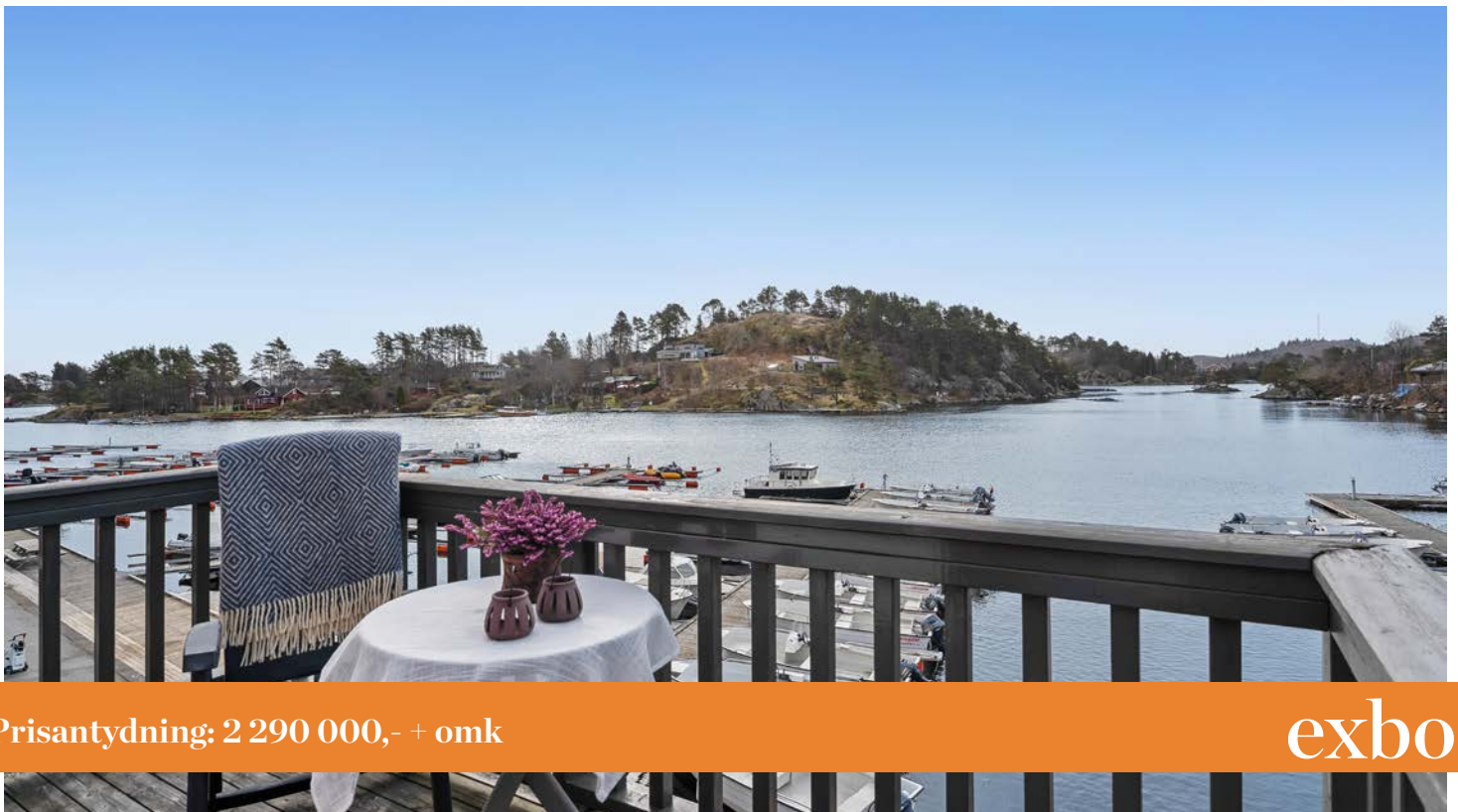


# MANDAL

TREGDEVEIEN 439, 4516 MANDAL

Romslig og fin fritidsleilighet over 2 plan med 2 balkonger ut mot sjøen!



Prisantydning: 2 290 000,- + omk

exbo



## Meglerns kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten som er beliggende på populære Tregde Feriesenter! På Tregde kan man sitte med "tean i tanga", nyte skjærgården i båt eller nyte de fine turområdene og sørlandsidyllen. Beliggenheten på bryggekannten og den fantastiske stemningen man får her på sommerstid er herlig. På feriesenteret tilbys restaurant, butikk og marina, badstu, bassengområde, samt mulighet til å leie forskjellige typer båter, kajakk, vannskuter, båt plass mm.

Fin ferieleilighet med vindfang, gang, baderom/ vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong, og 2 soverom i 1.etg.

På loftet er det innredet rom med loftstue med utgang til balkong og 2 rom innredet som soverom.

Hjertelig velkommen til visning!

<b>Adresse</b>	Tregdeveien 439
<b>Prisantydning</b>	2 290 000,- + omk.
<b>Totalpris</b>	2 290 000,-
<b>Felleskostnader</b>	Kr 1 583,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	97/97 kvm
<b>Eierform</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Tomt</b>	3011 kvm
<b>Soverom</b>	2

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



4 Salgsoppgave

24 Plantegning

26 Egenerklæring

31 Tilstandsrapport

68 Boligkjøperforsikring

70 Budskjema



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

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



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA totalt: 97 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm. Entrè, gang, 2 soverom, badrom/  
vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 28 kvm. Innredet rom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav  
himlingshøyde) summert med

eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Balkonger er rett over 6,5 kvm, rundet opp til 7 kvm.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

3011 kvm

### Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt på 3011 kvm. Deler av eiendommen er  
regulert til friområde.

Det er usikre grenser mot båtanlegg, ved oppmåling kan  
avvik forekomme.

Det foreligger målebrev fra 2003 som viser til areal på  
3011,0 kvm.

### Årlig festeavgift

Kr 3 951

### Regulering av festeavgift

Avgiften reguleres med 100% av KPI hvert 10. år.

Tidsubegrenset festekontrakt.

Festekontrakten kan fås ved henvendelse til megler.

### Beliggenhet

For mange handler hyttelivet om 3 s-er: Sørlandet, sol og  
skjærgård!

På Tregde kan man sitte med "tean i tanga", nyte

skjærgården i båt eller nyte de fine turområdene og  
sørlandsidyllen. Beliggenheten på bryggekanten og den  
fantastiske stemningen man får her på sommerstid er  
herlig. På feriesenteret tilbys restaurant, butikk og  
marina, badstu, bassengområde, samt mulighet til å leie  
forskjellige typer båter, kajakk, vannskuter, båt plass mm.

Leiligheten har direkte utsikt mot sjø og brygger og har 2  
utvendige balkong.

Ca. 8 km fra Tregde ligger Mandal sentrum hvor man  
kan se hvitmalt sørlandshus og trange, sjarmerende  
gater som gir sentrum en helt spesiell atmosfære, samt  
alle sentrumfasiliteter.

Det er ca 4 timer kjørevei i bil til Oslo.

### Adkomst

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

### Selger

Kjersti Johanne Wishman

Harald Wishman

### Innhold

Fin ferieleilighet med vindfang, gang, badrom/  
vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til  
balkong, og 2 soverom i 1.etg.

På loftet er det innredet rom med loftstue med utgang til  
balkong og 2 rom innredet som soverom.

Boligen er endret i henhold til opprinnelig godkjente  
tegninger.

På godkjente tegninger er det ingen rombenevnelse på  
loft og derfor godkjent som areal for bod, dermed ikke  
godkjent for varig opphold og skulle vært bruksendret.  
1.etg er på godkjente tegninger speilvendt romløsning i  
forhold til hva det er i dag.

Takstmanns kommentar: Rommene vil ha godkjent  
rømning ved vinduer med løs midtpost slik jeg ser det.  
Søknad bruksendring er å anbefale.

Leiligheten har totalt 12 sengeplasser.

### Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

## Innbo og løsøre

Hvitevarer, møbler og det meste av inventar medfølger i handelen, forutenom noen private ting, samt blå stuegardiner og private bilder/malerier.

Leiligheten overleveres til ny eier med det innhold den trenger for utleie.

Selger har kasser med lås på loftet for lagring av private ting når leiligheten leies ut.

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 på fellesområde.

## Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger,

og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## INFO OM UTLEIEPLIKT:

Tregde Ferie AS utviklet et tilbud som gjør det enkelt å eie, og ikke minst å bruke sin leilighet. Det gjør at det er muligheter å generere inntekter. Kjøper plikter å signere på utleieavtale og serviceavtale.

Leiligheten er organisert som en sale - lease back konsept, som innebærer at det er en obligatorisk utleieordning som innbringer eier leieinntekter i de periodene som leiligheten blir leid ut. Dette er en ordning med formål å slippe flere til på dette markedet ved at hytta er utleid/disponibel for utleie den tiden eier selv ikke bruker stedet.

Denne leieavtalen følger leiligheten og det forutsettes at denne transporteres til ny eier. Leieavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Eier kan selv benytte leiligheten til egenbruk i 12 valgfrie uker i året, fordelt på inntil 3 uker pr. kvartal og den må være disponibel for utleie i 40 uker i følge reguleringsplanen.

Utleie skal kun skje igjennom Tregde Feriesenter AS. Eier gir beskjed til TF hvilke uker en eventuelt ønsker å benytte høysesongen innen 31.10, året før. Er den ledig står eier fritt til og disponerer den, etter avtale med TF.

Mulighet til å leie/kjøpe båt plass via Tregde Feriesenter.

Dyrehold må avklares med Tregde feriesenter.

## ENERGI

### Oppvarming

Varmekabler på badetrom - forøvrig elektrisk.

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**

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

## **ØKONOMI**

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

Kr 2 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Lindesnes 2026

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

Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m<sup>3</sup>

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

Eiendomsskatt kr. 3 400,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Hytterrenovasjon (kun Mandal & Lindesnes sør for E39) 2544,-

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

### **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!

## **BOENHETEN**

### **Felleskostnader inkluderer**

Utgiftene utgjør kr. 18.997 pr. år. totalt for felleskostnader og festeavgift.

Fellesutgifter utgjør kr.15.046,- pr.år.

Festeavgift utgjør kr.3 951,- pluss fakturagebyr.

I tillegg faktureres det for årlig storvask, ca. kr. 1000,-

Dette dekker: Drift og vedlikehold av fjernsyn/TV, renhold, feiing av inngangsparti og terrasse ved sesongstart, kontroll av oppvaskmaskin, komfyr, drift av fellesanlegg, resepsjonstjenester, vaktmestertjenester og diverse.

Hva som inngår i fellesutgiftene kan endres over tid, men beløpet kan kun endres med KPI, eller etter spesifikk avtale med Sameiet iht Tregde feriesenter

Faktura sendes ut kvartalsvis.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1583

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Hotelinvest AS

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 27, seksjonsnummer 7, festenummer 1 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:

4205/31/27/7/1:

15.12.2003 - Dokumentnr: 6075 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 50 000

FESTEREN HAR RETT TIL Å OVERDRA OG

PANTSETTE FESTERETTEN

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:27 Fnr:1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2003 - Dokumentnr: 6321 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Næring

Sameiebrøk: 110/1285

16.07.2004 - Dokumentnr: 3551 - Resek/ending

formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Næring

Sameiebrøk: 110/1954

01.01.2020 - Dokumentnr: 1658288 - Omnummerering ved kommuneending

Tidligere: Knr:1002 Gnr:31 Bnr:27 Fnr:1 Snr:7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 02.07.2004.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk. Stikkvei til leilighet er privat.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har

vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

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

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Bebyggelsesplan Tregde Feriesenter vedtatt 04.10.2023 avsatt til gangvei, felles grøntareal, annet kombinert formål leilighet/butikk/restaurant, annet fellesareal badebasseng, friluftsområde, felles lekeareal.

Eiendommen ligger under detaljreguleringsplan for Tregde Feriesenter, H2 og H5 vedtatt 22.05.2014 avsatt til gang og sykkelvei.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Tregde feriesenter vedtatt 04.10.2023 avsatt til privat småbåtanlegg, friluftsområde og gang/sykkelvei.

Eiendommen er i matrikkelen registrert som næringsformål, som vandre/feriehjem, type "annet enn bolig".

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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.

## Overtakelse

Etter avtale.

## 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 nødvending 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 salgssoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,00))

68 540,- (Omkostninger totalt)

2 358 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## 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 3,50 % 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 123 742,00 ,- 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**

26.03.2026





























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.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260052	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Wishman	Kjersti Johanne Wishman
Gateadresse	
Tregdeveien 439	
Poststed	Postnr
MANDAL	4516
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Framtind
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260052

## 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
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Flere av utleie leilighetene hadde skjeggkre i 2023, Dette ble håndtert av tregde ferie

## 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 overtakelse. 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.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Wishman	b2de7f67a9865161d5e721 0395dcb31f300e6d21	13.03.2026 16:04:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjerst Wishman	2adbbc60bd2d97cff68a8 96a1a0630466ef481e1	13.03.2026 16:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260052

- 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

 Fritidsleilighet  
 Tregdeveien 439, 4516 MANDAL  
 LINDESNES kommune  
 # gnr. 31, bnr. 27, snr. 7, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21434-1130

Eiendomsverdi ref nr: OS1978

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Kristian Torland  
Uavhengig Takstingeniør  
kristian@lindesnestakst.no  
992 76 076



# 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
- løsøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Ferieleilighet over 2 etasjer beliggende på Tregde Marina, her er det restaurant, butikk og yrende liv sommerstid. Kort vei med både bil og båt til Mandal sentrum. Det er flere aktivitetsmuligheter for barn med eget bassengområde, lekeplasser m.m. Fra leiligheten er det fin sjøutsikt fra balkong.

De utvendige overflater blir ikke videre vurdert i rapport annet enn hva som fremkommer i rapport, dette da de er underlagt sameiet.

De innvendige overflatene samt vinduer/dører/balkong er i all hovedsak funnet i bra stand, og eier har jevnlig vedlikeholdt overflatene. Det ble dog registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Balkongdør loftsetasjen må påregnes skiftet.
- Badet har avvik mot krav. Fungerer for øvrig fint til bruken.
- Det er en mindre råteskade på veggfasaden som må utbedres.

TG3:

- Balkongene, innerdører, vinduer/dører.
- Etasjeskillet og gulv overflater.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Arealeffektiv leilighet.
- Utleie klausul. Se prospekt og sameiets papirer.
- Attraktivt område med mulighet for båtplass.
- 2 balkonger.
- Eier opplyser om 1 1/2 parkeringsplass.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Lovlighet

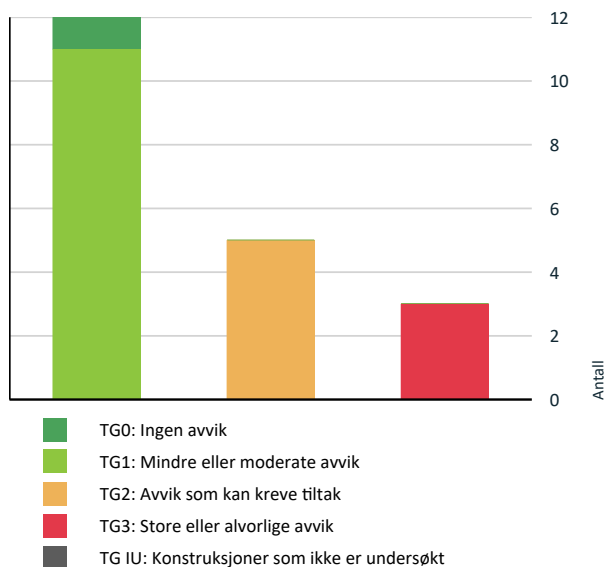
### Fritidsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeling på hele loftsetasjen er på opprinnelige tegninger ikke betegnet. Rommene er dermed opprinnelig bod arealer. Loftet er idag innredet til varig opphold og er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel da det er i bruk som loftstue og to soverom. Rommene vil ha godkjent rømning ved vinduer med løs midtpost slik jeg ser det. Søknad bruksendring er å anbefale.

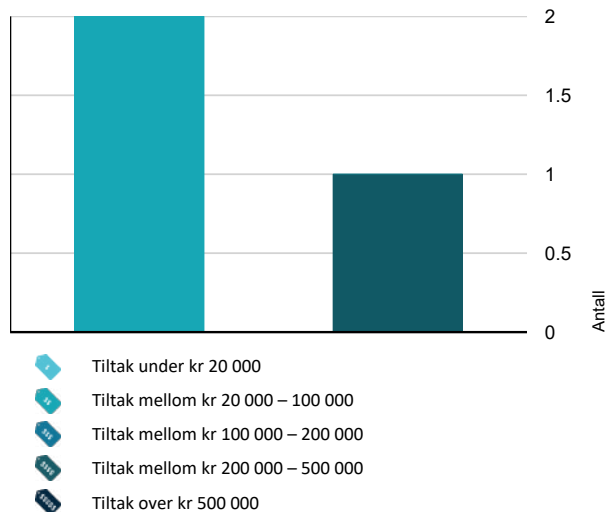
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsleilighet

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkongdør loftsetasjen [Gå til side](#)
- Utvendig > Overgang vegg/balkong [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer / Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## FRITIDSLEILIGHET

**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdiggattest.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny vvs bereder inkl. analgt vannstopper tilknyttet oppvaskmaskin, skrog vask og bereder.
2024	Modernisering	Dusjkabinett samt flotør og do setet.
2020	Modernisering	Ny skyvedør montert.
2015	Modernisering	Opp igjennom årene har eiere malt opp overflater.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer / Dører

#### Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon.

Skyvedør fra 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer/dører er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder, men TG2 gis da:

- Stedvis tar vinduer imot karm og må justeres, mindre flass er og registrert. Manglende utbedring vil kunne medføre til svekket levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
- Gå over vinduer/dører i form av overflatebehandlinger og justeringer.

### TG 3 Balkongdør loftsetasjen

#### Beskrivelse

Balkongdør er utført i trekonstruksjon med 2 lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har råteskader i bunn og vil være utsatt for lekkasjer i fremtiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må påregnes skiftet i nærmere fremtid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert to balkonger i impregneret trevirke med anlagt tettelst mellom terrassebord. Rekkverk utført i tre.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vedlikehold i form av overflatebehandling bør påregnes grunnet flass og grønske. Det er og mindre råteskader på toppbordene stedvis som balkong 2 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold bør påregnes for videre god levetid.

## TG 3 Overgang vegg/balkong

#### Beskrivelse

Overgang vegg/balkong kommenteres her grunnet råteskade. Avviket skal i utgangspunktet være underlagt sameiet. Forhør deg med eier, megler eller se sameiets vedtekter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved skyvedørens utvendige høyre side er det en pågående råteskade i overgang terrassebord/vegg da terrassebordene er beliggende helt inntil kledningen. Manglende utbedring vil medføre til fuktskade i konstruksjonen samt nedover til underliggende leilighet. Loftsetasjens balkong har lik problemstilling, men her er det foreløpig ingen synlige råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut ifra at avviket er på selve utvendig fasade er det nærliggende å tro at sameiet vil måtte utbedre skaden. Ytterligere undersøkelser må utføres og utbedringer vil påkomme i form av beslag og eventuell utskiftning av kledningsbord med råde. Forhør deg med sameiet om fordeling kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Parkett på gulvene, panelte vegger og tak. Takhøyden er ca. 2,40m i 1 etasjen, ca. 2,21m i loftsetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene har stedvis en del slitasje etter bruk. Merkene/slitasjen vil kunne virke skjemmende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderniserings arbeider bør påregnes på gulvene.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2cm fordelt i leiligheten. Skjevheten er merkbar ved balkongdør loftsetasjen. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

Avviket ved døren stammer fra tidligere lekkasje, ingen fuktutslag på befaring men sponplaten har svullet opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår. Trappen er funnet i bra stand ut ifra alder.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3 speils innerdører fra byggeår i trekonstruksjon.  
Funnet i bra stand, men TG2 settes noen mindre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres samt klinker må strammes på en av soveromdørene.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med panel på vegger og tak.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap, vannmåler og stoppekran samt klosett.  
Villavent styrt ventilering samt tilluft ved dør er anlagt.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Panelte overflater vegger/tak.  
Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.  
Ut ifra registrert fall i rommet som er 2,5cm vurderes fallet til tilstrekkelig ut ifra alder.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Ut ifra alder skal det være anlagt smøremembran på gulv.  
Vegger med panelte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG3 settes bruk av panel i våtsoner. Panel vil ikke tåle fritt bruksvann, og er ikke godkjent som tettesjikt/membran.

TG2 settes:

- Oppnådd alder på membran gulv inkl. manglende visuell synliggjøring.
- Grunnet panelte overflater mangler det godkjent tetting rundt rørgjennomføringer.
- Sluk må rengjøres.
- Det registreres bruk av dampsperre på innvendige vegger. Dette har vist seg å være en lite egnet utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Badet fungerer fint med dagens tilstand, det vil ikke være nødvendig med utbedringer. Men på grunn av påviste forhold med panel på vegger må dusjkabinettet brukes videre for å spare overflater fra fritt vann i påvente av en oppgradering.

- Sluk må rengjøres samt det kan anbefales å tette rundt rørføringer for bedre vannsikkerhet.

Kostnad settes etter krav NS3600. Kostnad settes renovering av rommet da det vil være ukjent oppkant på membran. Vurder ditt behov for renovering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap, vannmåler og stoppekran samt klosett.

Kabinettet er nytt i 2024 samt flotør og do setet.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Villavent styrt vifte fra kjøkkenviften og tilluft ved dør er anlagt.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har synlige rørføringer gjennom vegg samt det er etablert vannstopper fra tiltstående rom. Fuktsøking utført uten forhøyede verdier.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Plate anlagt mellom over/underskap bak komfyr.

Bereder plassert i hjørneskrog kjøkken.

Vannstopper montert.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Villavent styrt vifte. Ingen videre avvik registrert på befarng.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør i fra byggeår. Fordelerskap og stoppekran/måler er plassert på bad/vaskerommet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg/gulvgjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Ingen videre avvik på berederen fra 2025 som er plassert i hjørnet av kjøkkenet. 120 liter. Vannstopper tilknyttet bereder.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Anlegg fra byggeår med automatsikringer.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja På generelt basis anbefales en utvidet kontroll av fagkyndig elektriker ved kjøp/salg grunnet manglende dokumentasjon og tilsyn de siste 5 år.**

## Generell kommentar

På generelt basis anbefales en utvidet kontroll av fagkyndig elektriker ved kjøp/salg grunnet manglende dokumentasjon og tilsyn de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

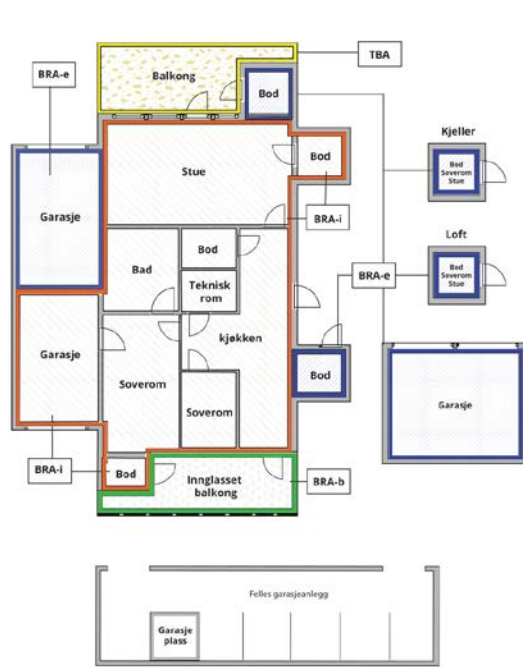
## Hva er måleverdig areal?

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 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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 byggt teknisk 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

## Fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69			69	8		69
Loftsetasje	28			28	7	21	49
<b>SUM</b>	<b>97</b>				<b>15</b>	<b>21</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Loftsetasje	Loftstue, 2 soverom		

### Kommentar

Trappetaket er medregnet arealet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Balkonger er rett over 6.5m<sup>2</sup>, rundet opp til 7m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Rominndeling på hele loftsetasjen er på opprinnelige tegninger ikke betegnet. Rommene er dermed opprinnelig bod arealer. Loftet er idag innredet til varig opphold og er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel da det er i bruk som loftstue og to soverom. Rommene vil ha godkjent rømning ved vinduer med løs midtpost slik jeg ser det. Søknad bruksendring er å anbefale.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se moderniseringer utført.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under lovligheter loft.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	31	27	1	7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tregdeveien 439

### Hjemmelshaver

Wishman Harald, Wishman Kjersti Johanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ferieleilighet beliggende på Tregde Marina, her er det restaurant, butikk og yrende liv sommer tid. Kort vei med både bil og båt til Mandal sentrum. Det er flere aktivitetsmuligheter for barn med eget bassengområde, lekeplasser m.m. Fra leiligheten er det fin sjøutsikt fra balkong.

### 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 kombinert formål. Fritidsleiligheter/butikk/restaurant.

### Om tomten

Tomten blir ikke vurdert da den er underlagt sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av 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 hammerelektrode 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: "Delene 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/OS1978>

## 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

**AVTALE**  
**mellom**  
**EIER AV GBnr 31/27, Fnr. 1, Snr [redacted] (Eier)**  
**og**  
**TREGDE FERIE AS (TF)**

Det er d.d. inngått følgende avtale om formidling av ovenfor nevnte eiendom i Mandal Kommune:

**1. BAKGRUNN OG FORMÅL**

Tregde Ferie er et moderne fericanlegg som omfatter hytter, leiligheter, resepsjon, restaurant, storkiosk, utendørs svømmebasseng, marina, bensinsalg, fiskesløyebenk m/ fiskefrys, båtutleiem.m..

Seksjonen er en av 23 seksjoner på eiendommen GBnr. 31/27 Fnr 1 i Mandal Kommune. Eiendommen er regulert til næringsformål/turistanlegg og innebærer plikt til å fristille eierseksjonene som består av hytter og leiligheter for utleie gjennom Tregde Ferie i minimum 40 av 52-uker. -----  
Det vises for øvrig til "Vedtakter for Sameiet Tregde Feriesenter II" og "Serviceavtale".

Tregde Ferie AS er opprettet for å forestå utleie av eierseksjonene i anlegget i samsvar med reguleringsbestemmelsene.  
Formålet med avtalen er å regulere forholdet mellom Eier og TF, og forholdet til leietakerne.

**2. UMLEIEOBJEKTET**

Utleieobjektet er Eiers seksjon som definert ovenfor, inkludert tekniske installasjoner, inventar og utstyr.

Seksjonen skal inneholde møbler, inventar og utstyr som gjør den praktisk anvendelig til utleie for det antall personer som det var lagt til rette til for da seksjonen var ny. Herunder skal den inneholde passende møbler og senger i et antall som gjør at det er nok sitte- og liggeplasser til det antall som nevnt foran, og kjøkkenutstyr av omfang og kvalitet som IKEA-startpakke eller tilsvarende etter TF anbefaling.

Ved inngåelse av denne avtale, skal det foretas en felles utvendig og innvendig befaring av seksjonen. I denne forbindelse skal det av TF suppleres opp med kjøkkenutstyr av enhetlig standard (IKEA startpakke) av et slikt omfang at sengekapasiteten dekkes, dvs 6 - 12 personer.  
Dersom det er nødvendig, skal det også av Eier evt suppleres/byttes ut dyner, puter og overmadrasser, samt hygieneovertrekk. Seksjonens møblering og annet inventar må være av tilfredsstillende kvalitet, og dekke behovet til sengekapasiteten. Dette er Eiers ansvar.

**3. AVTALENS VARIGHET**

Denne avtale gjelder med virkning fra 01.01.2015 og erstatter tidligere leieavtale.

Avtalen er ikke tidsbegrenset. Avtalen varer så lenge det består en plikt til å leie ut eierseksjonene ved Tregde Feriesenter. Skulle denne plikt bortfalle kan hver av partene si opp avtalen med 5 års skriftlig varsel.

Denne avtalen følger seksjonen uansett om det skjer eierskifte i avtaleperioden.

**4. DET ØKONOMISKE MELLOMVÆRENDE**

**3.1 Leie**

TF skal søke å leie ut seksjonen til høyest mulig pris, dog slik at det må tas hensyn til at seksjonen kun er en av et stort antall seksjoner og må behandles på linje med tilsvarende seksjoner

### **3.2 Provisjon**

For formidling av utleien samt oppfølging av leietakerne skal TF motta provisjon som beregnes på følgende måte:

- a) Brutto leieinntekter er de leieinntekter leietakerne av eierseksjonen er forpliktet til å betale til TF. Utgangspunkt for brutto leieinntekt er TF's til enhver tid gjeldende prislistene for utleie i de ulike markedene, og som blir registrert i selskapets bookingsystem for avregning. Herfra gjøres fradrag i samsvar med TF's avtaler om rabatter og nettoppriser til turoperatører o.a., samt de rutiner TF har for utleioptimalisering og som er normale rutiner innen reiselivet.
- b) Netto leieinntekter er brutto leieinntekter fratrukket offentlige avgifter som mva., provisjon til reisebyrå og turoperatører, betalingsprovisjoner for kort/betalingsløsninger og evt. fremtidige nye offentlige avgifter som turistavgifter o.a.).
- c) TFs provisjon er 35 % av netto leieinntekter.
- d) Evt. manglende betaling fra leietakere er TFs risiko og tap på krav mot leietakere skal ikke belastes Eier. Slikt tap påvirker således ikke fastsettelse av brutto eller netto leieinntekter.

### **3.3 Betaling av leie**

- a) TF innkasserer leie fra leietakerne
- b) Det beregnes en a-konto leie tilsvarende 60 % av bokførte leieinntekter pr. 30.6. og 30.9. Beregnet a-konto leie utbetales av TF til Eier etterskuddsvis så snart regnskapet for hver enkelt periode er ferdigstillet, dog senest 15.8. og 15.11. hvert år.
- c) Fellesutgifter, avgift for serviceavtale, festeavgift og eventuelle utlegg TF har hatt på seksjonen i avregningsperiodene faktureres eiere fortløpende med de vanlige forfallsfrister. Evt. uoppgjorte poster kan motregnes i oppgjøret til eier i den aktuelle avregningsperiode.
- d) Ut- eller innbetalinger som er forsinket i forhold til betalingsfrister, er underlagt Lov om forsinkelsesrenter.
- e) Et endelig årsregnskap for leie, hvor brutto leieinntekter, netto leieinntekter og provisjon skal fremgå, skal foreligge innen 30.4. påfølgende år med oppgjør den 15.5. I oppgjøret gjøres fradrag for TFs provisjon.
- f) Festeavgift faktureres separat med forfall 31.7. hvert år. Festeavgift ligger utenfor mva området. Evt manglende betaling kan motregnes i påfølgende oppgjør.

## **5. EIER'S PLIKTER**

Eier plikter å frigi seksjonen til utleie gjennom TF hele året med unntak for de avtalte egenbruksperioder, minimum 40 uker pr. år (ett år med fradrag for inntil 12 ukers egenbruk). All utleie av seksjonen skal skje gjennom TF.

Eier er ansvarlig for det ytre og indre vedlikehold av seksjonen, og skal sørge for at denne inkl. møbler, inventar og utstyr, til enhver tid fremstår som et attraktivt utleieobjekt i godt vedlikeholdt stand. Eier er ansvarlig for forsikring, herunder forsikring av glassruter, innbo og løsøre. Eier er ansvarlig for fornyelse og supplering av møbler, inventar og utstyr ved behov, herunder også dyner, puter, madrassbeskyttere og hygieneovertrekk og har ansvar for verdiforringelse ved vanlig slit og elde.

Eier er part i Sameiet Tregde Feriesenter II og betaler sin andel av evt. sameiekostnader. Sameiekostnader fastsettes av sameiets årsmøte.

Eier er selv ansvarlig for kommunale avgifter, strøm og evt. fremtidige nye eiendomsavgifter og skatter.

For øvrig skal eier rette seg etter vedtak i sameiets styre, vedtektene i Sameiet, serviceavtale og andre bestemmelser som gjelder for området som drives som en del av Tregde Feriesenter.

## **6. TF'S PLIKTER**

TF skal forestå all utleieformidling av hytter og leiligheter på området til Tregde Ferie.

TF skal på vegne av Eier ta seg av all kontakt med leietakere, og forestå alle formelle og praktiske forhold ved utleie. Dette skal skje slik at eier kun skal måtte forholde seg til TF og ikke de enkelte leietakere.

TF skal sørge for en forsvarlig drift av Tregde Ferie og forestå markedsføring av anlegget som helhet på en god måte overfor samarbeidspartnere og de ulike markeder. TF har egen hjemmeside og eget bookingsystem hvor anlegget som helhet og de enkelte hytter og leiligheter markedsføres. Kostnader til markedsføring og salg dekkes av TF.

TF skal søke å optimalisere brutto leieinntekter, både gjennom driften av anlegget, ved å stimulere eierne av seksjoner til utleievirksomhet hele året, ved markedsføring og ved fastsettelse av utleiepriser og inndeling av sesonger.

TF har fulle rettigheter til å flytte gjester mellom seksjonene, da med forholdsmessig fordeling av leieinntekter.

Som sameiets forretningsfører skal TF besørge periodevis avregning og dokumentering av leie via regnskapsrapporter fra TF's booking- og regnskapssystem. Disse regnskapsrapportene skal danne grunnlag for avregninger, jfr. Pkt. 3. Beleggsituasjonen for den enkelte seksjon publiseres på TF's hjemmesider, eller på annen måte, og kan benyttes av eier for kontroll av avregningene.

Dersom et sameie ønsker felles forsikringsordning for sameierne kan TF påta seg å innhente tilbud og forestå administrasjonen av ordningen etter nærmere avtale.

TF har videre ansvar for å kontrollere puter, dyner, madrassbeskyttere og hygieneovertrekk, og evt. På eiers regning foreta nødvendig vask/rens, evt utskiftning, av disse. TF er overfor eier ansvarlig for tap og skader påført seksjonen, inkl. møbler, inventar og utstyr, av leietakere og leietakeres gjester. TF er pliktig til å kontrollere og eventuelt for egen regning å reparere skader og supplere for tap.

TF vil minst en gang i året sørge for å supplere med kopper, kar, gryter m.m. av IKEA standard. Kostnadene ved dette dekkes under felleskostnadene.

Ifm vask etter at en gjest avslutter leieforholdet, skal TF sjekke leieobjektet, herunder at vinduer er forsvarlig lukket, dører låste og elektriske termostater er stilt inn på et slikt nivå at strømforbruket holdes på et lavt nivå. Ved avreise etter egenbruk, er eier selvansvarlig for dette.

## **7. EGENBRUK**

Eier har rett til å bruke seksjonen inntil 12 uker pr. år. Utenom disse 12 ukene til egenbruk skal seksjonen stå tilgjengelig for utleie.

Egenbruk i perioden 1.7. – 15.8. skal avtales innen 31.10. året før. Egenbruk i andre perioder av året avtales så tidlig som mulig, og som hovedregel innen en uke før ønsket ankomst.

Byttedag ved egenbruk er lørdag. Avtale om andre dager må gjøres spesielt med TF.

Annen egenbruk, herunder egenbruk etter kortere frister enn nevnt foran og med annen byttedag, forutsetter at ønskene meldes snarest mulig, bekreftes av TF og at egenbruken ikke hindrer utleie.

TF vil søke å flytte gjester som evt. har booket eiers seksjon i ønsket egenbruksperiode.

I perioder seksjonen ikke er utleid, kan eier benytte denne etter nærmere avtale med TF. Dette kommer i tillegg til ovenfor omtalte egenbruk. For at en slik bruk best mulig skal tilpasses eiers ønske og TF's behov, skal det i løpet av sommersesongen, for eksempel ifm sameiemøtet, og innen 31.7. hvert år avholdes et møte der dette diskuteres. Det må avtales frister for reservasjon av egenbruk innenfor denne utvidede egenbruksmuligheten. Her kan partene også diskutere behov for nedstenging av enkeltseksjoner i lavsesongsperioder, prioritering av utleie av seksjoner o.a.. Målet her er å spare utgifter til drift og vedlikehold av seksjonen, samt søke en optimal bruk av seksjonene for eier og TF. Ved behov kan det etter initiativ fra TF avtales at en slik nedstengt seksjon åpnes for utleie.

## 8. PRAKTISKE FORHOLD

Møbler, senger, inventar og utstyr skal være av type og kvalitet som gjør det praktisk å erstatte ved evt. skade/tap. Det bør derfor tilstrebes enhetlig standard og TF vil gi eierne anbefalinger om valg av både møbler, senger, inventar og utstyr. I denne forbindelse vises et også til Sameiets vedtekter §4. TF anbefaler eiere av seksjoner å være tilbakeholdne med å oppbevare kostbare gjenstander i seksjonene utenom egenbruksperiodene. Slike gjenstander vil ikke bli erstattet av TF ved skade eller forsvinning. Inventar eiere selv har satt inn kun til eget bruk, må låses inn eller fjernes etter utløp av egenbruksperioden.

TF er pliktig til å ha rutiner for kontroll av seksjonen både under og etter utleie. Ved egenbruk har ikke TF adgang til seksjonen. Når seksjonen er for utleie har TF full adgang til seksjonen, eiere må evt varsle behov for tilgang til TF.

TF varsler eier når det er forhold ved seksjonen som eier har ansvar for å rette opp.

TF skal ved jevne mellomrom foreta utvendig og innvendig befaring av seksjonen, og sørge for at evt. feil og mangler meddeles eier så snart som mulig. Ved uforutsette hendelser som krever umiddelbar oppretting, herunder for å begrense ytterligere skade eller for å sikre utleie, har TF rett til å rette/utbedre skaden ved egen vaktmestertjeneste, eller ved å engasjere utenforstående. TFs arbeid faktureres eier basert på TFs gjeldende timepris, f.t. NOK 450,- + mva. min ½ time. Ved kjøp av eksterne tjenester i denne forbindelse viderefaktureres eier med et påslag på 7 %. Større arbeider skal avklares mellom partene på forhånd, og utføres når det kan skje uten vesentlig ulempe for noen av partene.

Dersom eier ved egenbruk rekvirerer vaktmester for å utføre tjenester på seksjonen, fakturerer TF basert på TFs gjeldende timepris, f.t. NOK 450,- + mva pr time, min ½ time.

Eier kan ifm egenbruk selv foreta sluttrensjøring. Denne skal utføres i samsvar med egen instruks publisert på TF's hjemmeside. Sluttrensjøringen kontrolleres av TF's renholdsforbindelse før ankomst av nye gjester. Dersom renholdet ikke er i hht etterspurt kvalitet, har TF rett til å foreta ny rengjøring, og fakturere eier for disse kostnadene. Ved avtalt byttedag søndag, og der det er reservert ankomst for nye gjester på søndag, kan det faktureres dobbel pris for utvask.

Eier skal sørge for en årlig nedvask av eierseksjonen ifm avslutning av egenbruksperioden hver sesong, og innen 31.12. hvert år. Nedvask skal foretas i hht egen instruks (vedlagt), og meldes skriftlig til TF når denne er utført. Dersom det utførte arbeid ikke er tilfredsstillende utført, kan TF besørge ny nedvask og belaste eier for disse kostnadene, dersom TF har gitt eier varsel om hva som mangler, med frist på min. 14 dager for eier til å gjennomføre nedvask på nytt.

TF sørger for en årlig storrengjøring ifm gjenåpning før ny sesong

Er det avtalt utvidet egenbruk, har TF rett til å foreta inspeksjon før seksjonen igjen skal leies ut og til å foreta vask på eiers bekostning dersom dette er nødvendig.

## 9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Ved et evt opphør av leieforholdet, plikter TF å tilbakelevere seksjonen rengjort og ryddet. Det vises i denne forbindelse til bestemmelsene i Serviceavtale ved plikt til utleie.

## 10. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Det vises her til Serviceavtale

## 11. FELLESKOSTNADER MV

Eier skal betale årlige felleskostnader til TF. Vedlagt denne avtale er en oversikt over de tjenester/kostnader som d.d. inngår i grunnlaget for felleskostnadene. Med felleskostnader menes

kostnader som påløper ved å holde og drive feriesenterets felles områder, fasiliteter og tjenester og som ikke kan henføres til spesifikke eierseksjon.

Felleskostnader 2014 vil beregnes med utgangspunkt i Felleskostnader 2013, pr. seksjon kr. 10 672,-, inkl. serviceavgift og festeavgift (eks. mva). Fra og med 2014 vil festeavgift faktureres direkte fra Hotelinvest AS, og således ligge utenfor mva-området. Felleskostnadene vil således i fremtiden faktureres ekskl. festeavgift. Festeavgift har i den første 10-årsperioden vært inkludert med kr 2 500,-. Det må påregnes regulering av denne i hht Lov om feste.

Felleskostnadene reguleres årlig med KPI eller tilsvarende prisindeks.

TF kan ikke kreve økning av felleskostnadene utover dette, bortsett fra tilfeller hvor det kommer til nye nødvendige og vesentlige kostnadsarter eller hvor kostnadsposter øker vesentlig på grunn av forhold som TF ikke er herre over.

Evt utvidelser av tjeneste- /servicetilbudet innenfor Tregde Ferie gir bare rett til økning av felleskostnadene dersom mer enn halvparten av Sameiene på området har vedtatt å godta utvidelsene. Melding om evt økninger som nevnt vil bli varslet til Sameiets styre minst 6 måneder før endring kan foretas.

TF har plikt til å vedlikeholde fellesarealer på feriesenteret, herunder klipping av gressbakker. Vedlikehold av bed, plener, busker etc som evt er anlagt av eiere etter avtale med grunneier, omfattes ikke av TF's vedlikeholdsplikt uten etter avtale, og må uten en slik avtale utføres av eier.

## **12. REGULERING AV VILKÅR**

Pga. at avtalen ikke er tidsbegrenset skal hver av partene kunne kreve regulering av avtalens enkelte bestemmelser dersom og i den grad de er blitt urimelige som følge av tiden som er gått eller senere inntrådte forhold.

Slik regulering kan ikke kreves oftere enn hvert tiende år og første gang ikke tidligere enn 10 år etter avtalens inngåelse.

Fører krav om regulering ikke frem via forhandlinger kan hver part bringe tvisten inn for rettslig behandling, jf. avtalens pkt. 15.

## **13. MISLIGHOLD**

Ved vesentlig mislighold som ikke er rettet opp innen rimelig tid etter at det er gitt skriftlig varsel om at avtalen ellers vil bli hevet, kan den annen part heve avtalen.

Heves avtalen av TF som følge av vesentlig mislighold på eiers side får det den virkning at TF får rett til å kjøpe eiers seksjon til markedsverdi.

Ophører avtalen etter heving fra eier som følge av vesentlig mislighold på TFs side får det først og fremst den virkning at TFs rett til å forestå utleie av seksjonen bortfaller. Hvordan plikten til utleie da skal oppfylles må da løses mellom eier og andre berørte parter.

## **14. OVERDRAGELSE**

Denne avtale overdras automatisk til ny eier av seksjonen.

TF kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap som ledd i overdragelse av tilsvarende avtaler for samtlige eierseksjoner i feriesenteret.

## **15. TVISTER**

Twister som måtte oppstå mellom partene vedrørende denne avtale skal søkes løst ved forhandlinger.

Dersom forhandlinger ikke fører frem innen rimelig tid, skal tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler med Kristiansand tingrett som verneeting.

**16. TINGLYSNING OG KOSTNADER**

TF har rett til å tinglyse denne avtale, og pantsette leiekontrakten, og betaler i så fall offentlige gebyrer i denne sammenheng.

Kontrakten opprettes i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Mandal, 31.12.2014

[Redacted signature]

Tregde Ferie AS

Sven Arne Thuestad

## Årlig nedvask av eierseksjoner med utleieplikt ved Tregde Feriesenter

### Generelt

Støv/spindellev på inventar, gulv, vegger, tak, lister etc  
Fett på kjøkkenskap - inne i skap  
Fett/flekker på gulv, vegger, tak  
Vinduer innvendig og utvendig  
Ved behov: vask, rens eller bytte av gardiner, dyner, puter, madrassstrekk, tepper, andre tekstiler  
Skifte til ny støvsugerpose  
Vaske utemøbler, sjekke kvalitet og samle stoler og bord

### Soverom

Senger inni, bak og under  
Overmadrass sjekkes, evt byttes ut  
Sjekke madrassbeskytter, byttes eller vaskes?

### Bad/dusj (må skures)

Sluk/avløp renses oppå, nedi  
Dusjvegg kabinett: inni, bak, under  
Toalett: inni, bak, utenpå - sjekkes for sprekker og lekkasje  
Vaskeservant: inni, under - sjekk sluk, sprekker

### Kjøkken (må skures)

Sluk/avløp renses  
Kømfyr inni, utenpå og bak (trekk frem og sjekk støpsler)  
Kjøleskap/frys inni, utenpå og bak. Trekk frem og sjekk støpsler  
Kjøkkenvifte inni utenpå. Husk sjekk filtre  
Oppvaskmaskin utenpå og bak. Sjekk støpsler og annen funksjon  
Microovn inni, utenpå. Sjekk funksjon

### Stue/oppholdsrom

Sofa inni, bak, under. Sofatrekk. Nedsittet? Falming?  
Stoler inni, under. Stoitrekk OK? Falming?  
Nok sitteplasser til alle?  
Sjekke at riktige TV-kanaler er stilt inn, meld fra om evt forstyrrelser

Mandal 31.12.2014/sat

## Felleskostnader

Med felleskostnader menes kostnader som påløper ved å holde og drive feriesenterets felles områder, fasiliteter og tjenester ifm utleie av eierseksjoner, ved at anlegget drives som en enhet gjennom Tregde Ferie AS, og som ikke kan henføres til den spesifikke eierseksjon. Felleskostnader dekker ikke oppgraderinger og utskiftninger av eksisterende anlegg, eller behov for nyinvesteringer i nye anlegg.

Endringer i felleskostnadene må begrunnes og vil bli informert om via sameiets styre. Slik melding må sendes Sameiets styre innen 30.6. hvert år, dvs 6 måneder før endring kan foretas. Nyinvesteringer må begrunnes og vedtas i sameiets styre.

Felleskostnadene endres årlig med KPI, eller tilsvarende indeks, der felleskostnader 2014 = 100 %.

### Fjernsyn/TV

Drift og vedlikehold av distribusjonssystem for TV-signaler

Abonnementer, lisenser, avgifter og distribusjonskostnader i denne forbindelse

Drift og vedlikehold av teknisk utstyr i resepsjon for distribusjon, parabolanlegg og tunere

Kostnader til opphavsrettigheter, bl.a. Gramo, Tono, Norwaco m.fl..

### Renhold

En årlig sesongvask ifm gjenåpning før sesong (ikke storvask/fullstendig nedvask)

Feiing av inngangsparti og terrasse ved sesongstart

Evt. fjerning av søppel ifm avreise betalende gjester

Kontroll av oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn

Driftsmateriell (Klut, håndkle, såpe, oppvaskmaskinsåpe, toalettpapir ifm utleie)

### Drift av fellesanlegg

Vanlig drift og vedlikehold av bassenger

Vanlig drift og vedlikehold av sløyebu

Vedlikehold av grøntområder og felles beplantning

Vedlikehold av lekeplasser

Belysning/strøm fellesanlegg, inkl. energikostnader fryserom i sløyebu

Snøbrøyting ifm utleie, inkl. sandstrøing ved behov

Feiing av veier og felles parkeringsområder

Ettersyn og vedlikehold av felles avløpsnett for overflatevann

Ettersyn og drift av avløp/kloakk på sameiets eiendom

Ettersyn og drift av vannforsyning på sameiets eiendom

### Resepsjonstjenester

Mottak av gjester og utlevering/innlevering av nøkkel

Tilvisning av aktuell seksjon

Utlevering av tilbakeleverings skjema, samt kontroll av dette ved avreise

### Regnskapstjenester

Periodevis avregning av strøm

Perioderegnskap leiefordeling

Årsregnskap leieinntekter for hver seksjon

Inkassotjenester ifm inndriving av utestående, risiko for tap

### Vaktmestertjenester

Periodevis ettersyn innvendig og utvendig av seksjon, rep av småskader og driftsskader

Kostnader for vaktmestertjenester ved besøk av gjester

Kontroll av pulverapparat og røykvarsler, inkl. ett batteribytte pr år.

Årlig kontroll av servise og kokekar, med supplering av mangler (IKEA startpakke-standard)

Kontroll av sengetøy og madrasser/overmadrasser

### Diverse kostnader

Drift av skadedyrbekjempelse

Lyspærer ved utleie

Mandal, 1.1.2012/sat

## **Årlig storrengjøring av eierseksjoner med utleieplikt ved Tregde Feriesenter**

### **Generelt**

Den årlige storrengjøring skjer ifm sesongstart på Tregde Ferie. Dette skjer på våren mellom 15.3. - 15.4. hvert år.

Den enkelte eierseseksjon blir klargort fortløpende ifm første betalende ankomst, men skal være utført innen 30.4. hvert år. Storrengjøring består i:

Tørke Støv/spindeltev på gulv, bordplater, benker og stoler

Støvsuge døde fluer og innsekter ved vinduer

Vaske vinduer utvendig, evt innvendig ved behov

Sjekke madrassbeskytter, vaske evt bytte ut

Sjekke madrasser og sengetøy

Vaske utemøbler, sjekke kvalitet og samle stoler og bord

Sjekke at det står vann i vannlåser

Sjekke for "ringer" i toalettskål

Telle opp dekketøy, evt supplere opp med det nødvendige antall

Sjekke dørmatter ute/inne, evt supplere med nye

Mandal, 31.12.2014/sat

Vedt. 9 5

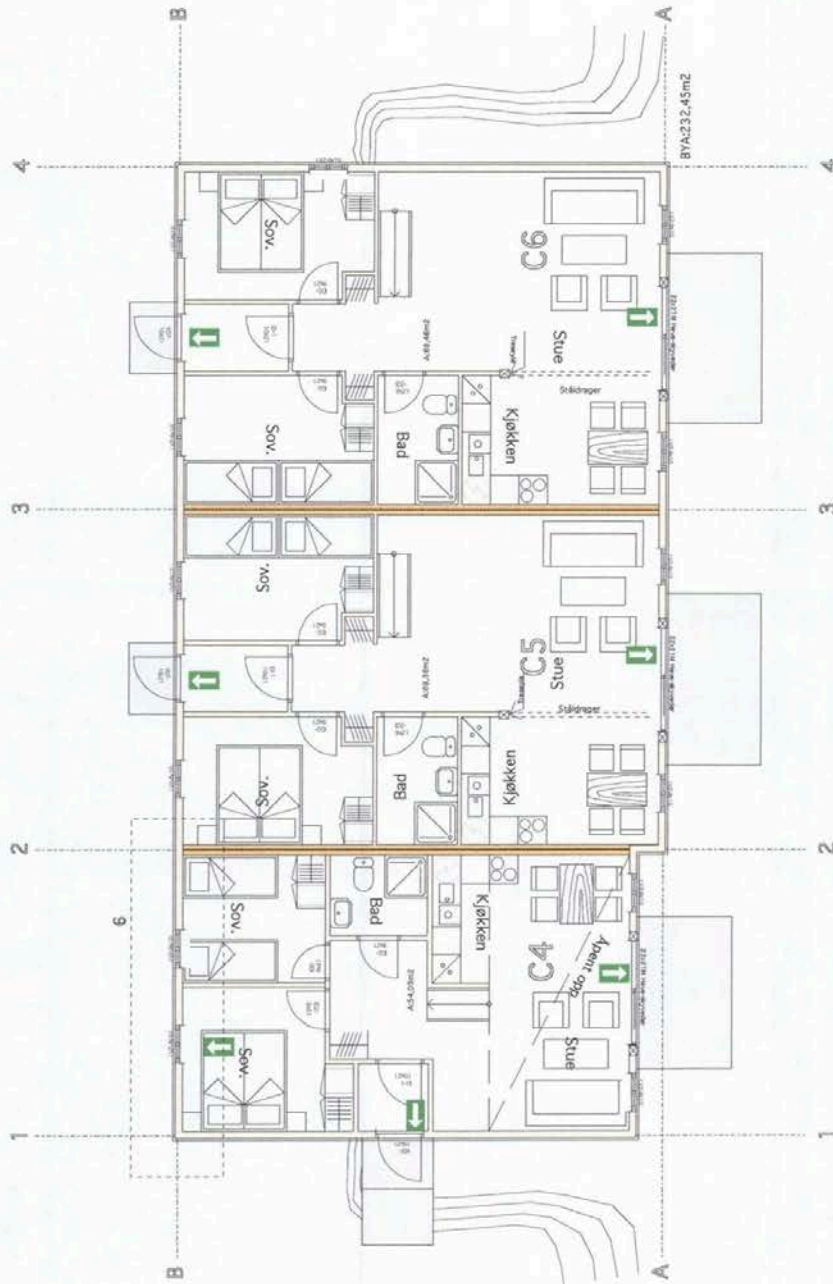
## SERVICEAVTALE

I forbindelse med seksjonering av 23 ideelle eierparter er det inngått følgende avtale om bruk av Tregde Feriesenter AS' fasiliteter, utleie av eierseksjonene, vedlikehold, renovasjon, vann og kloakk:

1. Denne avtale skal tinglyses på hver enkelt seksjon, og skal gjelde for samtlige eiere av seksjoner på GNR. 31, BNR. 27, FNR. 1, SNR. 1 – 23, Hotelinvest AS. Hotelinvest AS plikter å sørge for at denne avtale overtas av evt. senere eiere og/eller drivere av feriestedet. Avtalen kan ikke endres eller slettes uten skriftlig samtykke fra Tregde Feriesenter AS / Hotelinvest AS og Teknisk Etat Mandal Kommune.
2. Eiere av den enkelte seksjon skal ha rett til å benytte samtlige servicefasiliteter ved Tregde Feriesenter AS, så som brygger, TV-kabler/signalanlegg, vann- og kloakkanlegg, strømforsyning og annet som i dag benyttes av "vanlige leietagere".
3. Tregde feriesenter AS avsetter i hht. sameieavtalen en båtplass pr. seksjon, for båt inntil 25 fot på felles bryggeanlegg, samt gjesteparkering på felles parkeringsanlegg tilsvarende 0,5 plass pr. seksjon.
4. Tregde Feriesenter AS fører utvendig tilsyn med leilighetene, og sørger for melding av feil og skader til den enkelte eier, evt. til sameiets styreformann eller forretningsfører, dersom eieren ikke kan nåes.
5. Tregde Feriesenter AS utfører på sameiets regning nødvendig vedlikehold av veier til seksjonene.
6. Tregde feriesenter AS sørger for vedlikehold av strømforsyning, herunder nødvendig vedlikehold av kabler etc for sameiets regning.
7. Tregde Feriesenter AS er ansvarlig for rutiner for renovasjon på området, samt renovasjon ut av området i hht. bestemmelser for renovasjon i Mandal Kommune. Seksjonseierne og leietakerne er ansvarlig for å anbringe avfall på anvist plass. Renovasjonsgebyrer blir fakturert hver enkelt seksjonseier direkte fra Mandal Kommune.
8. Tregde Feriesenter AS er ansvarlig for drift, vedlikehold av godkjent opplegg for vann og kloakk, samt er ansvarlig for tømning av septik, samt evt. prøvetaking og rapportering av vannkvalitet ovenfor offentlig myndighet.
9. Tregde Feriesenter AS/Hotelinvest AS er ansvarlig for at anlegget fremstår alminnelig godt vedlikeholdt, og at området har et tiltalende preg og tilfredsstillende standard.
10. Tregde Feriesenter AS har rett til å leie ut leilighetene på seksjonene i minst 40 av årets 52 uker. Det skal inngåes en leieavtale med den enkelte seksjonseier i hht. dette. Priser for utleie av leiligheten på hver enkelt seksjon, skal være i hht. Tregde Feriesenter AS' prisliste og for øvrig normale leiebetingelser for utleieoptimalisering.
11. Eierne av seksjoner på eiendommen er forpliktet til å tiltre en sameieavtale som skal organisere interessene til eierne seg imellom.
12. Den enkelte seksjonseier og sameieforening plikter å melde fra til Tregde Feriesenter AS om planer for salg av seksjoner, samt gjennomført eieskifte på seksjonene snarest etter at eierskifte er skjedd.
13. Seksjonseierne plikter å rette seg etter alminnelige ordensregler opprettet av Tregde feriesenter AS, og som er godkjent av Sameiet i generalforsamling.
14. For ytelser Tregde feriesenter AS påtar seg etter denne avtale og sameieavtale, betales det årlig avgift pr seksjon på NOK 1000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år tilsvarende endring i KPI eller tilsvarende index, der 2003 = 100%. Dette beløpet skal betales ved avregning av foregående års leie.
15. Seksjonseierne skal selv betale kommunale avgifter og evt. fremtidige skatter, strøm og fellesutgifter etter oppsett fra Tregde feriesenter AS.

Hotelinvest AS / Tregde Feriesenter AS

E2



6 26/03 AOP Rettet sprang i bakkant akse B/2

5 10/09/03 A/O Inngangsparti

4 05/09/03 A/O Diverserevisjoner

2 06/02/02 A/O Påført reg plan / byggemelding II

1 15/01/02 A/O Fjernet en etasje.

REV DATO SIGN. REV. GJELDER

PROSJEKT 1432 SBS-Tregde

BYGGERE SBS-Hotellinvest

TF-LISTE

ARKITEKT



siv.ark. a.o.penne a/s  
Sivilarkitekt MNAL NPA  
Postboks 150 - 4575 LYNGDAL  
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS

INNHOLD

Plan 1.etg./Bygg C

SAKSBEH

AOP

MÅL

1:100

DATO

10/12/01

TEGN

A/O

REV

6

TEGNING NR

121

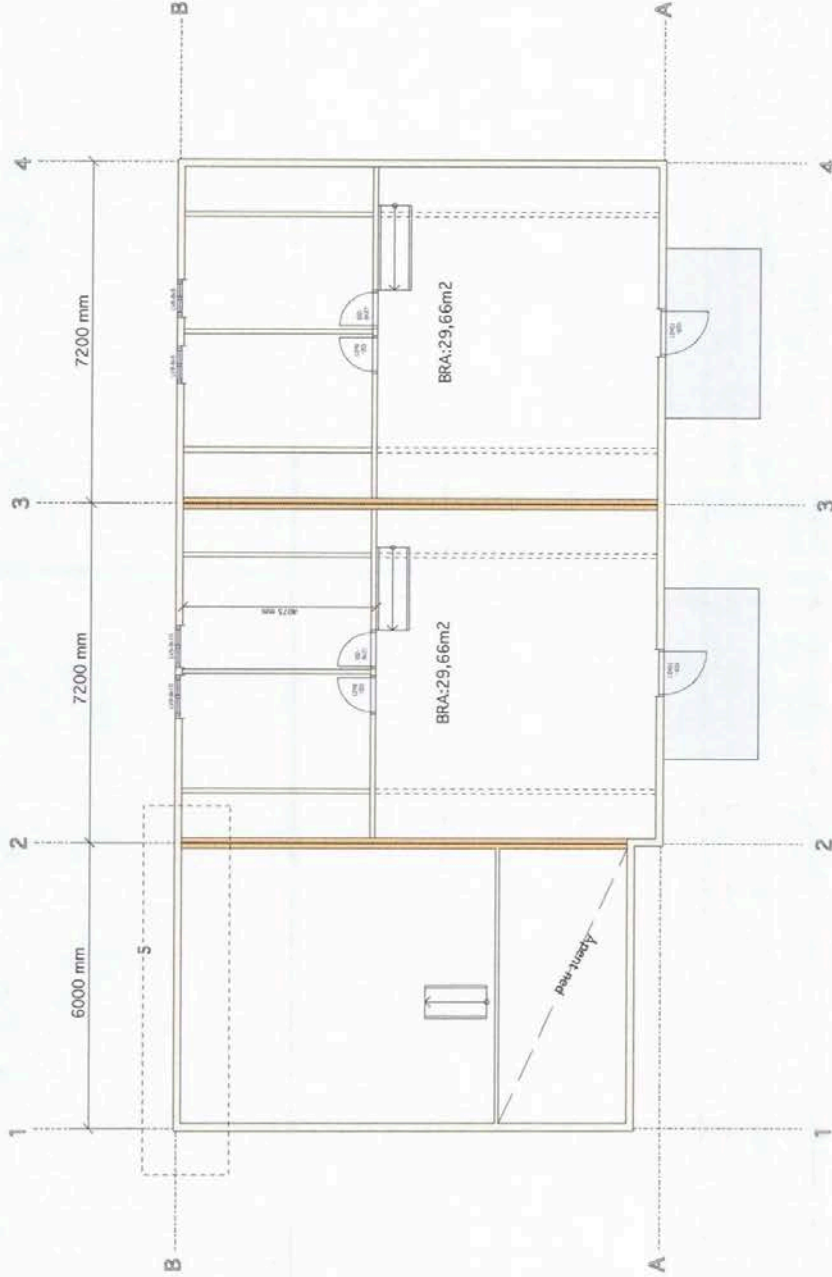
PROSJEKT NR

1432



BYA 232.45m2

E3



6 15/10-03 Aio Dor på terrasser

5	26/09/03	AOP	Rettet sprang i balkant akse E12
4	05/09/03	AIO	Diverserevisjoner
2	06/02/02	AIO	Påført teg plan / byggemelding II
1	15/01/02	AIO	Fernet en etasje.

PROSJEKT	1432 SBS-Tregde
BYGGHERRE	SBS-Hotellinvest
TF-LISTE	

ARKITEKT  
 siv.ark. s.o.penne s/s  
 sivilarkitekt MNAL NPA  
 Postboks 150 - 4575 LYNGDAL  
 Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS  
 INNHOLD  
 Byggemelding  
 Plan 2.etg./Bygg C

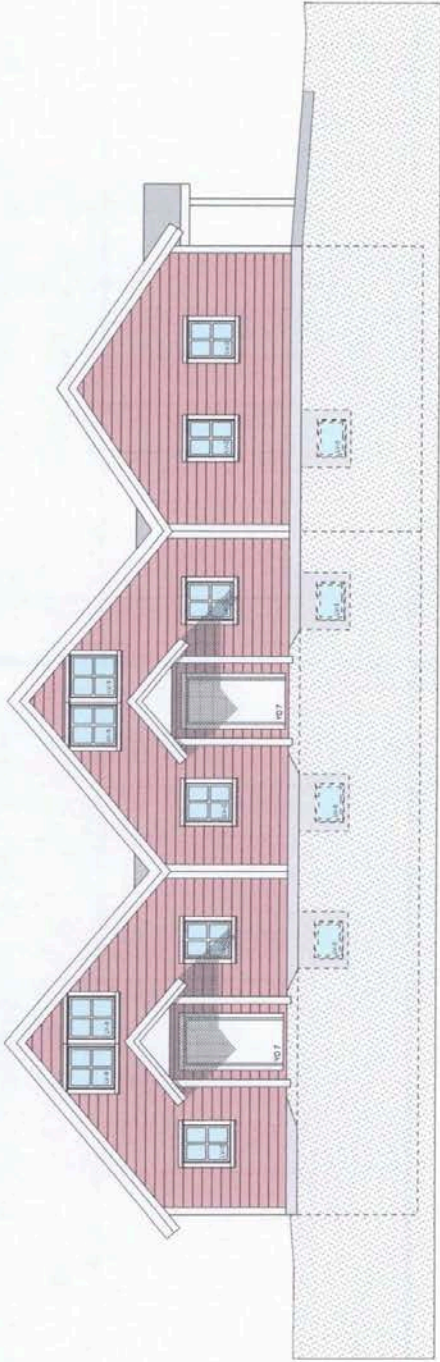
SAKSBEH  
 AOP  
 PROSJEKT NR  
 1432

MÅL  
 1:100  
 TEGNING NR  
 122

TEGN  
 AIO  
 REV  
 6



E4



5 19/10-03 AV Terraser/dør

4 05/09/03 AIO Diverse revisjoner

3 05/06/02 AIO Senket takvinkel. Kortet inn bygget med 60 cm. BYGGESJEKT 1432 SBS-Tregde

2 06/02/02 AIO Påført reg.plan / byggemelding II BYGGERE SBS-Hotellinvest

1 15/01/02 AIO Firmet en etasje. TF-LISTE

REV. DATO. SIGN. REV. GJELDER.

ARKITEKT  
 sly.ark. a.o.penna a/s  
 sivilarkitekt MNAL NPA  
 Postboks 150 - 4575 LYNGDAL  
 Tlf: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS Byggemelding  
 INNHOLD

Fasade sør og nord/Bygg C

SAKSBEH. AOP

PROSJEKT NR. 1432

MÅL 1:100

TEGNING NR. 125

DATE 10/12/01

AIO

TEGN

BEV. 5



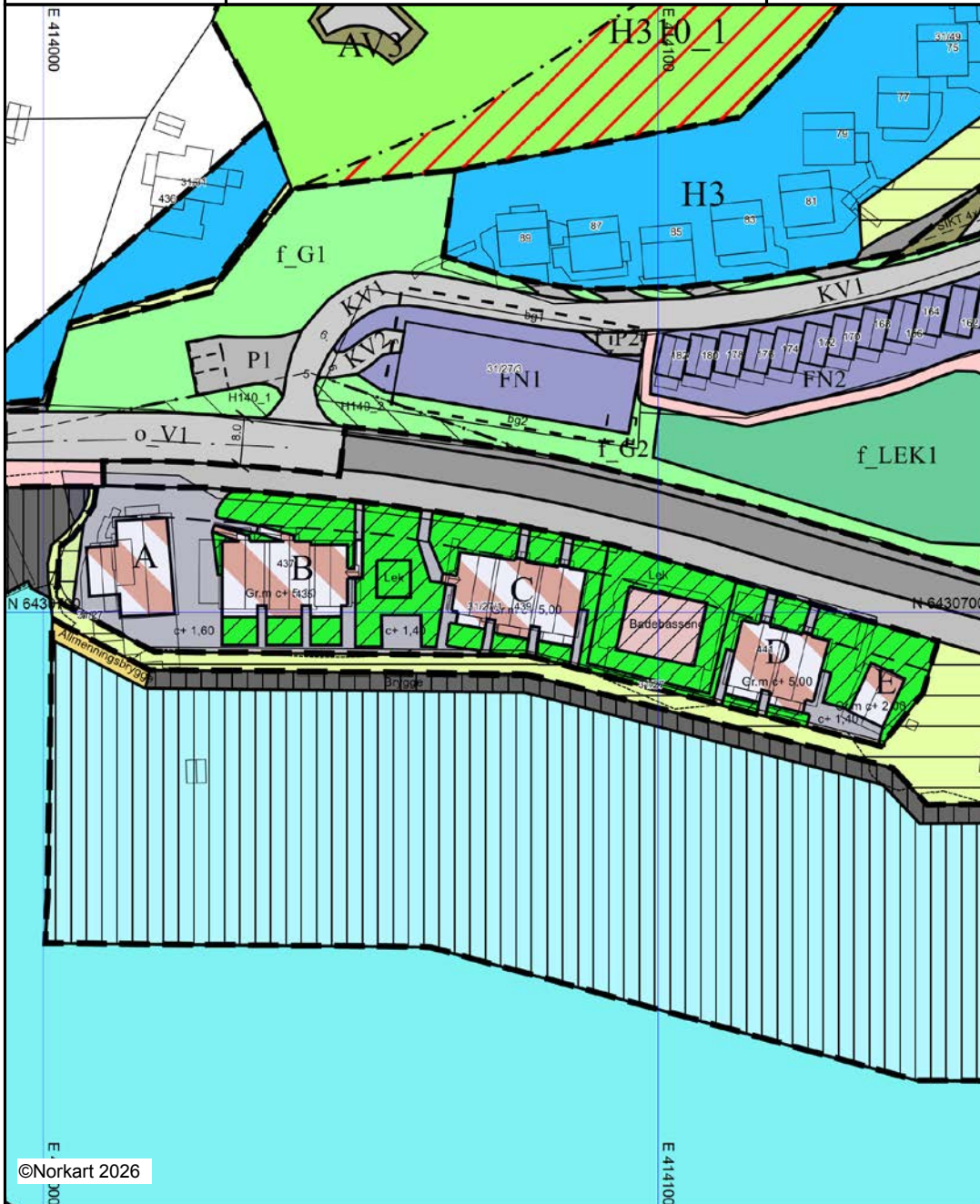
Lindesnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 31/27/17  
Adresse: Tregdeveien 439  
Utskriftsdato: 13.03.2026  
Målestokk: 1:1000




























































UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</b>			Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert senterlinje
			Område for fritidsbebyggelse		Frisiktslinje
			Områder for herberger og bevertningsteder		Regulert parkeringsfelt
			Hotell med tilhørende anlegg		Målelinje/Avstandslinje
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b>			Kjøreveg		Avkjørsel
			Gang-/sykkelveg		Påskrift feltnavn
			Gangveg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
			Trafikkområde i sjø og vassdrag		Påskrift bredde
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>			Friområde i sjø og vassdrag		Påskrift kotehøyde
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</b>			Friluftsområde (på land)		Påskrift plantilbehør
			Friluftsområde i sjø og vassdrag		
			Privat småbåthavn (land)		
			Privat småbåthavn (sjø)		
			Frisiktsone ved veg		
			Annet spesialområde		
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)</b>			Felles gangareal		
			Felles parkeringsplass		
			Felles lekeareal for barn		
			Felles grøntanlegg		
			Annet fellesareal for flere eiendommer		
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</b>			Annet kombinert formål		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)</b>			Fritids- og turistformål		
			Utleiehytter		
			Renovasjonsanlegg		
			Lekeplass		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)</b>			Veg		
			Kjøreveg		
			Gang- og sykkelveg		
			Gangveg, gangareal eller gågate		
			Annen veggrunn, grøntareal		
			Parkering		
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>			Grønnstruktur		
<b>Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 2)</b>			Friluftsområde		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 3)</b>			Faresone - Ras- og skredfare		
			Sikringsone - Frisikt		
<b>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 31)</b>			Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL1985 § 32)</b>			Sikringsonegrense		
			Bestemmelsegrense		
			Regulerthøyde		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 (PBL1985 § 33)</b>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
			Planens begrensning		
			Faresonegrense		
			Formålsgrense		
			Regulert tomtegrense		
			Byggegrense		
			Planlagt bebyggelse		
			Bebyggelse som forutsettes fjernet		



## 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 eiendom (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-antenner 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

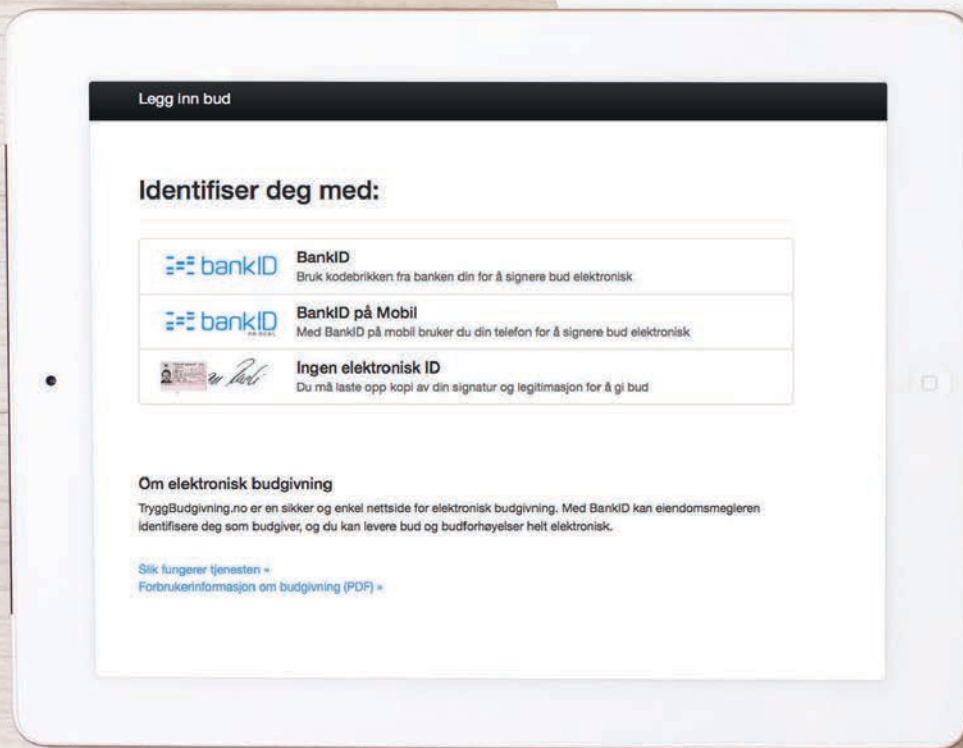
**Pris gjelder for 5 år.**

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 oppgjøret 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).



- 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 