erklæringen bør tinglyses som heftelse på Gnr Bnr

Sted Mandal

Dato.09.12.2020

Signatur

*Magnus L. Hummel*

Eier av Gnr 40 Bnr 712

  
*Kristin S. Øksendal*  
for Pål Backstrøm

Eier av Gnr 40 Bnr 720

PS: Kommunen har en praksis på at bygninger ikke kan plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter. Dersom nabo samtykker i plassering nærmere enn 1 meter, vil det bli stilt krav om at naboens eiendom kan benyttes i forbindelse med oppføring av bygningen og ved senere vedlikehold av denne. Dette bør tinglyst som heftelse på naboens eiendom.

# Nabolagsprofil

Lauras vei 77

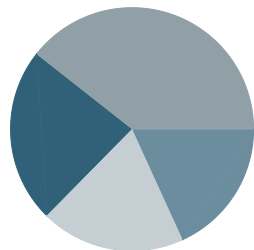
## Offentlig transport

|   |   |
|---|---|
|  Olav Nilsens plass<br>Linje 204, 216    | 6 min <br>0.5 km   |
|  Mandal v/ALTI<br>Totalt 16 ulike linjer | 7 min <br>3.2 km   |
|  Høllen brygge<br>Linje 92               | 26 min <br>29.8 km |
|  Marnardal stasjon<br>Linje F5           | 26 min <br>23.8 km |
|  Kristiansand Kjevik                     | 44 min             |

## Skoler

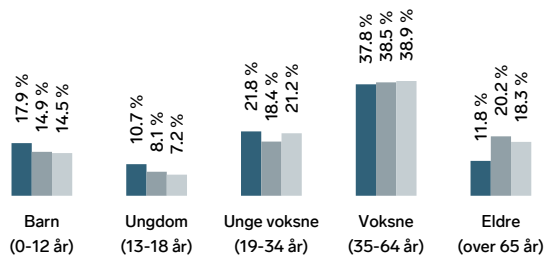
|  |   |
|--|---|
| Lindesnes læringscenter (1-10 kl.)<br>18 elever, 2 klasser | 14 min <br>1.2 km    |
| Ime skole (1-7 kl.)<br>329 elever, 14 klasser              | 15 min <br>1.3 km   |
| Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.)<br>229 elever, 10 klasser | 10 min <br>0.9 km  |
| Mandal videregående skole<br>795 elever, 43 klasser        | 10 min <br>5.3 km  |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever            | 21 min <br>27.7 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)






- 23% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Skinsnes-ime | 1 710     | 731           |
| Kommune: Lindesnes       | 23 147    | 11 193        |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |









## Barnehager

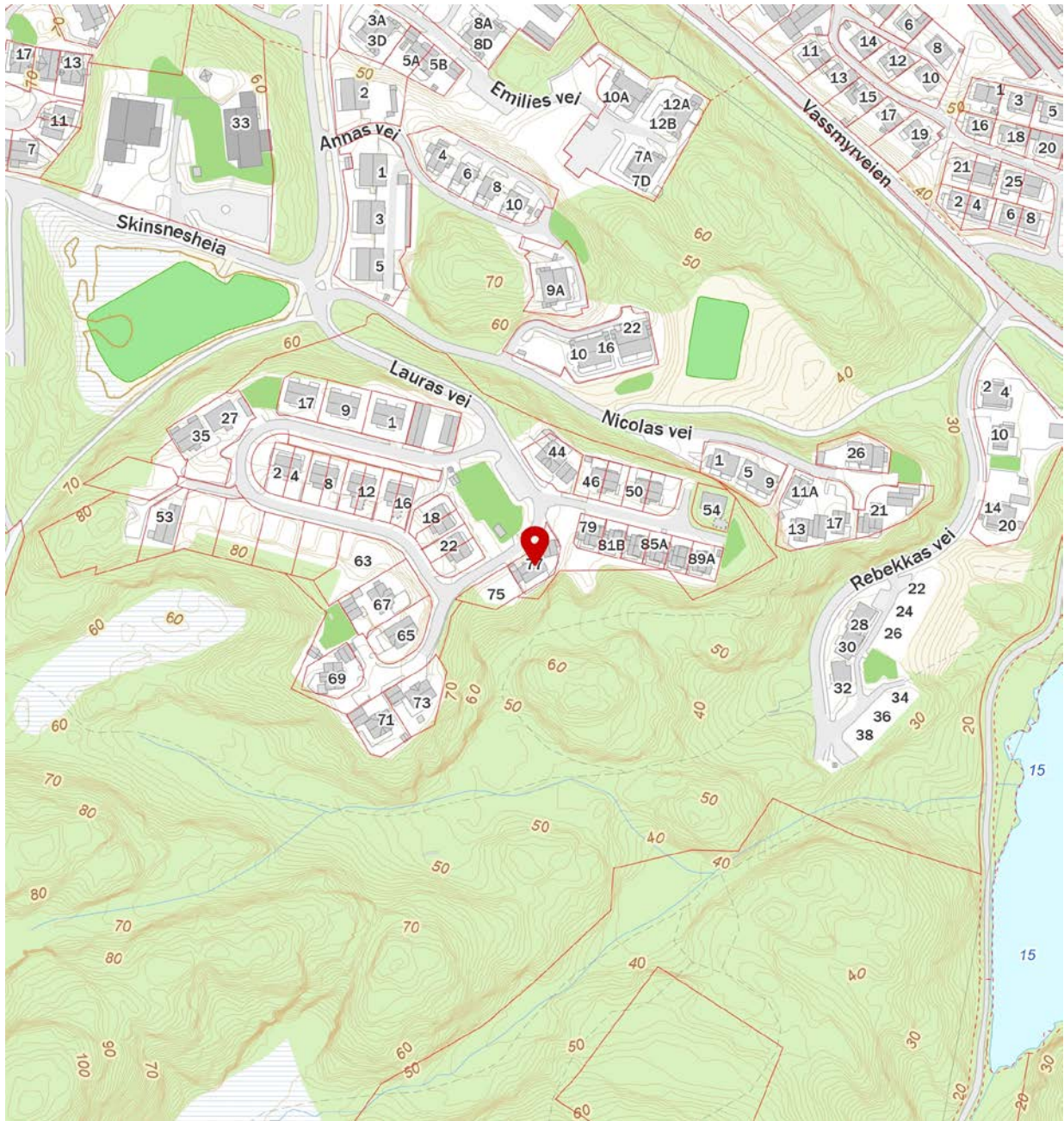
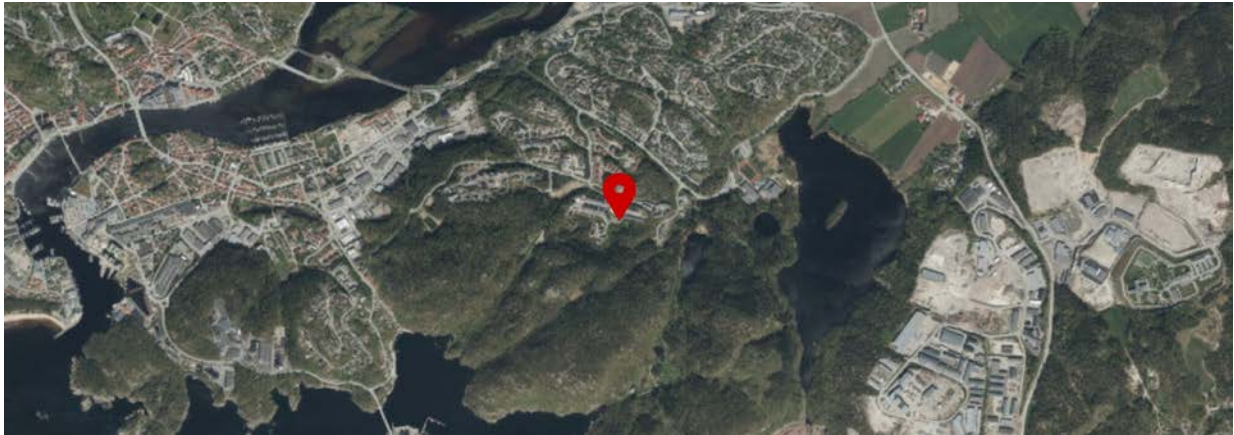
|   |  |
|---|--|
| Skinsnesheia barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 4 min <br>0.3 km    |
| Rauneveien barnehage (1-5 år)<br>12 barn    | 9 min <br>0.8 km   |
| Preg barnehager Ime (0-5 år)<br>43 barn     | 11 min <br>0.9 km |

## Dagligvare

|                |  |
|----------------|--|
| Coop Extra Ime | 15 min  |
| Kiwi Mandal    | 16 min  |

## Sport

|  |   |
|--|---|
|  Skinsnesheia balløkke 7er<br>Fotball | 3 min <br>0.3 km |
|  Vivendelstien balløkke<br>Ballspill  | 7 min <br>0.6 km |
|  Sprek365 Mandal                      | 11 min           |
|  PDL Center i Mandal                  | 6 min            |





## Tegnforklaring

|   |  |     |  |
|---|--|-----|--|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>                     |  |     | Byggegrense                                |
|   | Område for boliger med tilhørende anlegg         |     | Planlagt bebyggelse                        |
|   | Frittliggende småhusbebyggelse                   |     | Regulert senterlinje                       |
|   | Konsentrert småhusbebyggelse                     |     | Frisiktslinje                              |
|   | Garser i boligområder                            |     | Regulert kantkjørebane                     |
|   | Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)   |     | Regulert parkeringsfelt                    |
|   | Annet byggeområde                                |     | Regulert fotgjengerfelt                    |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b>        |  |     | Avkjørsel                                  |
|   | Kjøreveg   | Abc | Påskrift feltnavn                          |
|   | Annen veggrunn                                   | Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
|   | Gang-/sykkeveg                                   | Abc | Påskrift areal                             |
|   | Parkeringsplass                                  | Abc | Påskrift radius                            |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>                      |  | Abc | Påskrift kotehøyde                         |
|   | Friområder                                       | Abc | Påskrift plantilbehør                      |
|   | Park   | Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
|   | Anlegg for lek                                   |     |  |
|   | Annet friområde                                  |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>                      |  |     |  |
|   | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)      |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>                   |  |     |  |
|   | Friluftsområde (på land)                         |     |  |
|   | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk    |     |  |
|   | Frisiktsone ved veg                              |     |  |
|   | Annet spesialområde                              |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>                    |  |     |  |
|   | Felles avkjørsel                                 |     |  |
|   | Felles gangareal                                 |     |  |
|   | Felles parkeringsplass                           |     |  |
|   | Felles lekeareal for barn                        |     |  |
|   | Felles grøntanlegg                               |     |  |
|   | Annet fellesareal for flere eiendommer           |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>                |  |     |  |
|   | Grense for restriksjonsområde                    |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>             |  |     |  |
|   | Boligbebyggelse                                  |     |  |
|   | Boligbebyggelse, konsentrerte småhus             |     |  |
|   | Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse |     |  |
|   | Renovasjonsanlegg                                |     |  |
|   | Lekeplass  |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk (PBL1985 § 2)</b>     |  |     |  |
|   | Kjøreveg   |     |  |
|   | Annen veggrunn, teknisk anlegg                   |     |  |
|   | Parkeringsplasser                                |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>                    |  |     |  |
|   | Friområde  |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 1)</b> |  |     |  |
|   | LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR        |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>                     |  |     |  |
|   | Sikringsone - Frisikt                            |     |  |
|   | Båndlegging for regulering etter PBL             |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)</b>               |  |     |  |
|   | Bestemmelseområde                                |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL1985 § 2)</b>     |  |     |  |
|   | Sikringsonegrense                                |     |  |
|   | Bestemmelsegrense                                |     |  |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>                    |  |     |  |
|   | Regulerings- og bebyggelsesplanområde            |     |  |
|   | Planens begrensning                              |     |  |
|   | Faresonegrense                                   |     |  |
|   | Formålsgrense                                    |     |  |
|   | Regulert tomtgrense                              |     |  |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

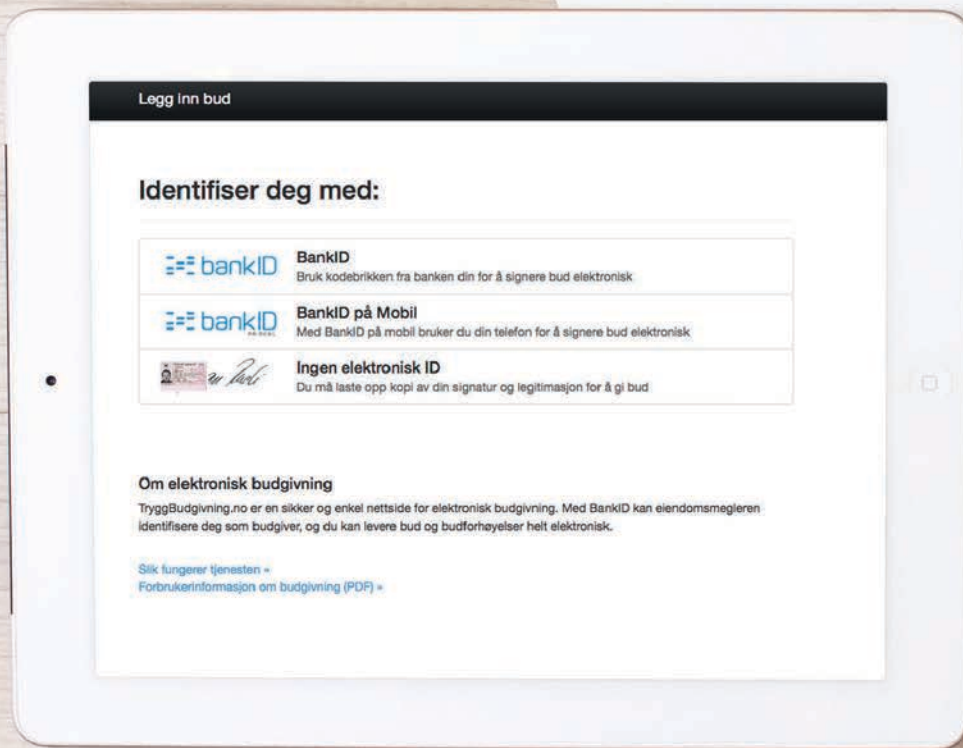
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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](http://help.no).

Tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!



**Maiken Skoie**

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 