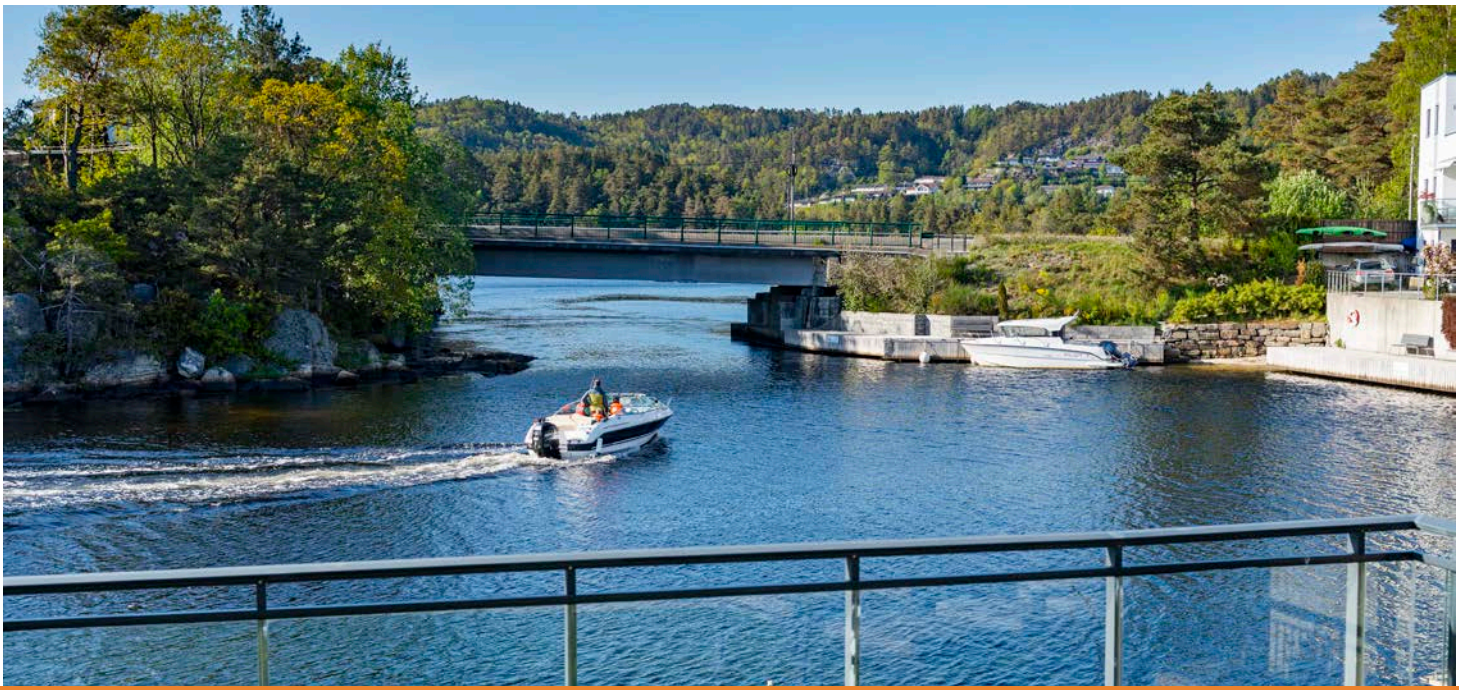
NYE VESTNES

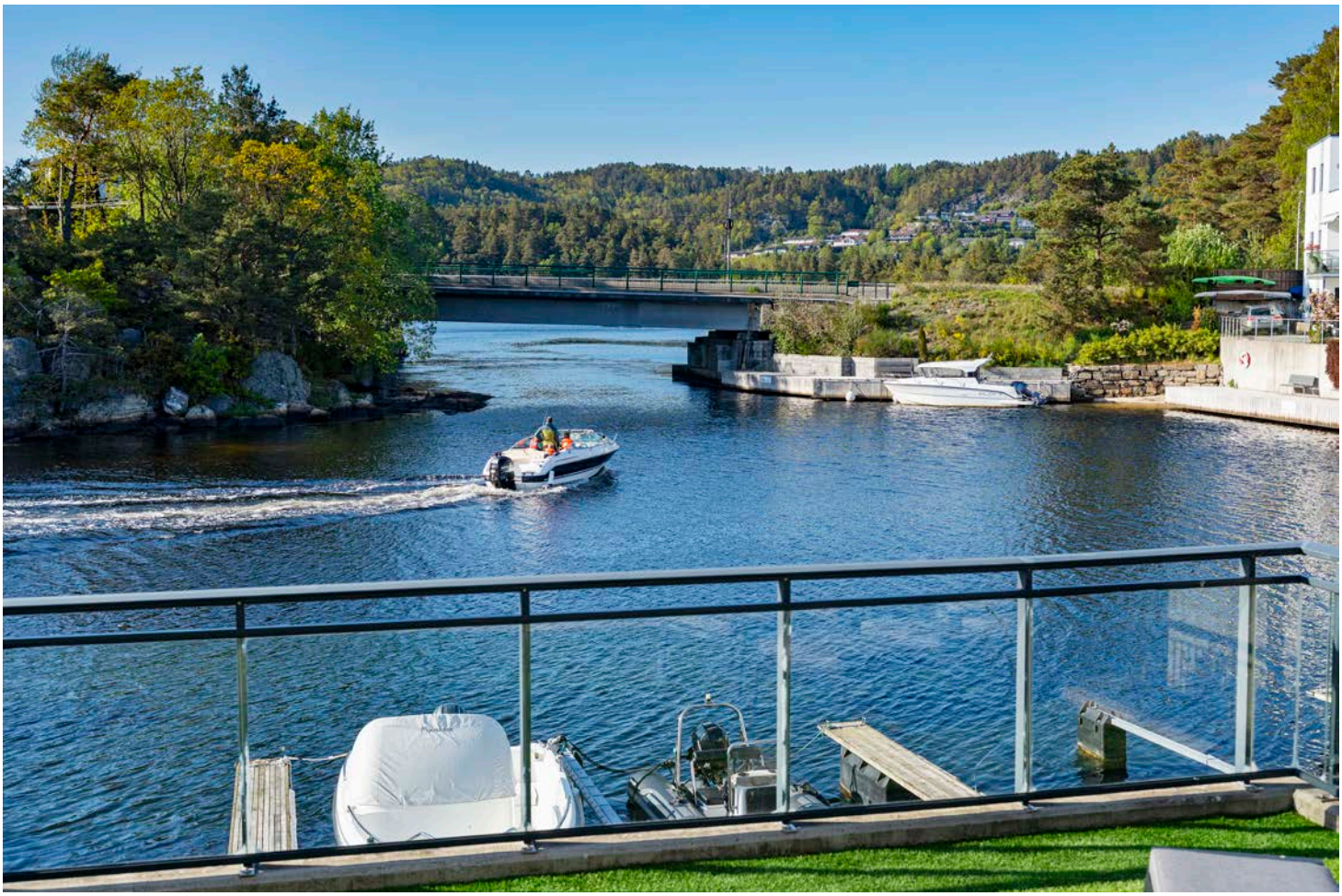
SKIPSBYGGERGATA 59, 4514 MANDAL

Moderne, innholdsrik og påkostet bolig med sentral beliggenhet - Romslig hage mot brygge/båtplass



Prisantydning: 9 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Skipsbyggergata 59 - Moderne og meget innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet langs bryggen. Hage mot bryggen, sjøen og medfølgende båtplass. Nye Vestnes er et moderne boligområde, tilrettelagt for den moderne husholdningen med nærhet til alt Mandal har å by på og idrettsplassen som nærmeste nabo.

Familievennlige fasiliteter som barnehage, alle skoletrinn, turområder, idrettshaller m.m i umiddelbar nærhet. Boligen har en moderne, praktisk, familievennlig, lettstelt og innbydende standard. Boligen er rikelig påkostet for det lette liv med appstyrt
el-anlegg, og mange tekniske hjelpemidler.

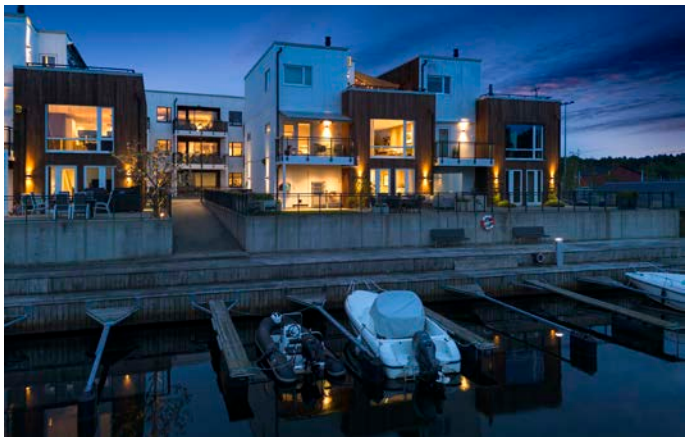
1. Etasje: Entré/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, trappebod, bod, garasje.
2. Etasje: Stue/kjøkken, tv-stue, bad, walk-in closet.
3. Etasje: Gang, soverom, stue/sov, bod.

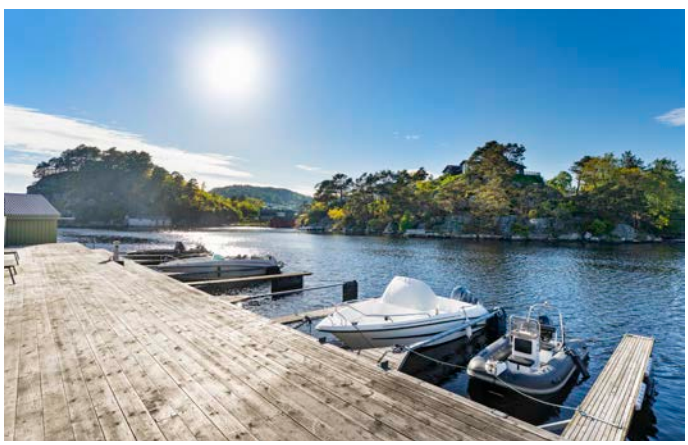
Adresse	Skipsbyggergata 59
Prisantydning	9 290 000,- + omk.
Omkostning	248 040,-
Totalpris	9 538 040,-
BRA-i/BRA Total	230/230 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2016
Tomt	227.8 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@exbo.no

INNHOLD





4 Salgsoppgave

89 Boligkjøperforsikring

94 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegata 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 230 kvm
BRA totalt: 230 kvm
TBA: 174 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 88 kvm.
2. etasje
BRA-i: 96 kvm.
3. etasje
BRA-i: 46 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
121 kvm

2. etasje
7 kvm

3. etasje
46 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehull er medregnet arealet.
Alt av terrasse er medregnet inklusive kunstplen.
Terrasse areal er enkelt oppmålt, mindre avvik kan forekomme

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

227.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Lettstelt og pent opparbeidet tomt med flotte uteplasser, samt romslig takterrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. Innkjørselen er oppvarmet for en lettere hverdag vinterstid.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god beliggenhet i et attraktivt, populært og barnevennlig område på Nye Vestnes. Eiendommen har en unik beliggenhet ytterst i feltet med sjøen, brygge og båtplass som nabo!

I gangavstand fra eiendommen finnes alle fasiliteter som dagligvareforretning, barneskole, ungdomsskole, videregående, idrettshall, svømmehall, idrettsplass, Furulunden med flotte turområder og Sjøsanden og alle dens strender. Like ved boligen er det stort basseng/ vannspeil og et flott bryggeanlegg med båtplasser, badeplass, griller og sitteplasser for alle som bor på Nye Vestnes.

Kun noen få minutters gange fra eiendommen finner man Norges sørligste og kanskje koseligste gågate, med mange gode sentrumsfasiliteter, blant annet bakeri, bokhandel, fortausrestauranter & hyggelige butikker.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Boligsalgsrapport

Selger

Thomas Magnussen
Mona Skoie Magnussen

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, 2 soverom, vaskerom, bad, trappebod, sluse/bod, garasje.
2. Etasje: Stue/kjøkken, tv-stue, bad, walk-in closet.
3. Etasje: Gang, soverom, stue / sov, bod.

Endringer fra godkjente tegninger:
- Soverom ved inngangsparti er opprinnelig godkjent som garderobe/bod.
- Soverom 3 i loftstetasje er godkjent som bod. Rommet er gjort større på bekostning av tidligere loftstue.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under

forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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

Parkering
Integrert garasje, samt god parkering i innkjørsel. Det medfølger 1 stk båtplass på bryggen rett fremfor boligen. Båtplassen ligger i havnen til fellesområdet.

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

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

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

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

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmepumpe installert i både 2 og 3 etasje. Ventilasjonsanlegg med varme. 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 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 9 290 000

Kommunale avgifter
Kr 28 633

Info kommunale avgifter
Lindesnes 2026
Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m3
Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m3
Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)
Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse.
Eiendomsskatt kr. 14 219,-
Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

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!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1584 i Lindesnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger, datert 19.12.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.09.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 228 m
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201907
Navn Nye Vestnes og adkomst til Skipsbyggergata 36
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.01.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/4962/4205-201907%20Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 228 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK5

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Ønsket overtakelsesdato for selger er ca 15 oktober 2026.

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 salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
232 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 290 000,00))

248 040,- (Omkostninger totalt)

9 538 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 248 040

Hvitvaskingsreglene

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

disse.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

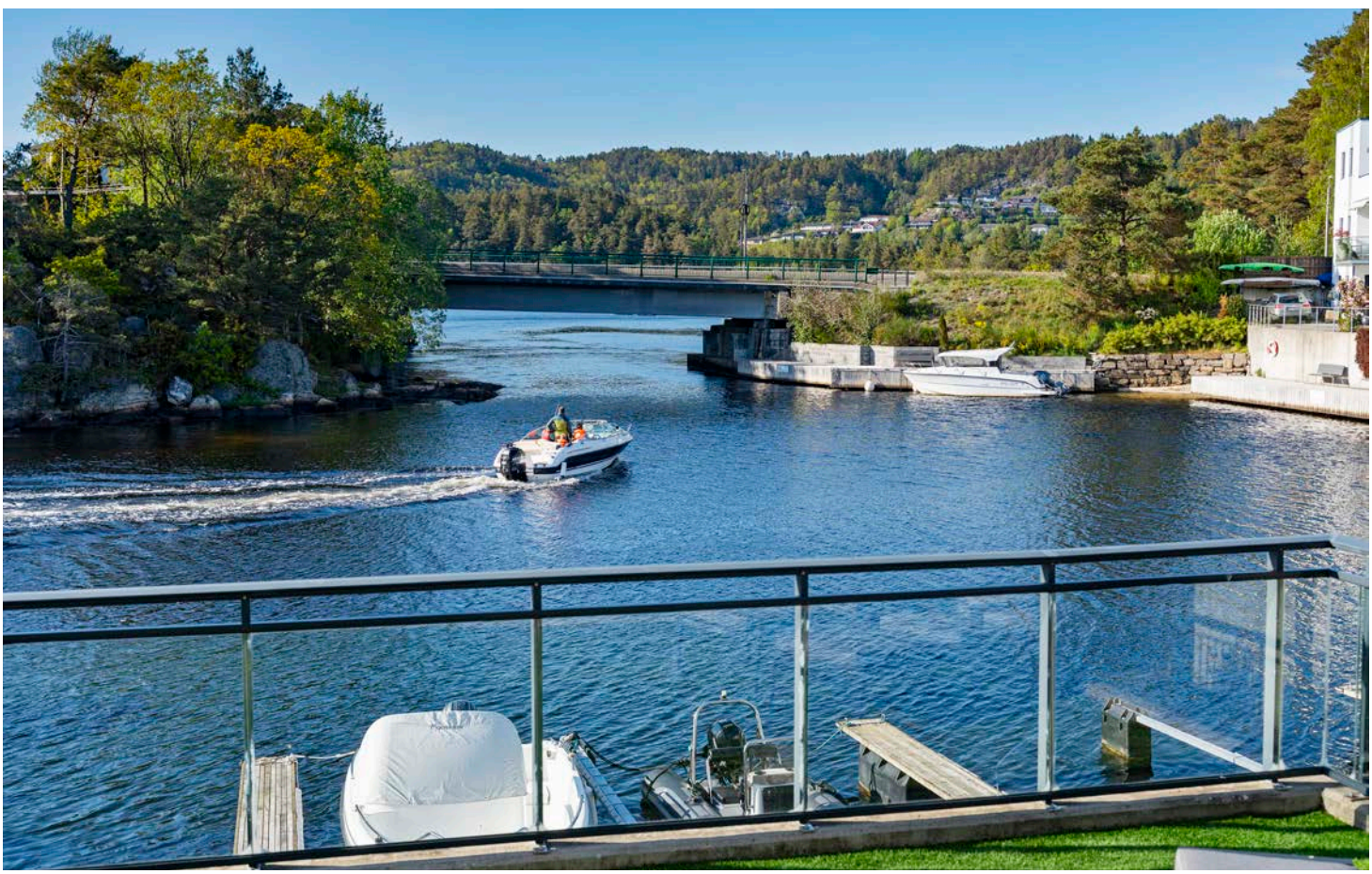
Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til
[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] ,- inkl. mva.

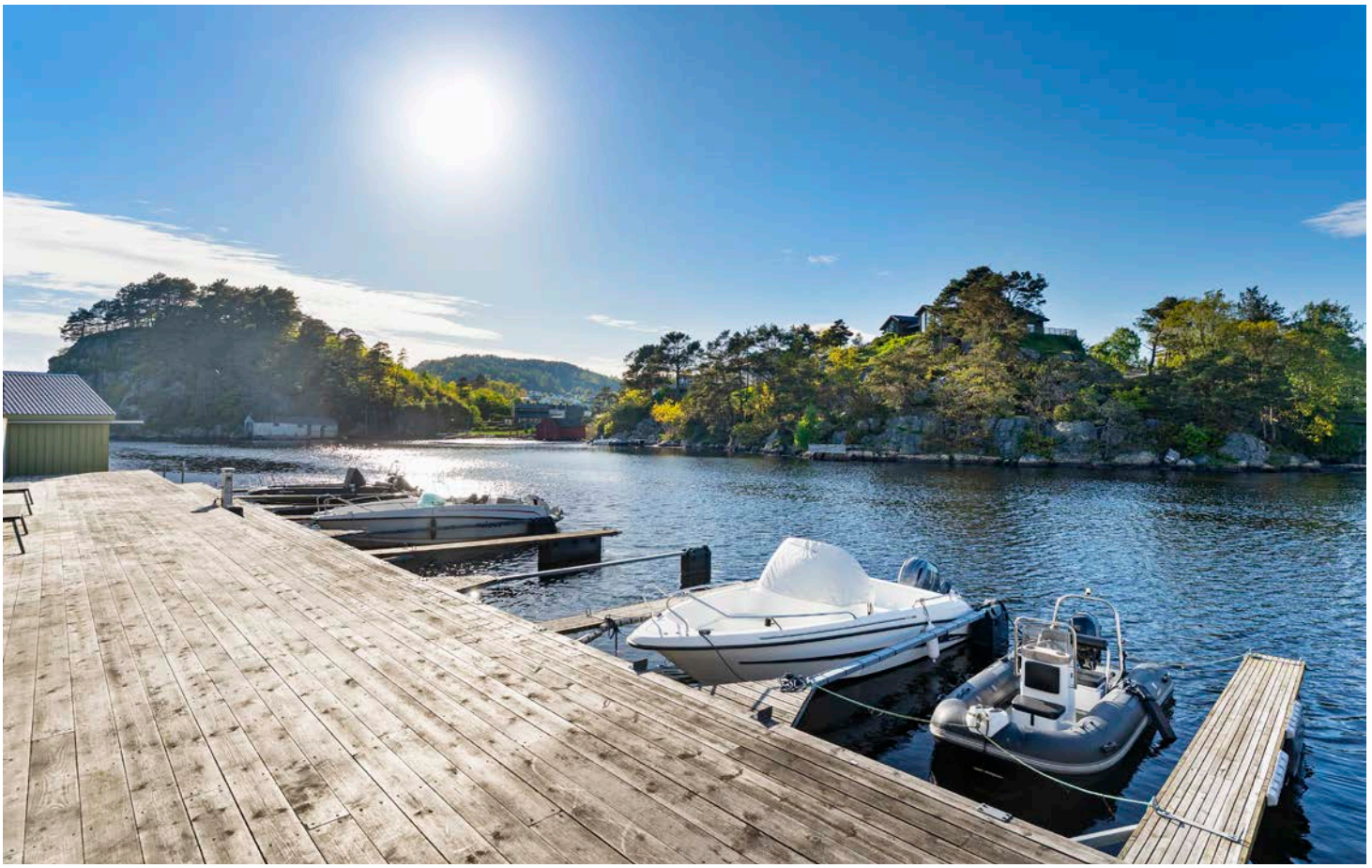
Oppdragsansvarlig
Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
asl@exbo.no
Tlf: 458 38 665

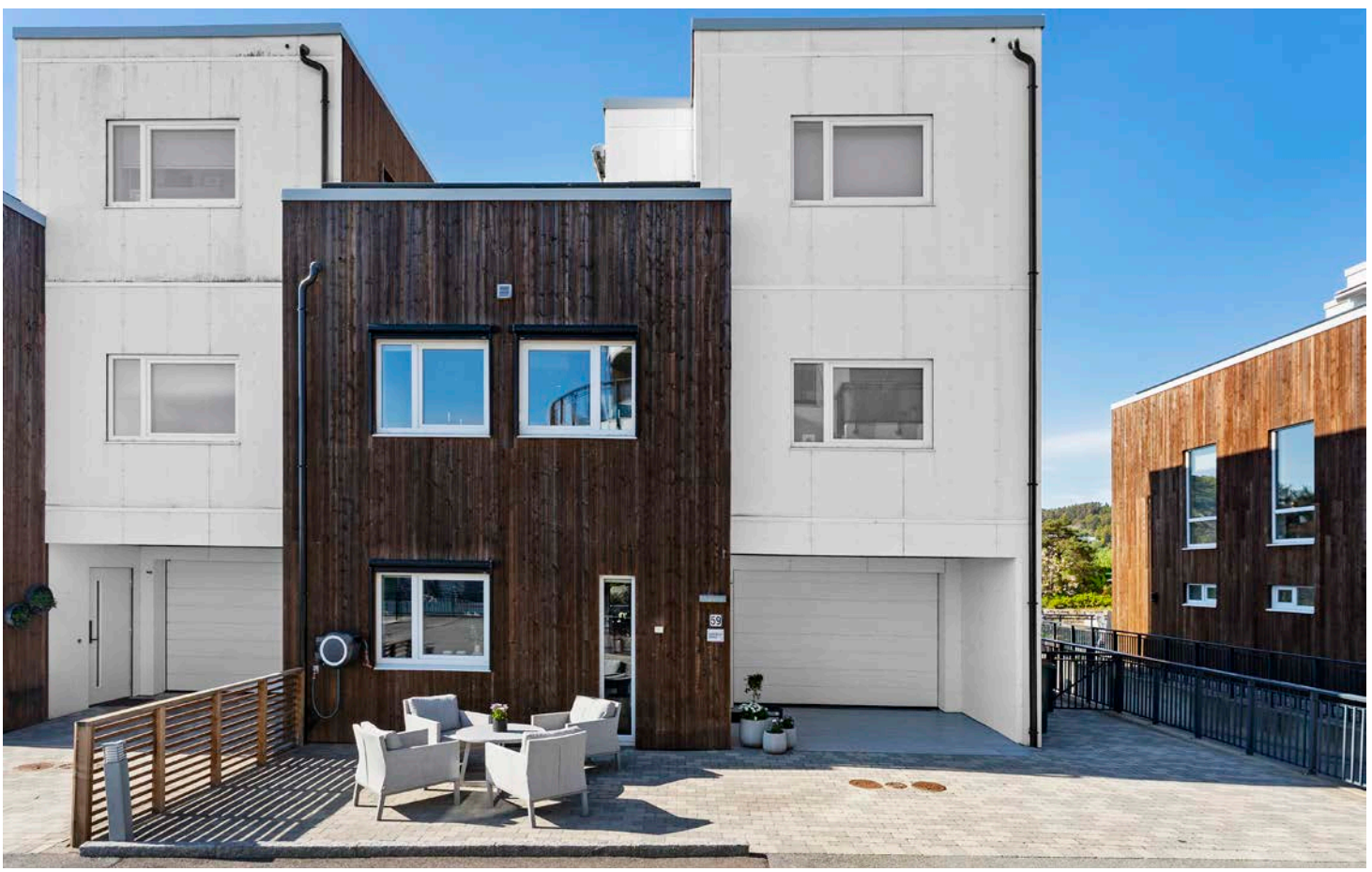
Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

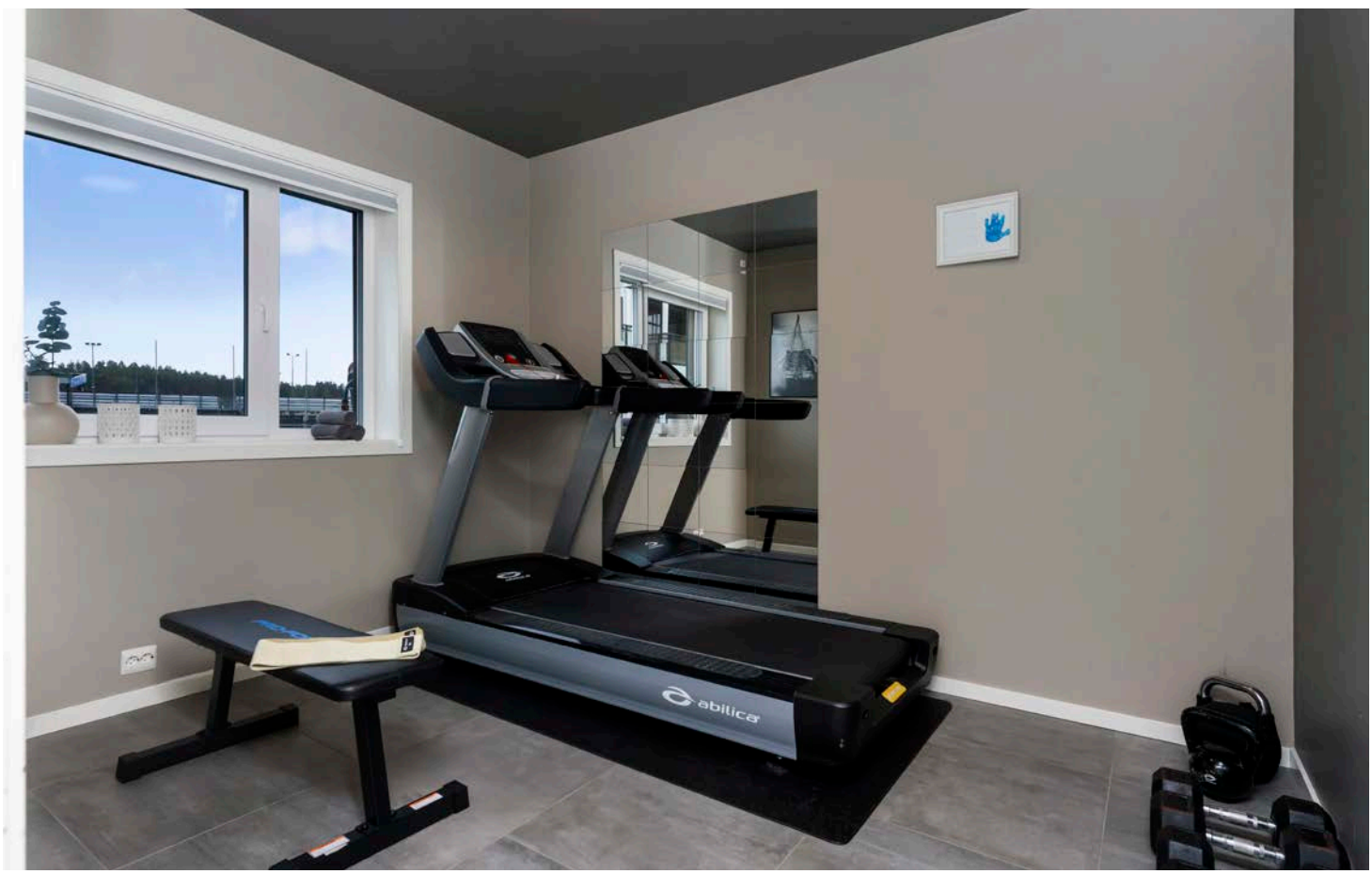
Tlf: 380 95 550

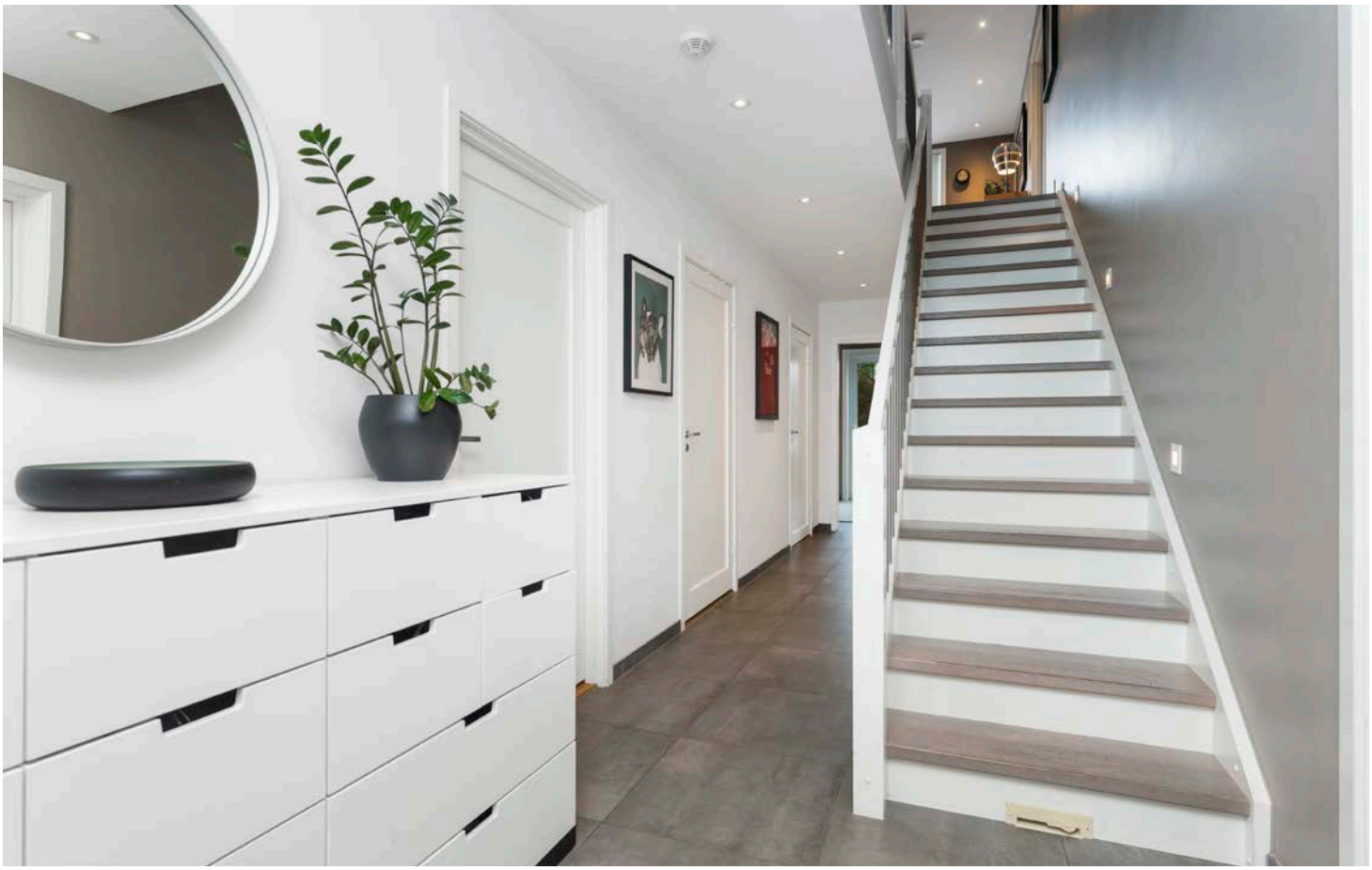
Salgsoppgavedato
18.09.2026

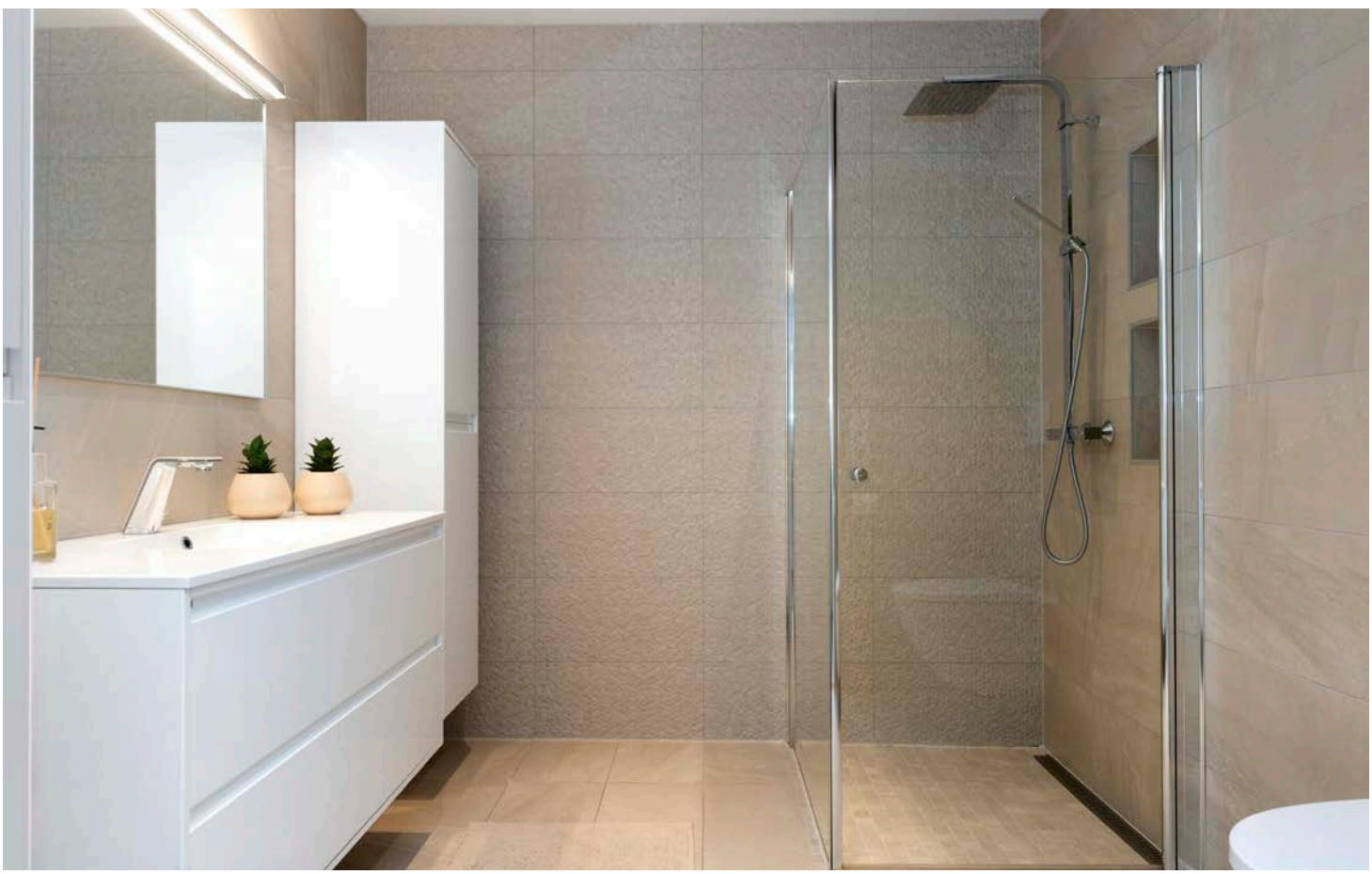


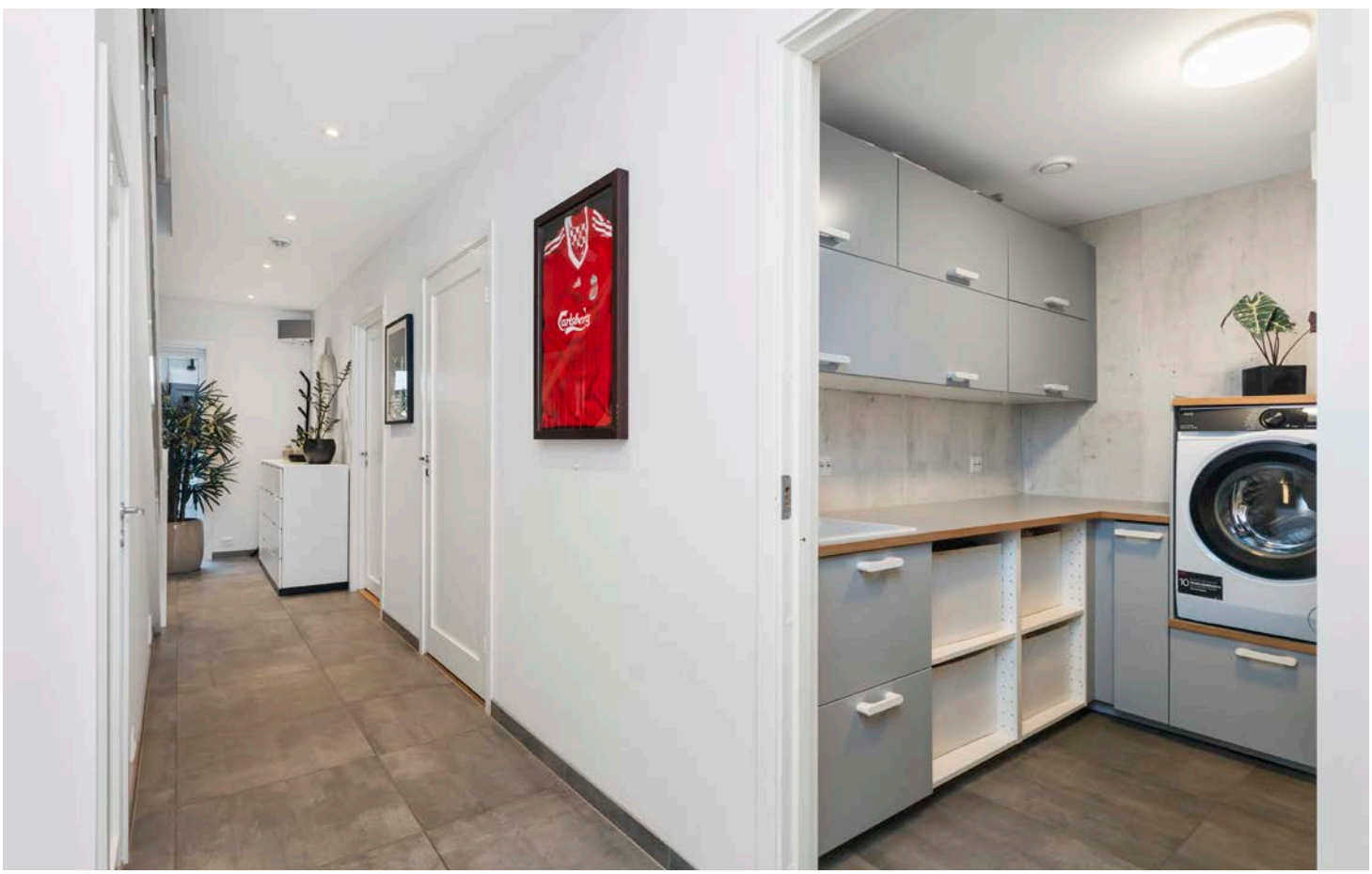


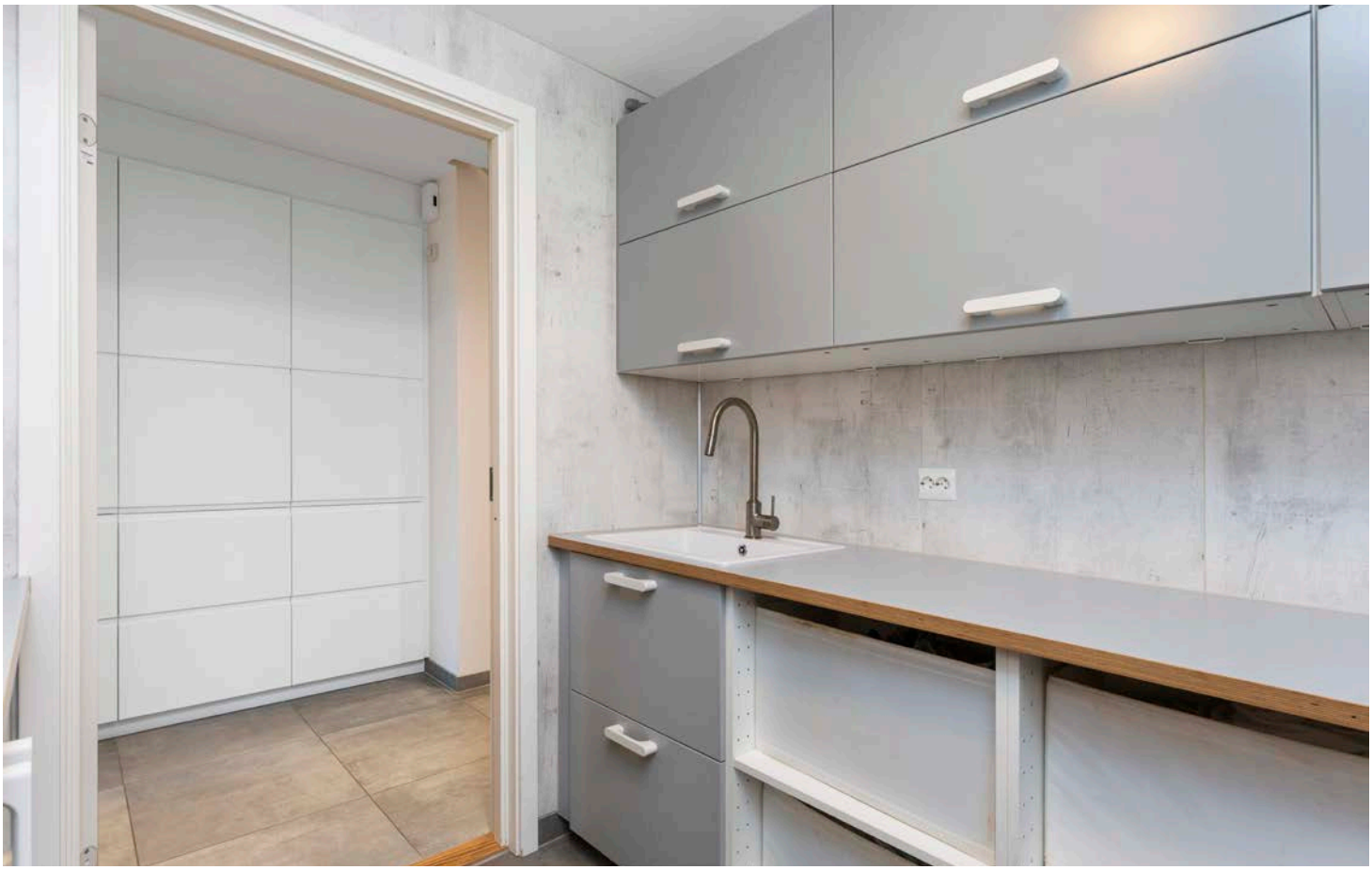


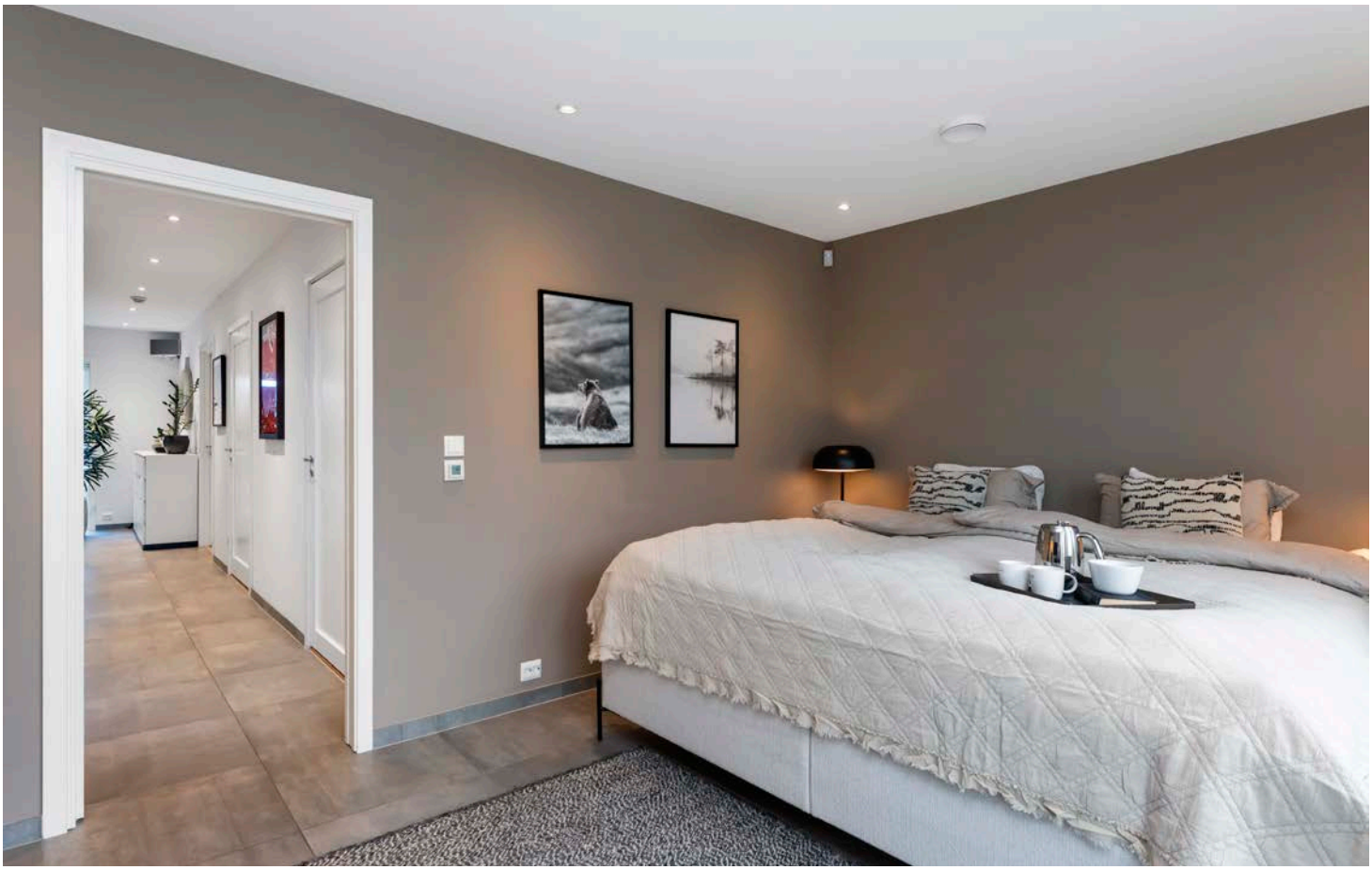

abilica

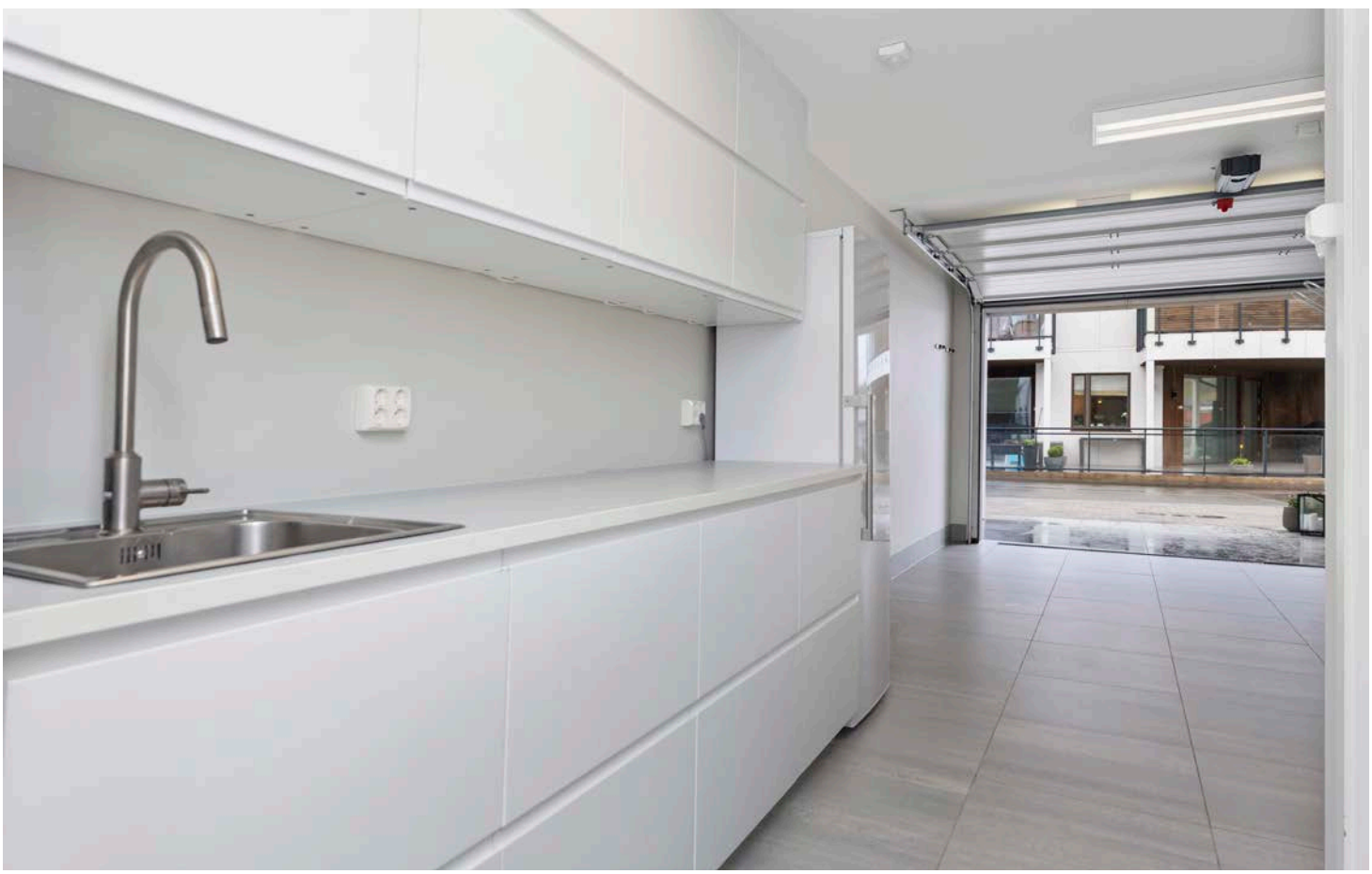


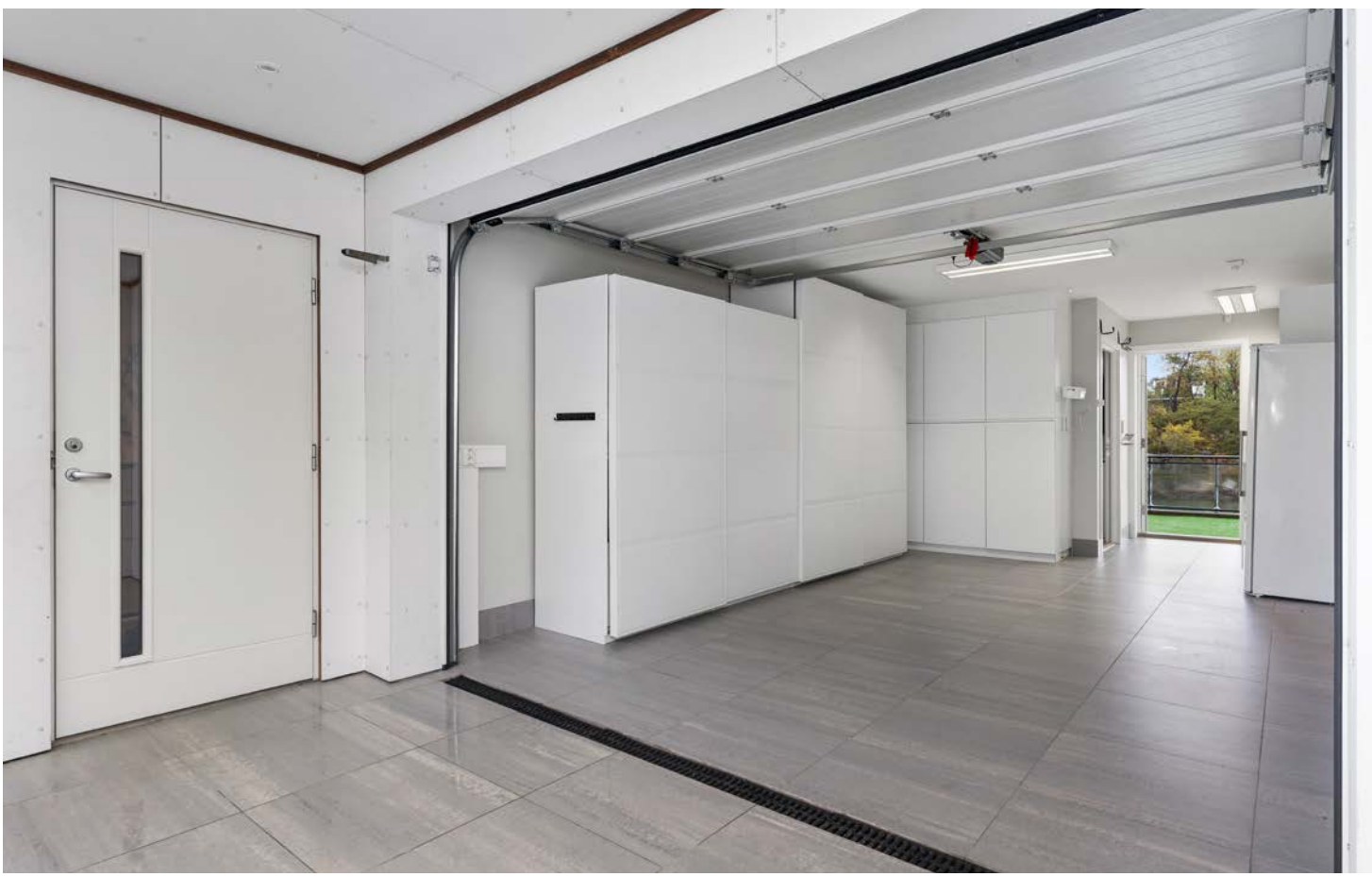



Carlsberg

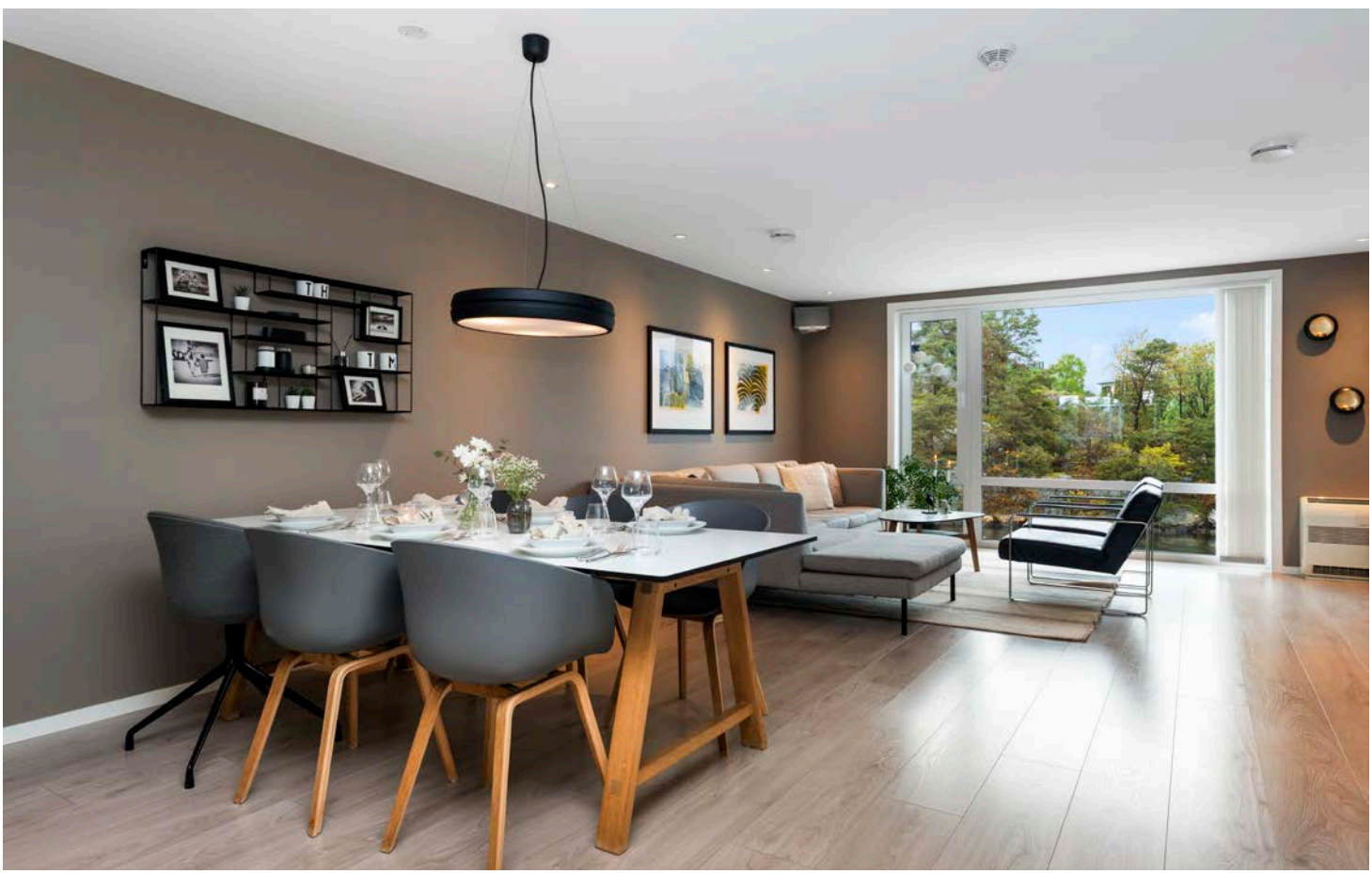


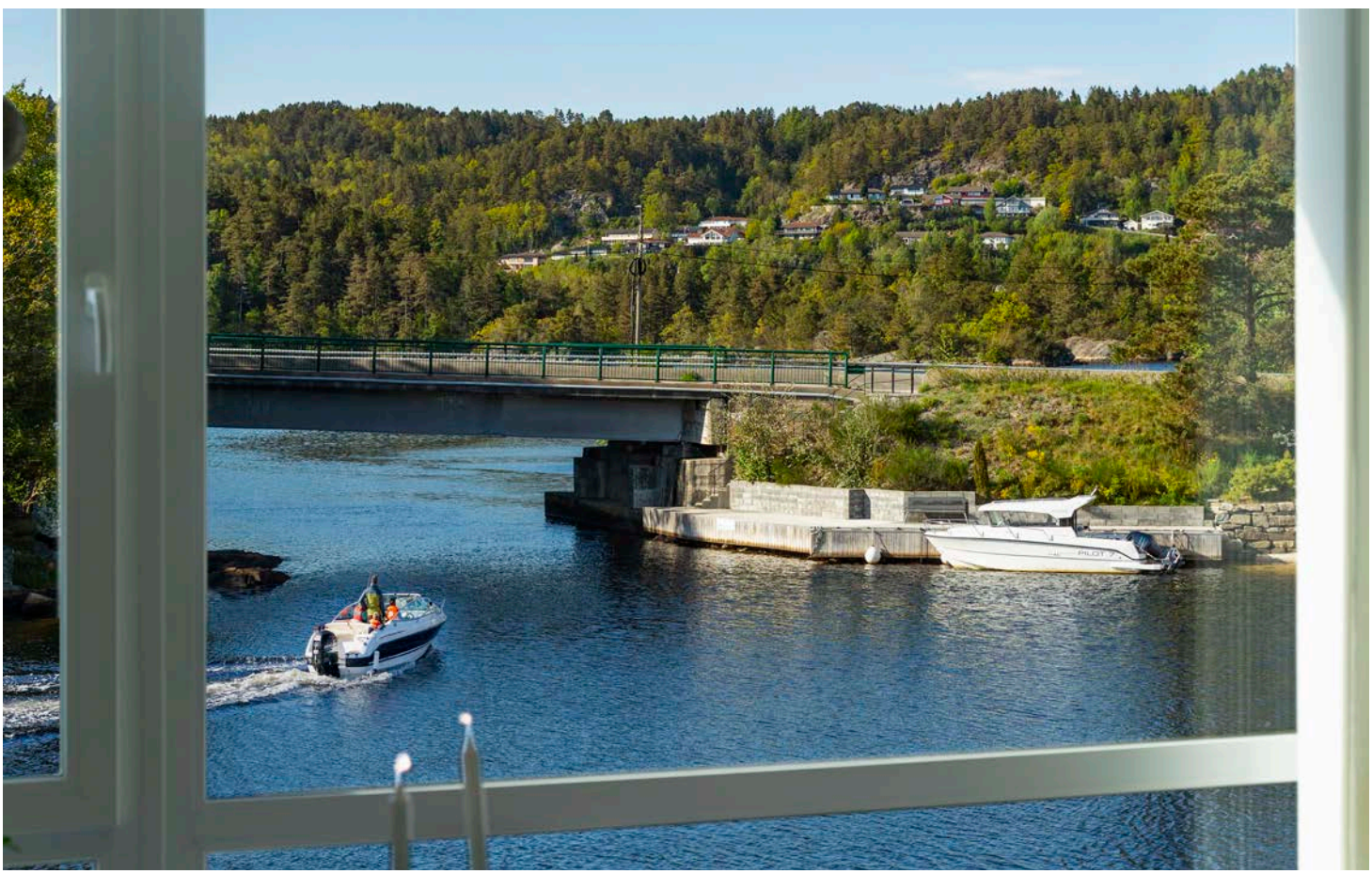


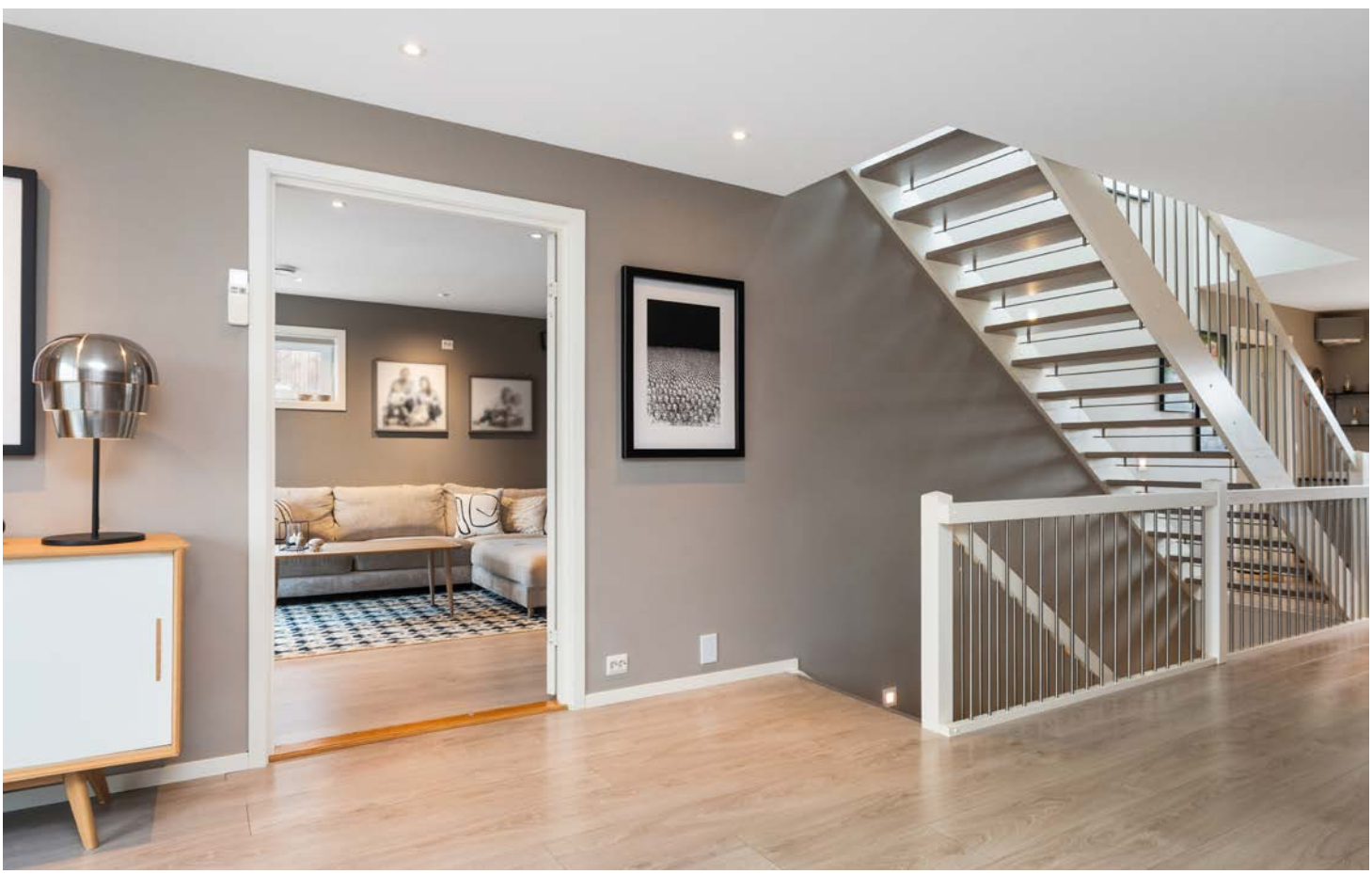


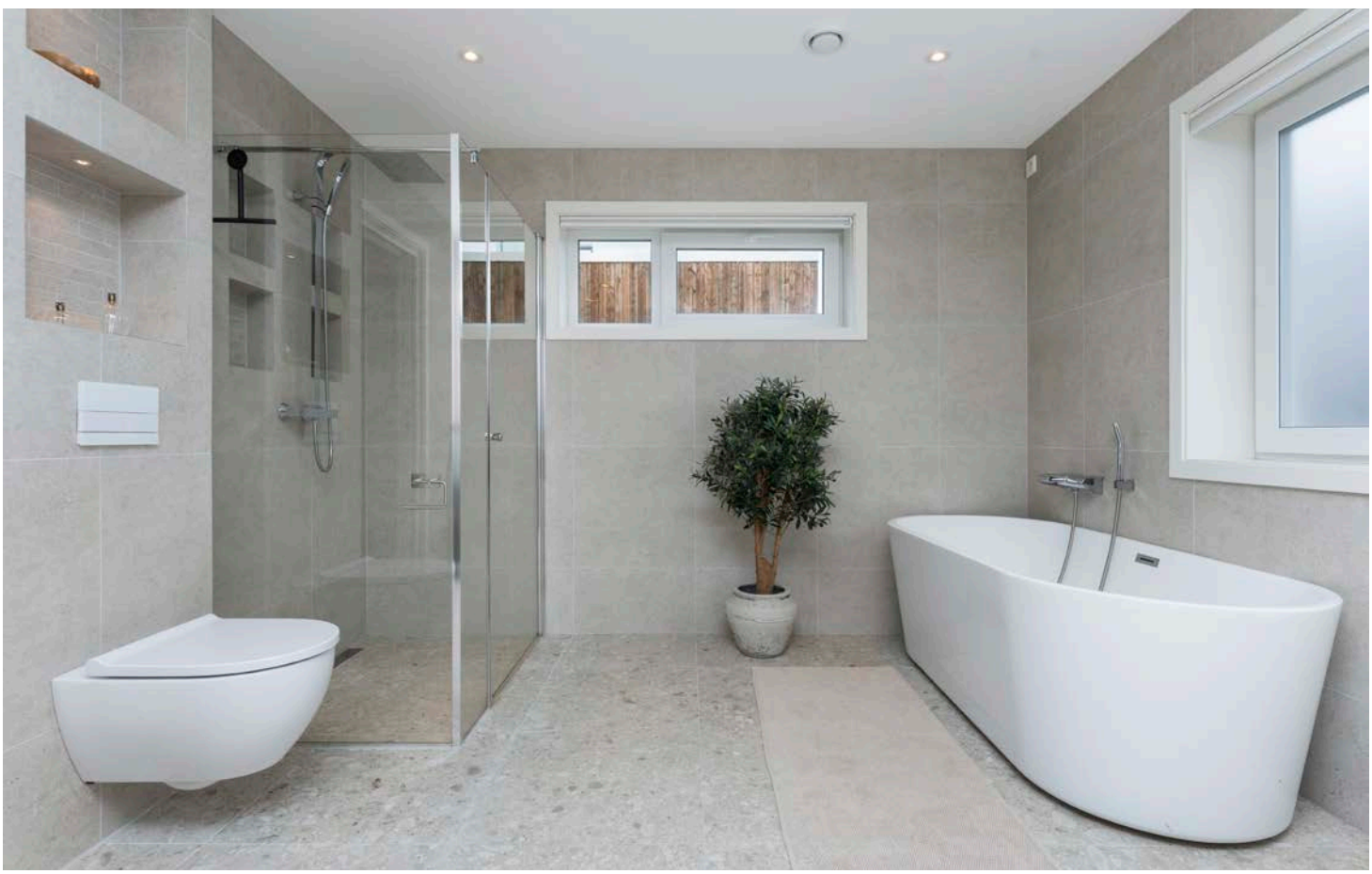


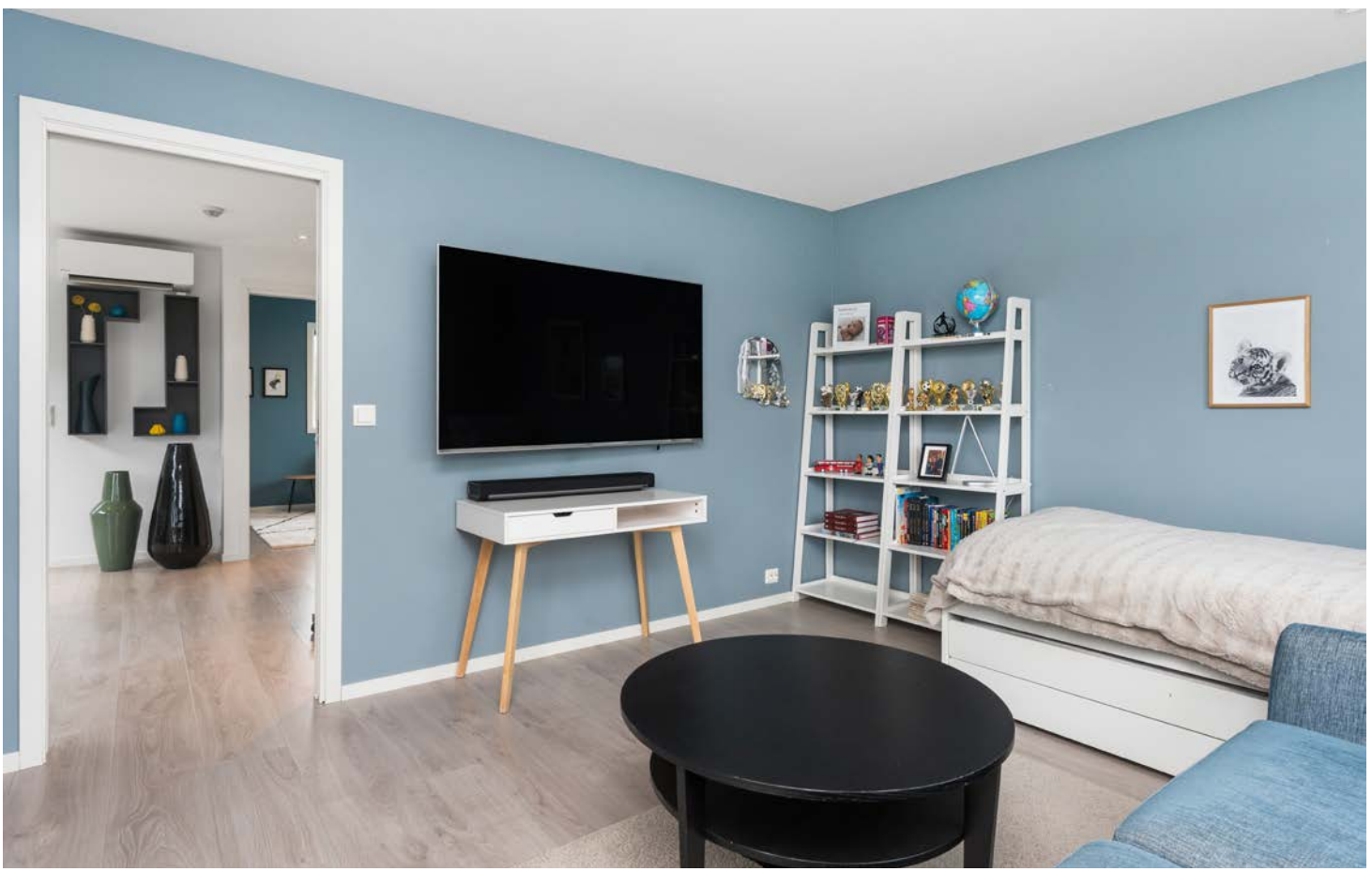
TH
TM

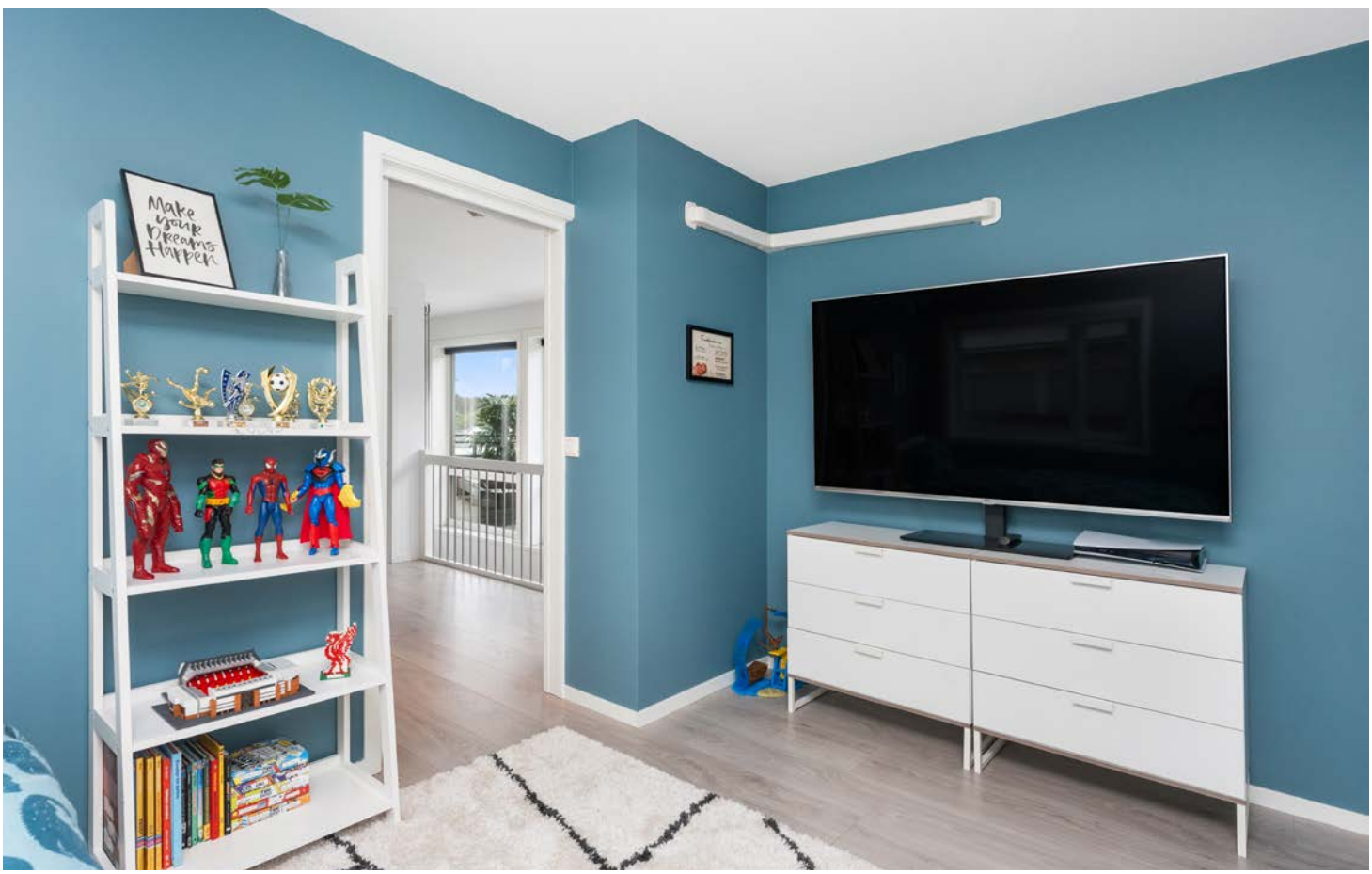

TH
TM

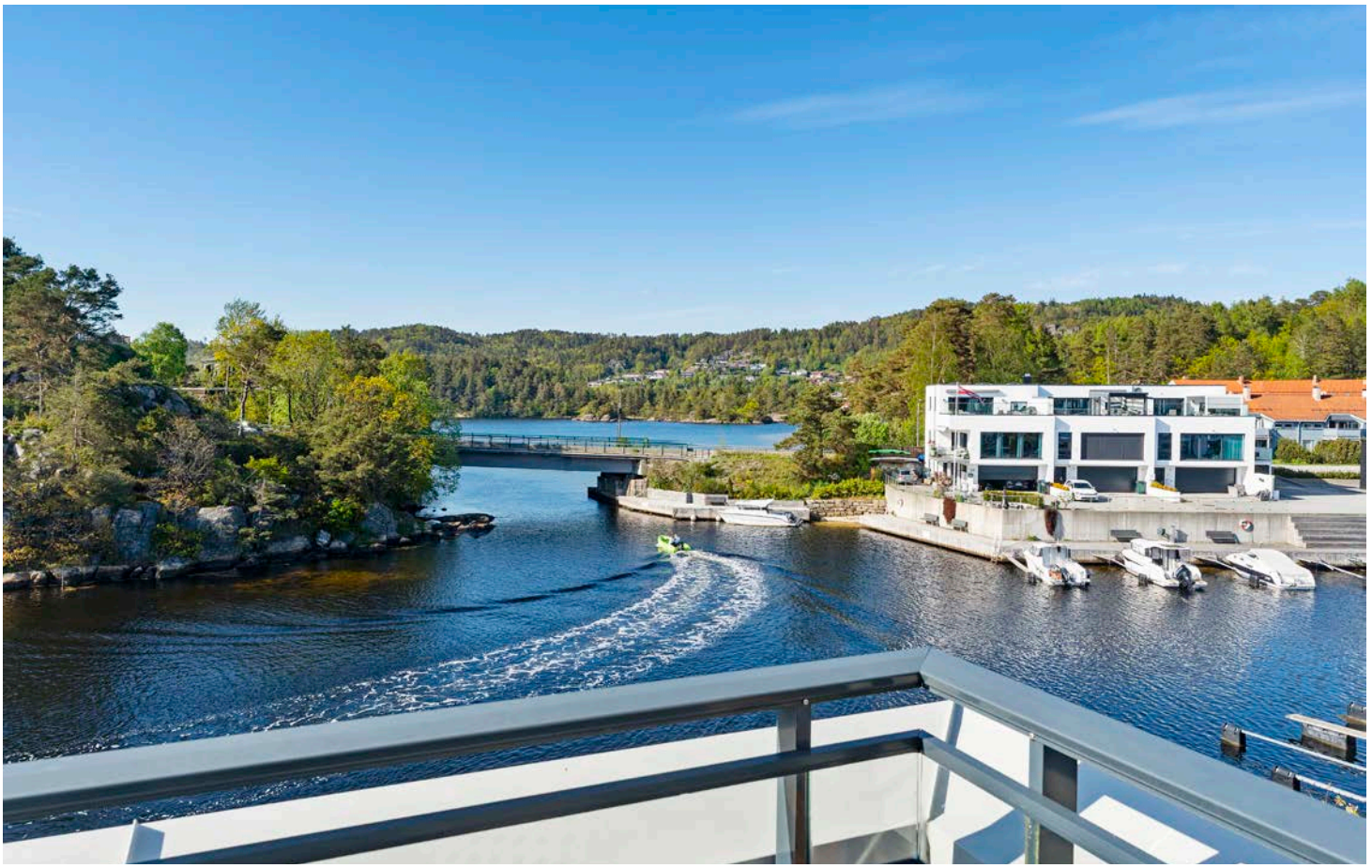


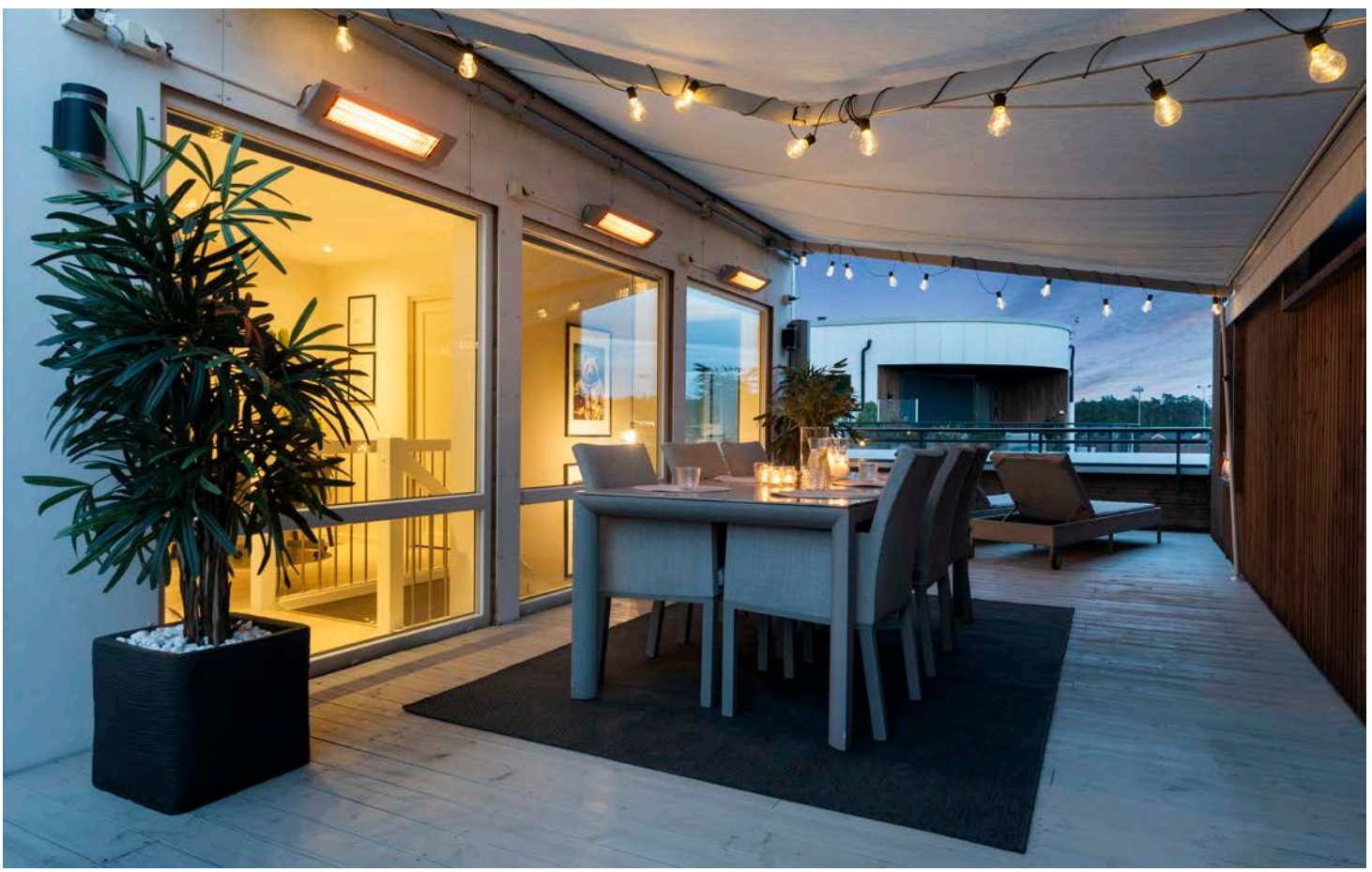


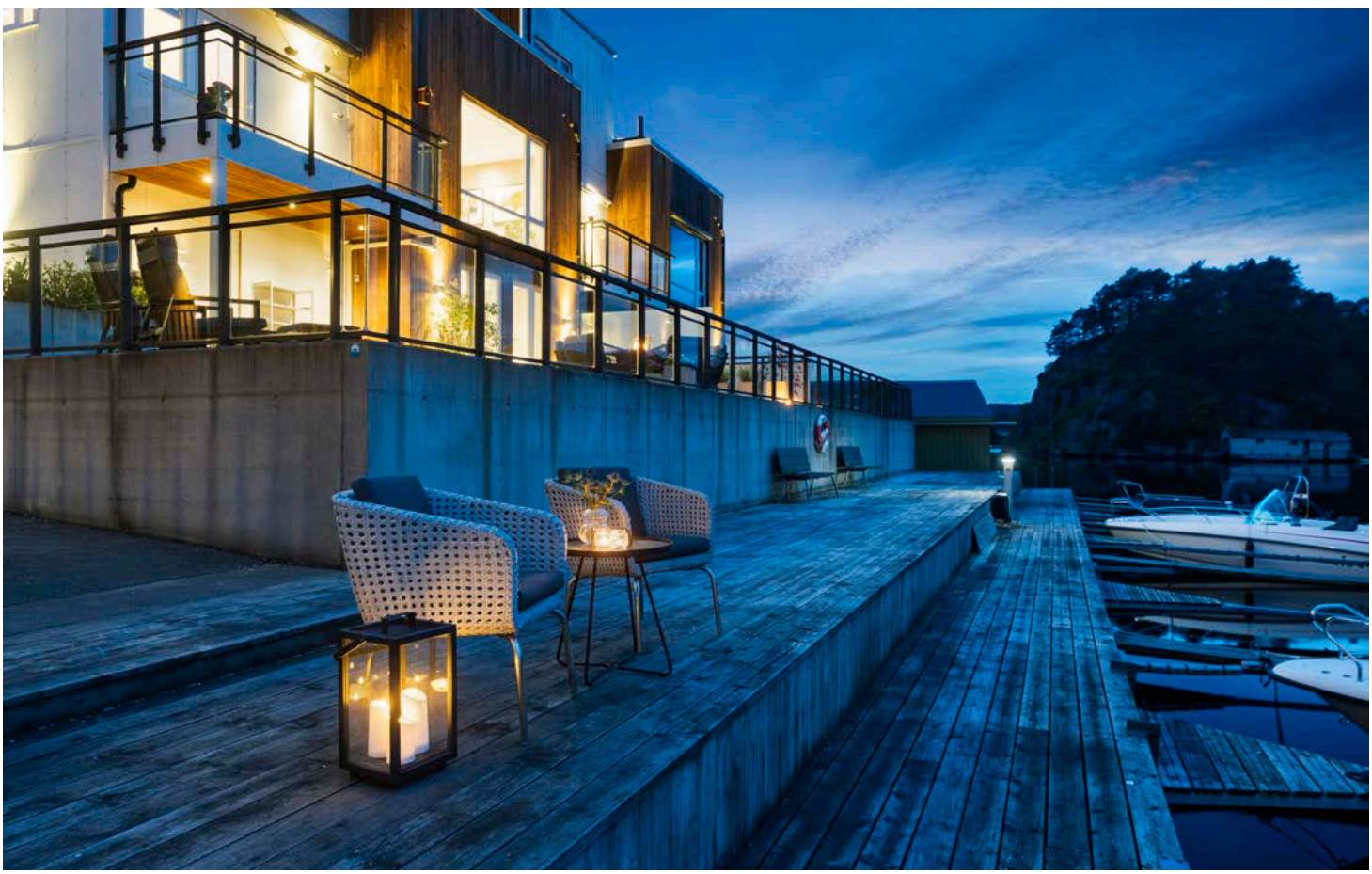


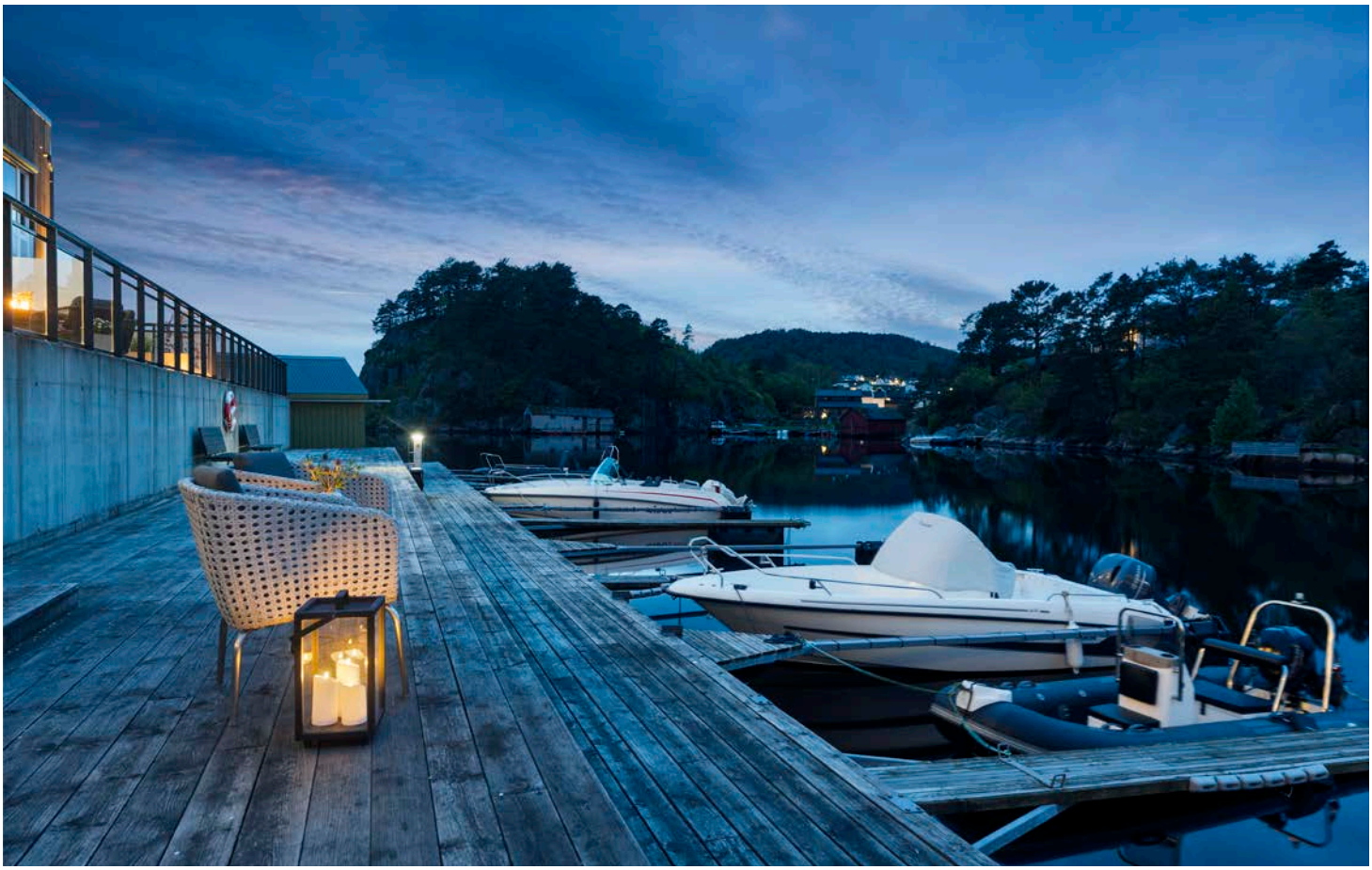


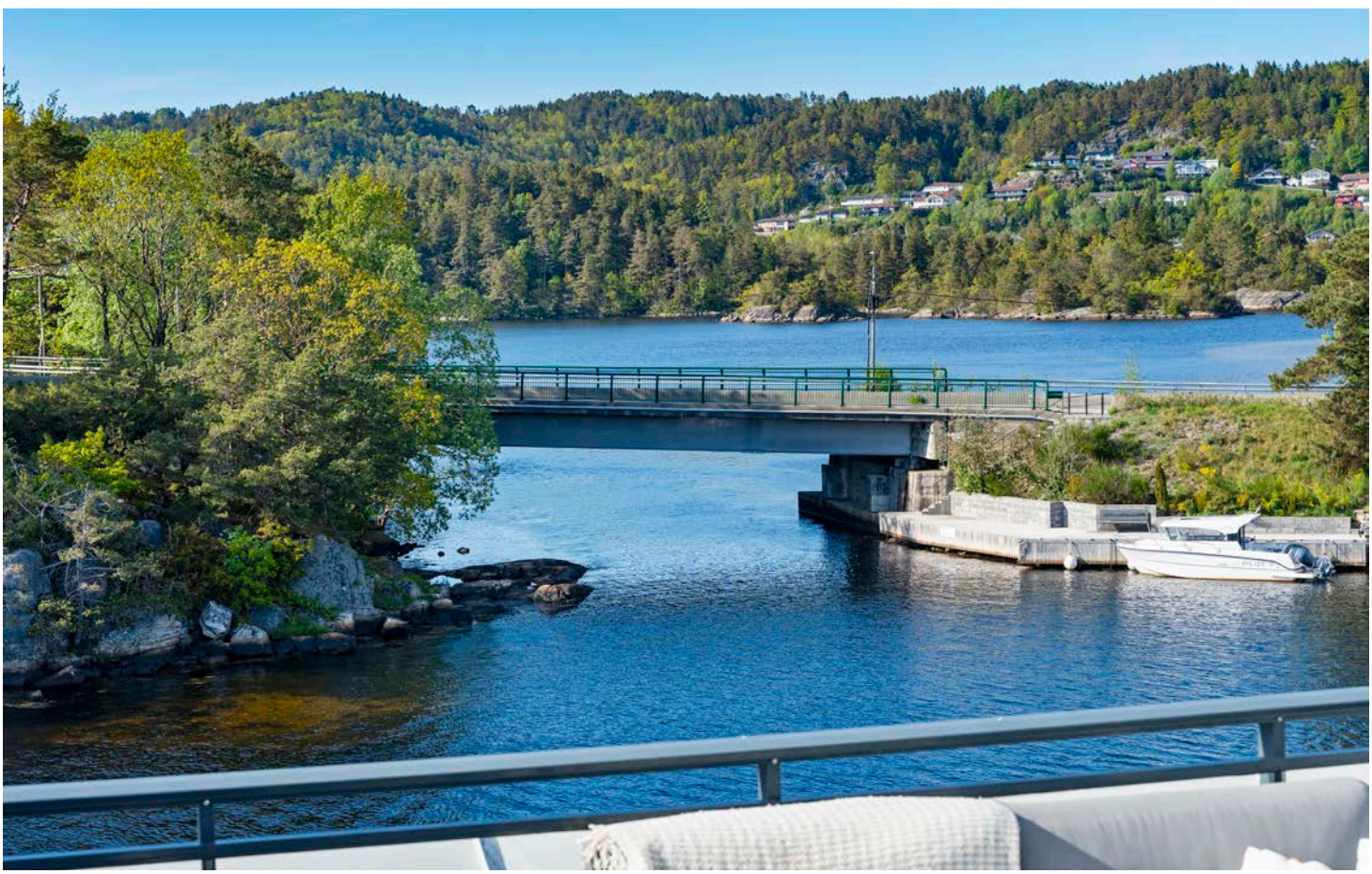

Make your Dreams Happen

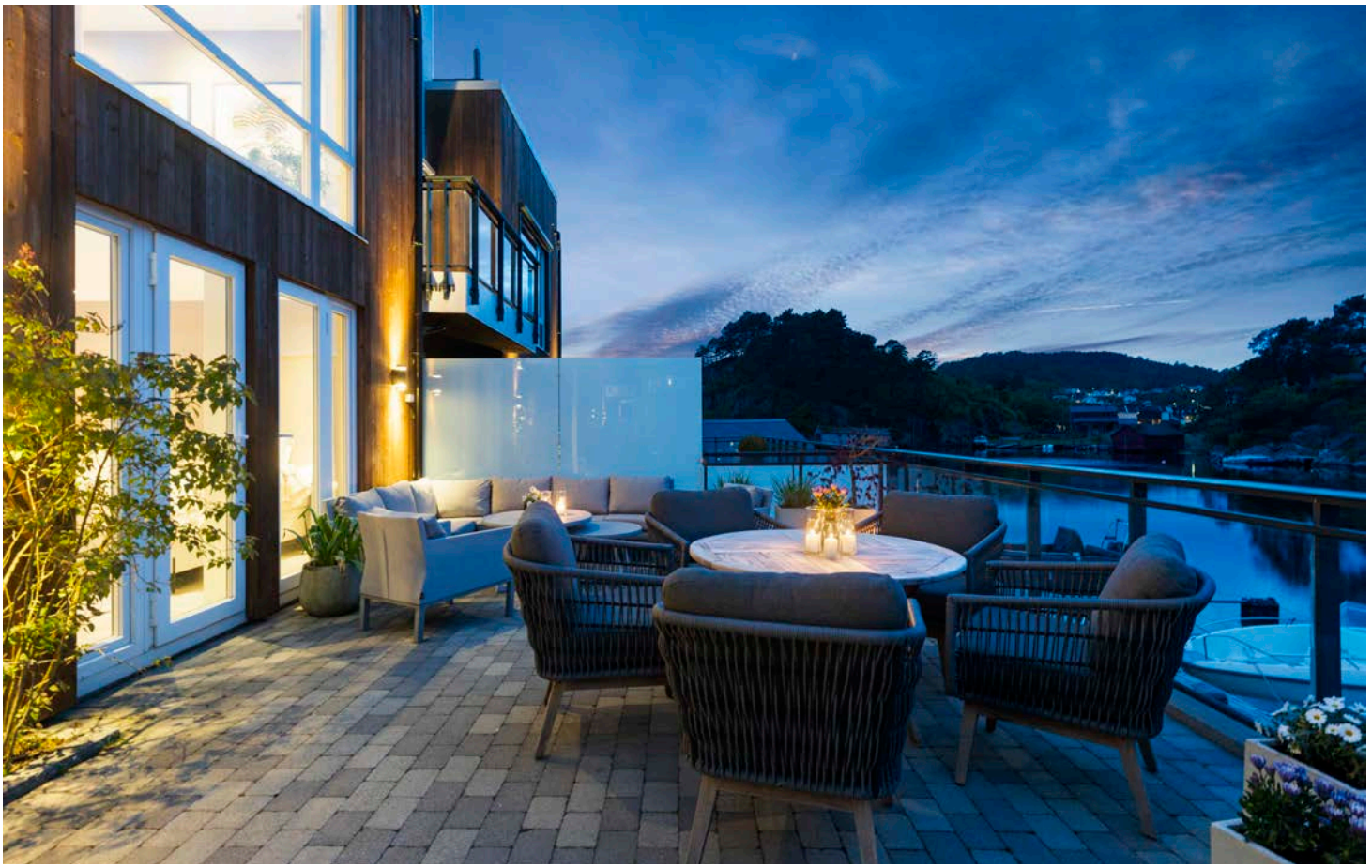


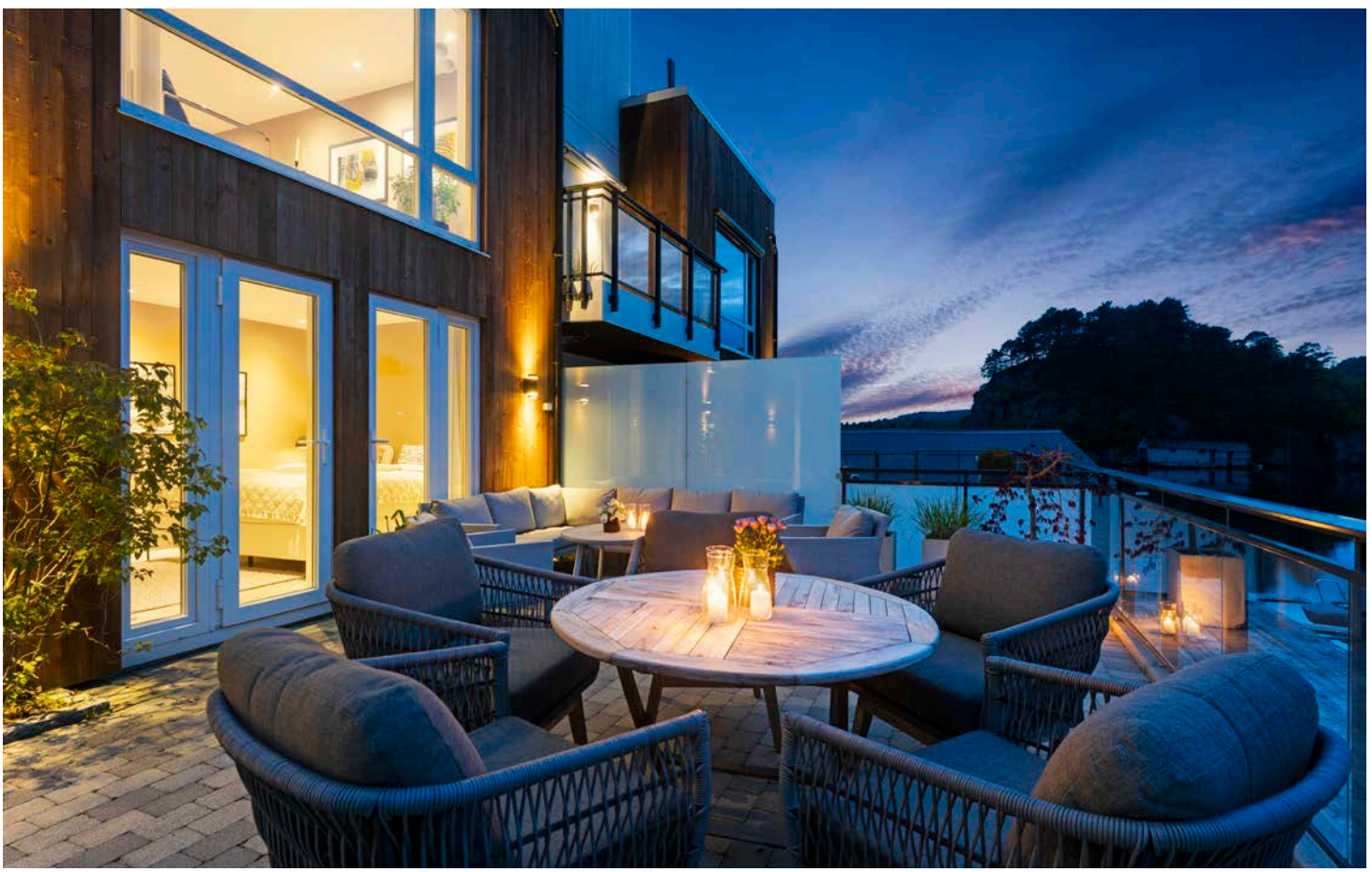


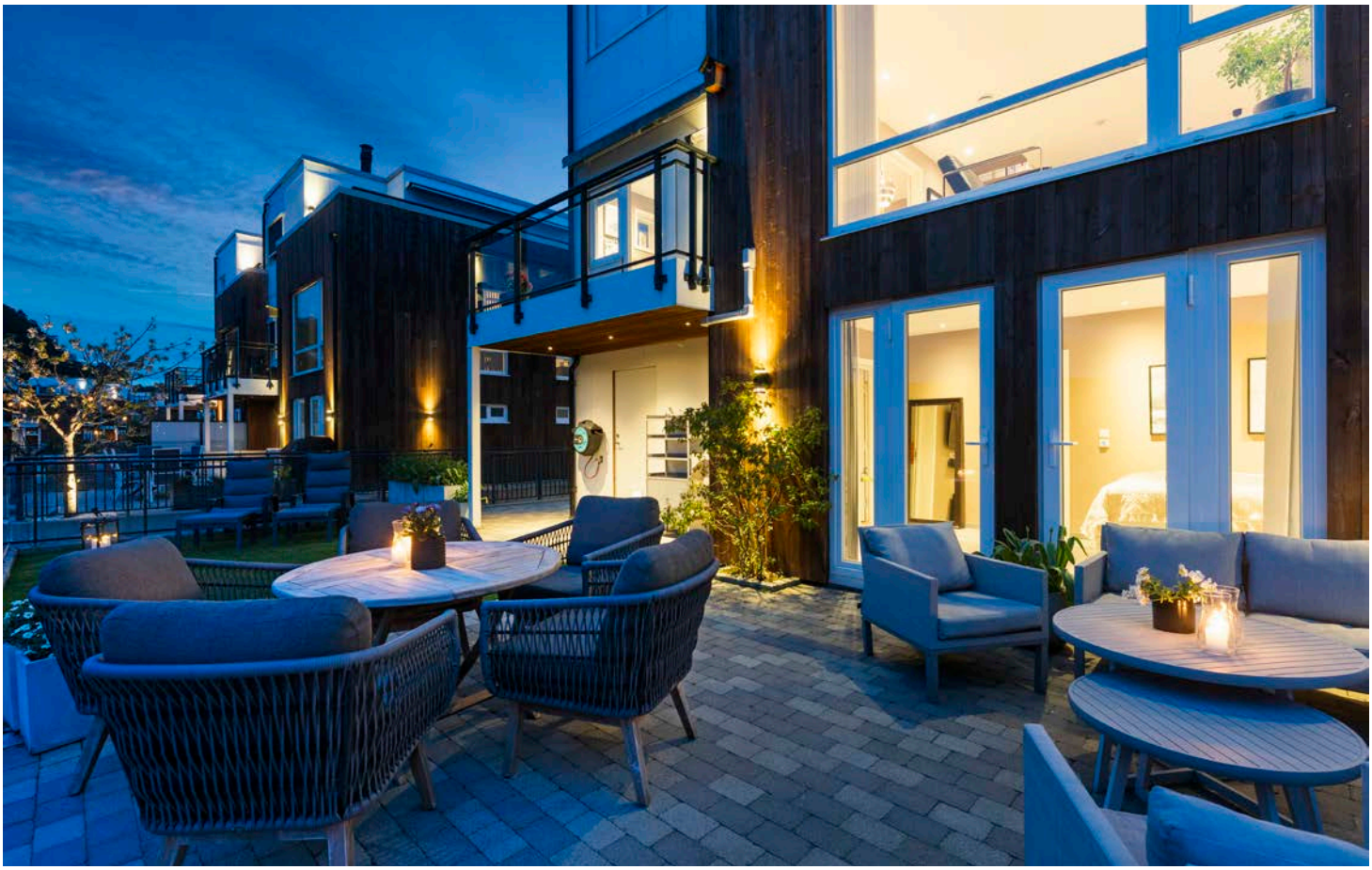


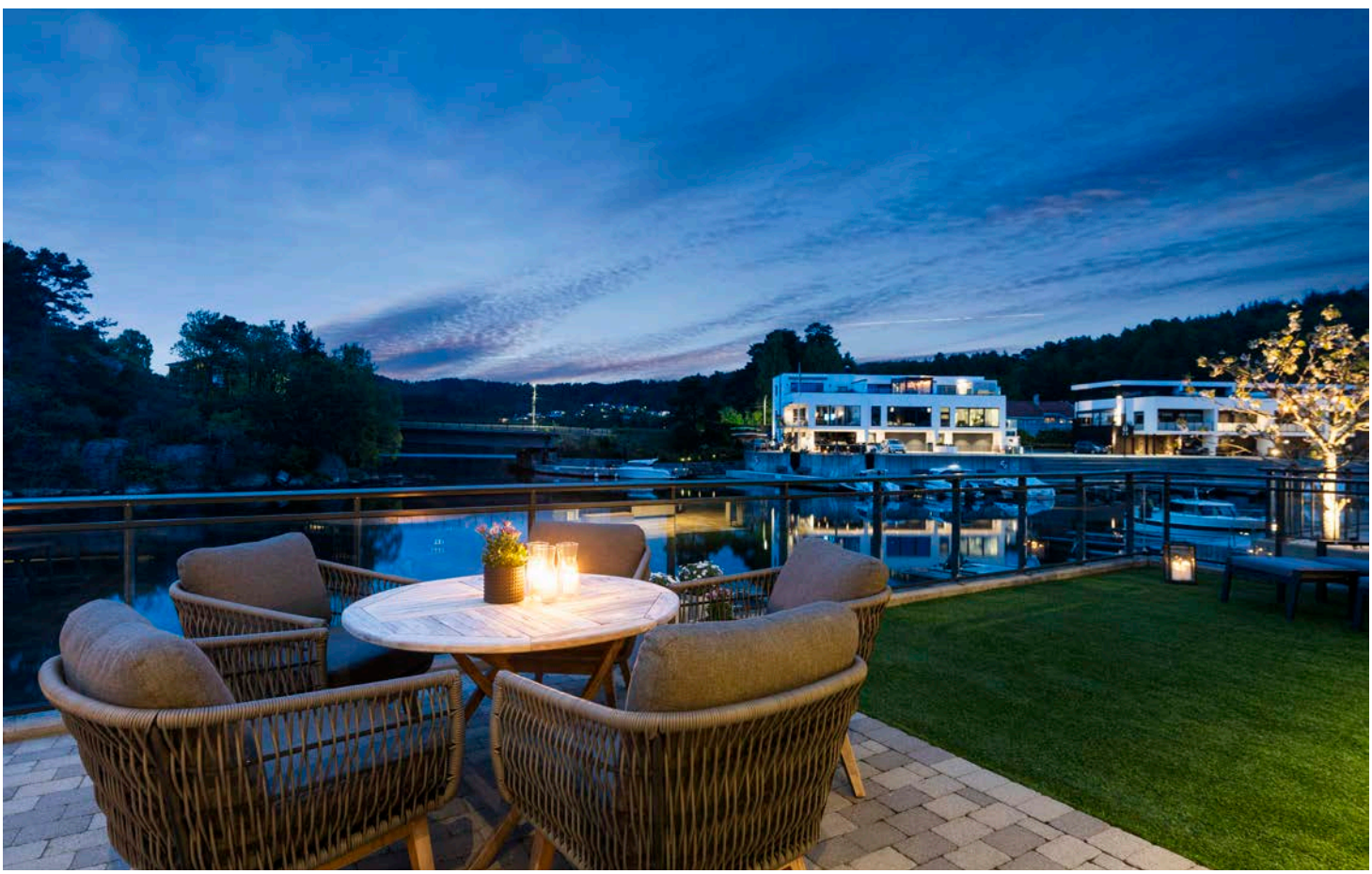


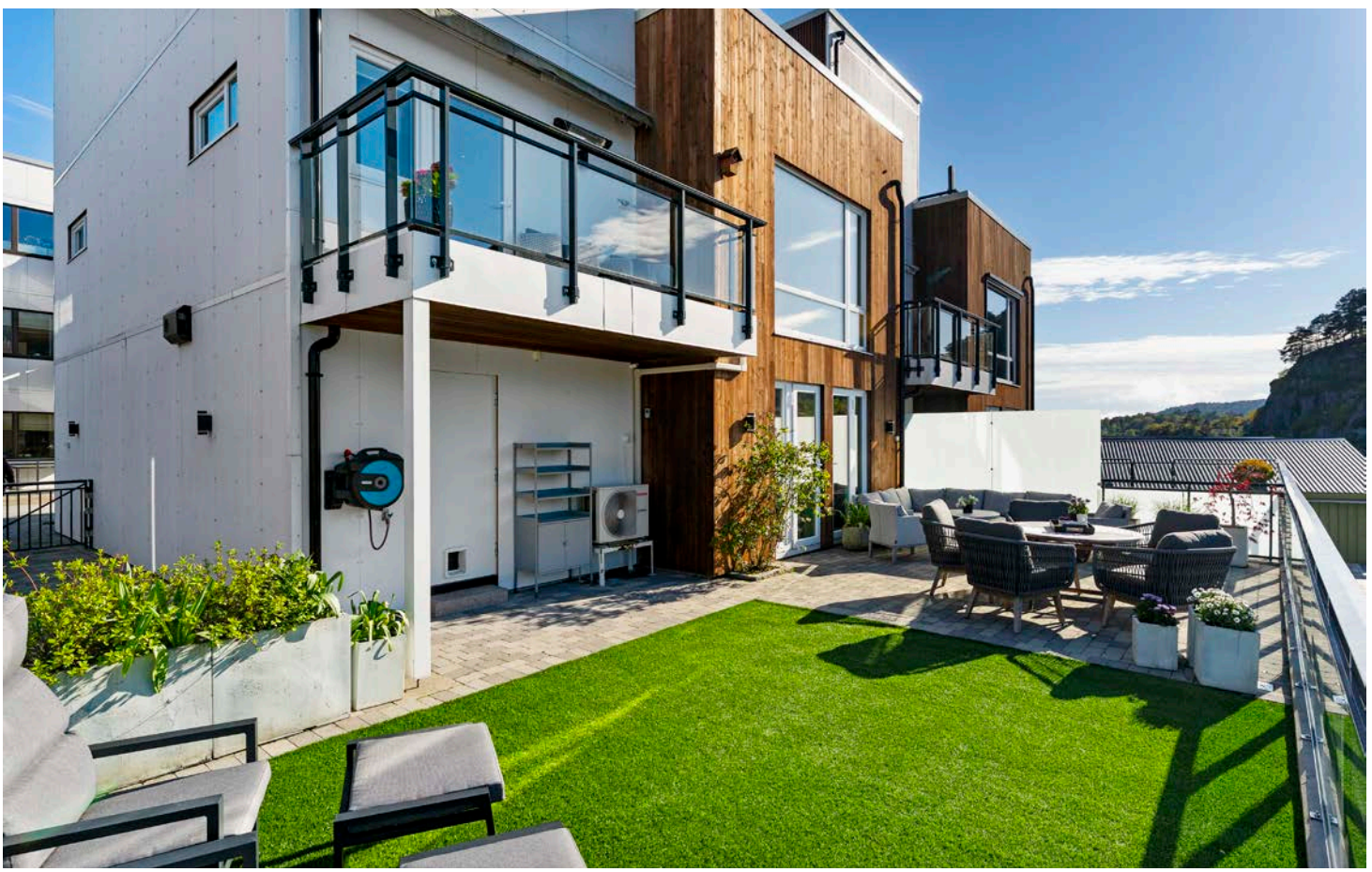


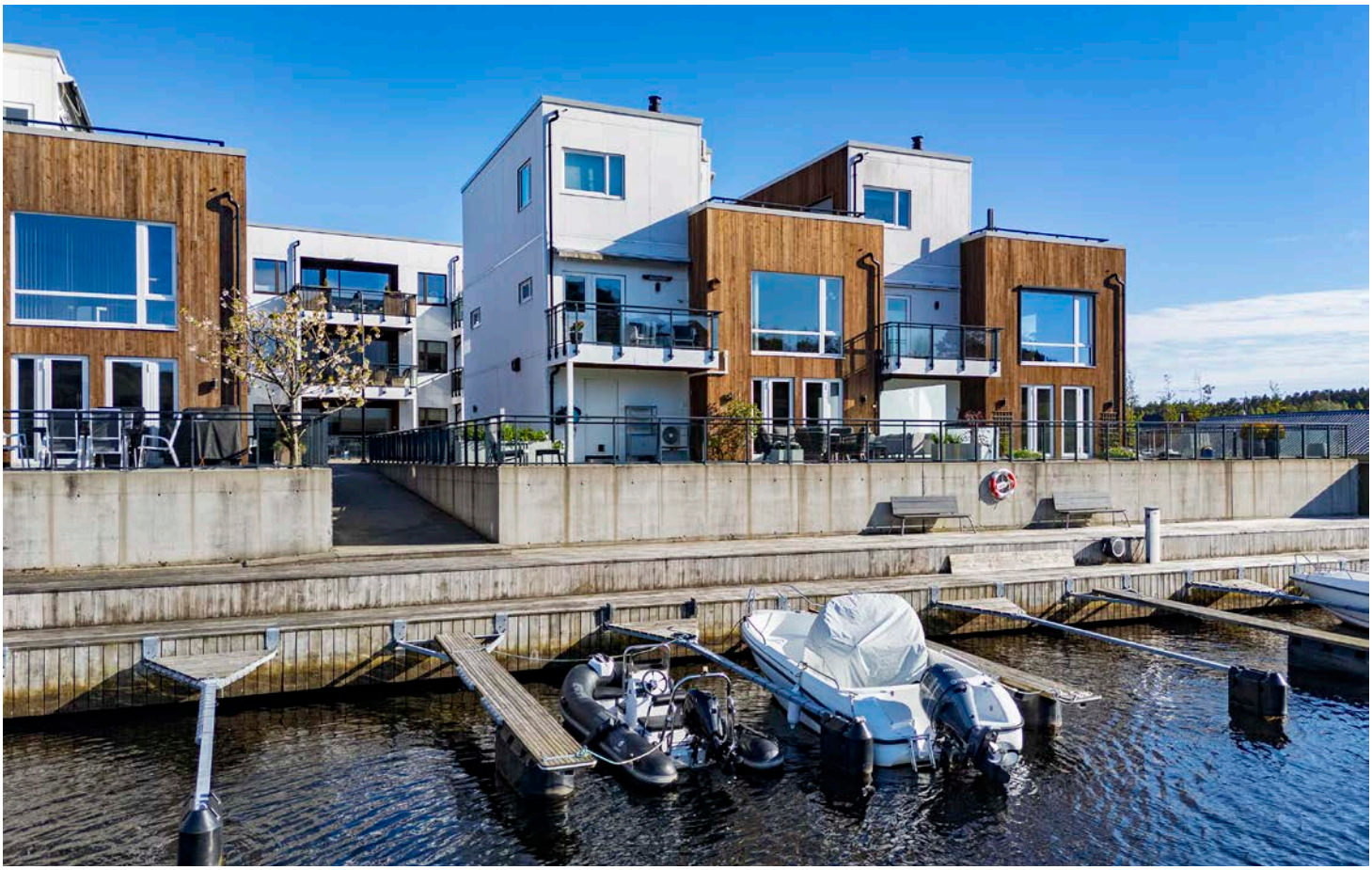


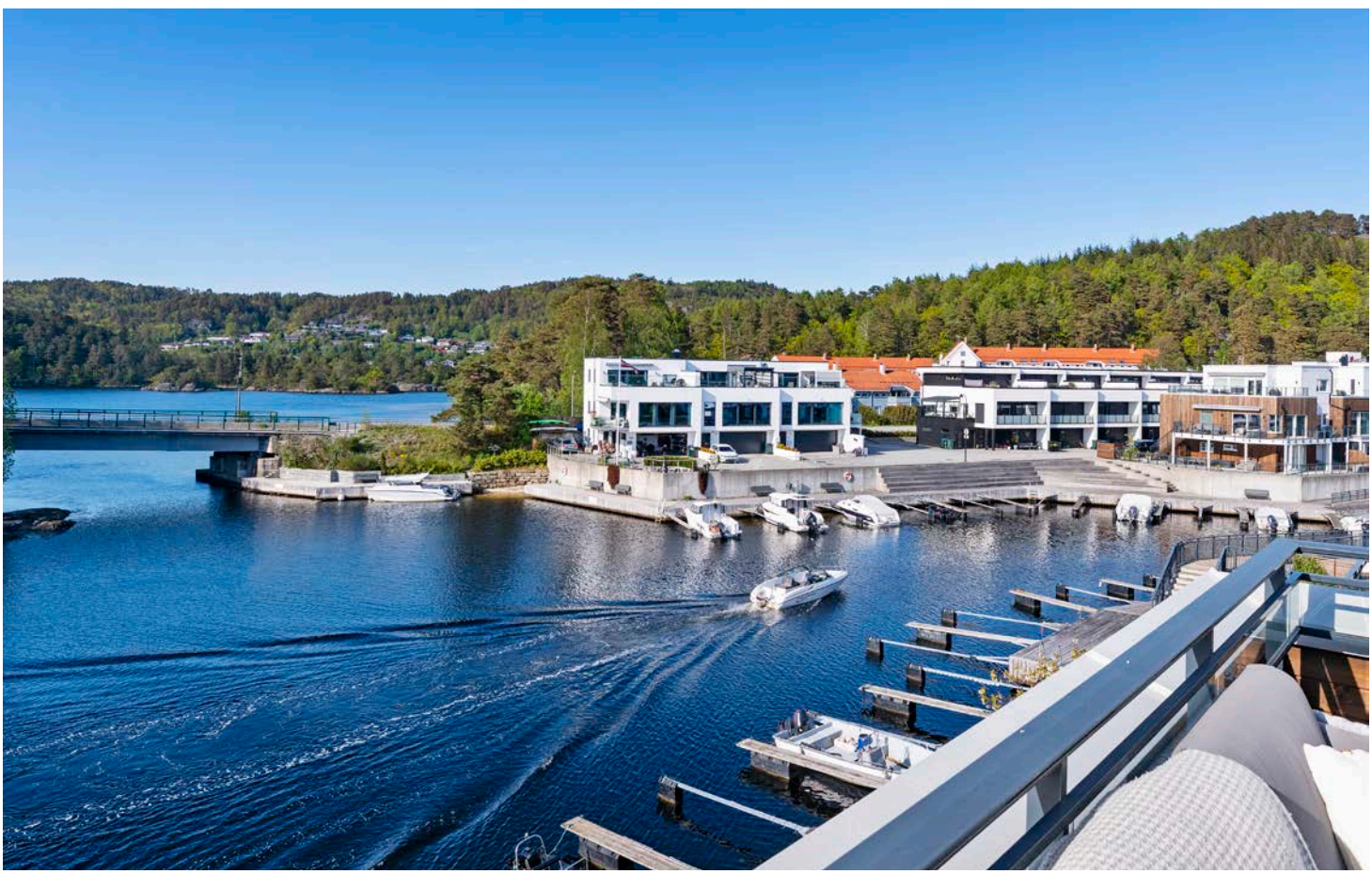




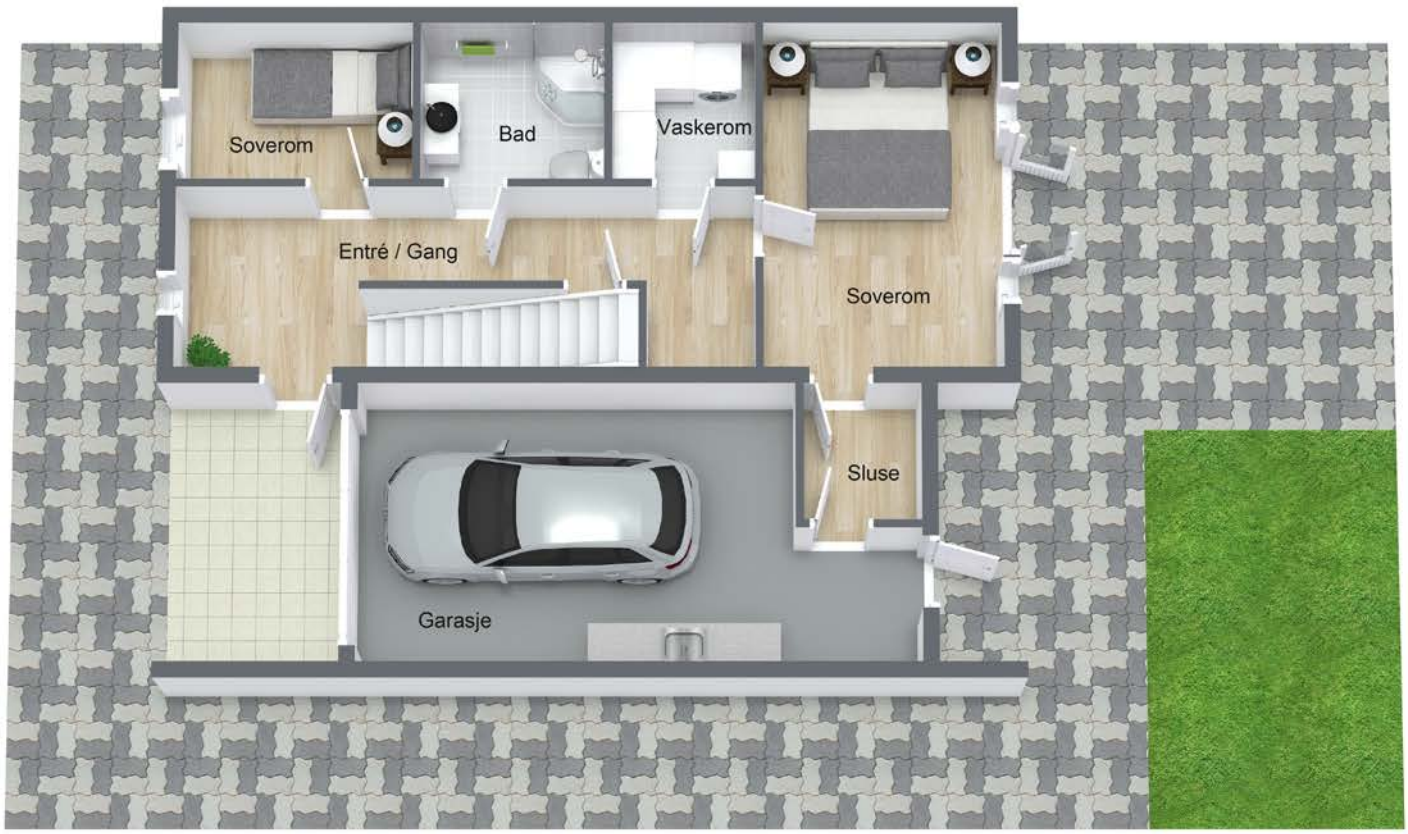








exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Mandal

Oppdragsnr.
1003260089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Skoie Magnussen	Thomas Magnussen

Gateadresse
Skipsbyggergata 59

Poststed	Postnr
MANDAL	4514

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	9
Antall måneder	11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	14524328

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1003260089

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i dusj vår 2024. Bad og vannskader toaltrenovert og ferdigstilt gjennom forsikringsselskap oktober 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet totalrenovert med ny membran, fliser.

Arbeid utført av: Åmodt rørlegger, FS mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny sluk, membran og tettesjikt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Fremkommer i takstrapport at det er noe setningsskader

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke ladeanlegg/ladeboks, men egen kurs for lading av elbil

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260089

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260089

Tilleggskommentar

Alle fronter, benkeplater, sokler ol er byttet på kjøkkenet i 2022. Kun stammer sto igjen og alt synlig ble byttet. Sprekk i ett av glassene i rekkverk mot brygge.

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Skoie Magnussen	1385ebb06a39cf01144227029db568d0fd305906	18.05.2026 19:08:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Magnussen	12cfce06d07a01ad8150a4f6efe1975f81ca73e3	18.05.2026 19:10:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260089

- 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

Skipsbyggergata 59, 4514 MANDAL

LINDESNES kommune

gnr. 160, bnr. 1584

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²

Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1169 **Eiendomsverdi ref nr:** SO2107

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 bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Rekkehus med integrert garasje beliggende attraktivt til i nyere boligfelt på Vestnes i Mandal, med kort avstand til sjø, turområder, skole, barnehager, kollektivtransport og Mandal sentrum. Eiendommen har opparbeidet tomt med fliser, belegningsstein, kunstplen og flere solrike uteplasser.

Boligen er oppført i 2016 og fremstår med moderne standard og tidsriktige løsninger. Boligen virker godt vedlikeholdt siden byggeår, og badet i 2. etasje ble tilnærmet renovert i 2024. Overflater fremstår generelt i god stand med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til enkelte utførelsesdetaljer, vedlikehold og avvik mot dagens krav.

Forhold med TG2 gjelder blant annet:
– Taktekking og takterrasse med avvik krav
– Punkterte/skadede glassfelt i rekkverk
– Skjevheter i etasjeskiller
– Vaskerom med avvik ved dørterskel
– Hulrom/bom under enkelte fliser

Øvrige forhold:
– Integrert garasje med varmekabler i gulv samt oppvarmet innkjørsel
– Oppvarming via varmepumper og varmekabler. Det er også mulighet for etablering av vedovn
– Arealeffektiv bolig med flere flotte uteområder og gode solforhold
– Nærhet til byens fasiliteter og rekreasjonsområder
– Båtplass medfølger

Eiendommen fremstår samlet sett som en moderne og innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet og gode kvaliteter, hvor det hovedsakelig må påregnes normalt vedlikehold og oppfølging over tid.

Rapporten bør leses i sin helhet for full forståelse av eiendommens tilstand og registrerte avvik.

Lykke til på visning!

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

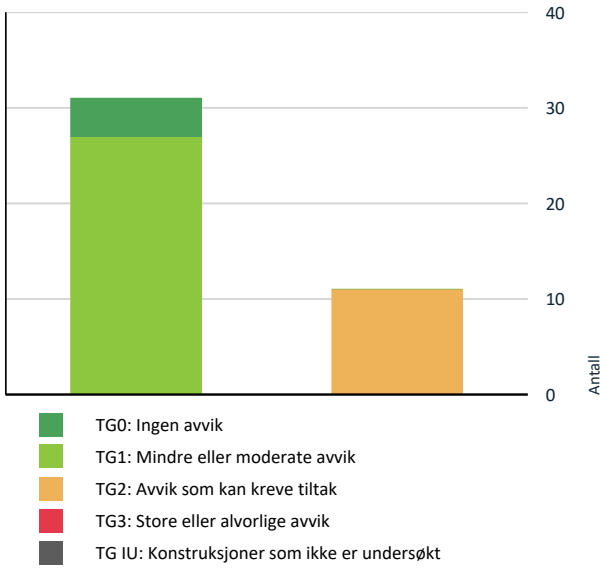
Soverommet i 1 etasjen ved inngangspartiet samt deler av loftstue/soverom 3 etasjen er opprinnelig bodrom/garderobe. Rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Planløsning ellers er endret en del samt vegger er satt opp/flyttet, disse endringen har i dag lite betydning søknadsmessig.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

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. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen er kamerat med selger, men 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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Mindre avvik registrert på befaring utbedret. Lekkasje/kondens fra VVS bereder, ny flis innkjørsel. Fikset silikonfuger baderom.
2024	Modernisering	Bad 2 etasjen modernisert etter vannskade.
2019	Installering	Varmepumpe 3 etasjen installert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med Derbigum/membrantekking og etablert fall mot sluk/nedløp. Befart stående fra gardintrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes på bakgrunn av fallforhold under anbefalt nivå, stedvis stående vann og noe mosegroing på tekkingen. Løsningen fungerer ved befaringstidspunktet uten registrerte lekkasjer eller skader, men forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og kan over tid gi redusert levetid på tekkingen. Det foreligger og ingen dokumentasjon på prosjektert løsning av fallforhold. Jevnlig rensing og kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig rensing og vedlikehold anbefales, minimum to ganger årlig, for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for tilstopping og fuktskader.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ingen videre avvik registrert på nedløp av stål/metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk av stenderverk. Tek 10 standard.
Stående royal kledning og steni plater. Kledningen er satt tett i tett med lufting mellom bord. Gipsplater og duk som vindtetting. Museband anlagt.
Kledningen og platene er funnet i bra stand og har god holdbarhet. Par mindre avvik nevnes som bør vurderes utbedret/gjennomgått:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen ligger noe nærme bakkenivået ut mot veien. Manglende avstand kan medføre til skader på kledningen selv om den er utført i royal impregnert kvalitet.

Par steniplater har sprekkdannelser samt skruer har stedvis rust. Kan virke skjemmende, og på sikt kan sprekker utvide seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold kledning og steniplater under jevnlig oppsyn, vurder eventuelle utskiftninger/utbedringer fortløpende.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utført med ``flatt tak`` med sperrekonstruksjon av bjelker prosjektert under Tek10. Ingen videre adkomst til konstruksjonen. Det registreres lufting av takkonstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Se for øvrig punkt taktekking og terrasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass i karmer av pvc. Ingen videre avvik. Vil trenge normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører utført i trekonstruksjon. Balkongdører og garasjeport er utført pvc/aluminium.

Dørene/porten har ingen videre avvik. Vil trenge normalt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra 2 etasjen samt takterrasse anlagt i 3 etasjen. Det er brukt impregnerte terrassebord samt glassrekkverk og rekkverk av trekonstruksjon. Tekking av derbigum/sveisepapp.

Plattinger på bakkeplanet med belegningsstein og flis, glassrekkverk anlagt på støpt støttemur.

Til opplysning har innkjøringen/plattingen til garasjen samt hele garasjen anlagt varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takterrasse med Derbigum-tekking og etablert fall mot sluk/nedløp. Fallforholdene er noe lavere enn dagens anbefaling på 1:40, og det kan bli noe stående vann på overflaten. Løsningen fungerer ved befaringstidspunktet uten registrerte lekkasjer eller skader. Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektert løsning eller fallforhold. TG2 settes på bakgrunn av avvik mot dagens anbefalte fallforhold samt den generelle risikoen knyttet til takterrasser som lukket konstruksjon.

Det er videre registrert punktering i ett glassfelt på takterrassen samt flere glassfelt i rekkverk i 1. etasje. Ett glass har også sprekk. Utskifting må påregnes.

Registrert bom/hulrom under deler av flislagt overflate ved inngangspartiet. Det er videre registrert sprekk i én flis samt tidligere utskifting av flis. Forholdet kan indikere bevegelser eller redusert heft i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen utbedring nødvendig på takterrassen men jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Etablering av inspeksjonsmulighet bør vurderes.

Punkterte og skadet glass i rekkverk bør skiftes ut om de er skjemmende. Sprukket glass må påregnes utskiftet.

Fliser med bom bør holdes under oppsyn. Ved videre sprekkdannelser eller løse fliser anbefales utbedring og omlegging av berørte områder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Fliser og laminatgulv. Vegger og tak er malte.
Takhøyden er fra ca. 2,35m - 2,50m i 1 etasjen. Ca. 2,35m til 2,40m i 2 etasjen. Ca. 2,42m i 3 etasjen.

Overflatene er hovedsakelig fra byggeår. Mindre malingsarbeider er foretatt samt walk-in-closet er pusset opp i 2024 i tilknytning til badet. Overflater

fremstår i bra stand med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hulrom/bom under enkelte fliser. Dette kan over tid medføre sprekkdannelser eller at fliser løsner.

Overflatene har stedvis merker og slitasje ut fra alder og bruk. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom bør holdes under oppsyn. Ved videre sprekkdannelser eller løse fliser anbefales utbedring og omlegging av berørte områder.

Normal oppussing og vedlikehold må påregnes over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles opptil ca. 2,5 cm skjevheter i 2 og 3 etasjen. 1 etasjen med 1,5cm. Mindre knirk registreres og. Takkonstruksjoner er utført ``flate``, og bevegelse/skjevheter kan påvirke membran og overflater over tid. Skjevheter er vanlig ut fra alder og konstruksjon, men bevegelser kan over tid føre til sprekkdannelser i overflater og membraner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved videre bevegelser eller skader på overflater/membran må tiltak vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 1 til 2 etasje samt åpen til 3 etasjen. Trappen er fra byggeår, funnet i bra stand. Aluminiums spiler. malte vanger, trinn i eik eller liknende.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

1 speils slette innerdører i trekonstruksjon.
Sluse dører slette branndører.

Dørene er funnet i bra stand med normal bruksslitasje/merker. Mindre malingsarbeider og justeringer bør påregnes ved behov.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med baderomsplater vegger. Malt tak.
Innredet med slett vaskeromsinnredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Aggregat balansert ventilasjon. Fordelerskap, stoppekran og vannmåler.
Balansert ventilasjon og tilluft ved dør er anlagt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, malt tak.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ca. 1,5 cm fall til sluk fra dørterskel, men det mangler tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. Det registreres også sprekker i silikonfuger samt stedvis hulrom/bom under fliser.

Manglende membranoppkant og sprekker i fuger kan øke risikoen for fuktgjennomtrengning til tilstøende rom. Hulrom under fliser kan over tid føre til sprekkdannelser eller løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gå over fugene i rommet.

Øvrige forhold må holdes under oppsyn, vurder eventuelle tiltak fortløpende.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 sluk i rommet. Smøremembran gulv, baderomsplater vegger. Membran registrert i sluk.
Ingen videre avvik registrert. Det foreligger dokumentasjon på arbeider i form av ferdigattest.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med slett vaskeromsinnredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Aggregat balansert ventilasjon. Fordelerskap, stoppekran og vannmåler.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft under dør anlagt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en videre brukssone.
Fuktsøking utført uten forhøyede verdier samt det ble kikket under sokkel løsningen med rørføringer i vegg til tiltsøtende bad uten indikasjoner til fukt.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt med malt tak.
Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, øvrig innredning og vegghengt klosett.
Balansert ventilasjon og tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt tak.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran i sluk. Fallet er vurdert som tilfredsstillende, selv om mindre mengder bruksvann kan bli stående etter bruk. Dette tørkes normalt opp ved hjelp av varmekabler i gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 sluk i rommet. Membran registrert i sluk.
Ingen videre avvik registrert. Det foreligger dokumentasjon på arbeider i form av ferdigattest.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, øvrig innredning og vegghengt klosett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft under dør anlagt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da brukssonen dusj er beliggende mot vaskeromsinnredning og annen enhet. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen avvik. Sokkel er fjernet fra vaskerom med åpne rørføringer i vegg, tørt.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt med malt tak.
Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, badekar, øvrig innredning og vegghengt klosett.
Balansert ventilasjon og tilluft ved dør er anlagt.

Badet ble modernisert i 2024 etter lekkasje, alt ble skiftet utenom varmekabler og rør opplegget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt tak.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduene er beliggende i våtsonen med belistning og foringer i trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Vis hensyn ved bruk dusj og badekar. Ingen utbedring nødvendig, TG2 etter krav.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran i sluk. Lokalt fall i dusjnisje er vurdert som tilfredsstillende. Øvrig gulv har ca. 1,5 cm fall fra kjøkkendør mot sluk ved badekar og dusjnisje, og løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra dokumentert/preakseptert utførelse. Vannsikkerheten anses ivaretatt. TG1 settes herav.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen videre avvik registrert. Det foreligger dokumentasjon på arbeider i form av bilder og dokumenter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, badekar, øvrig innredning og vegghengt klosett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft under dør anlagt.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende walk-in-closet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig Svane kjøkken med slett innredning og kompositt benkeplate med 2 nedfelte vasker samt steketopp.
Integrert oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, kjøleskuffe, kaffimaskin, kombiovn samt stekeovn.
Det er etablert vannstoppere i skrog til vaskene.
Avsug til sentralstøvsuger i sokkel.

Kjøkkenet er funnet i pen stand med normal slitasje. Alle fronter, benkeplater, sokler ble byttet på kjøkkenet i 2022

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning.
Fordelerskap plassert på vaskerom med synlig dreneringshull i vegg.
Stoppekran og vannmåler etablert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vanninntak, stoppekran og vannmåler er etablert i vegg med inspeksjonsluke, men uten tettesjikt eller drenering etter anbefalte løsning. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktpåvirkning og skjulte skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn.

Løsning med automatisk vannstopper/detektor eller etablering av tettesjikt og bortledning av eventuelt lekkasjevann kan anbefales.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett og innkjørsel.
Ingen videre avvik registrert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten er ventilert med balansert ventilasjon. Filter blir årlig skiftet ved egeninnsats, og må påregnes videre for god luftkvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsanlegget er ført opp til 3. etasje, men i tv-stue/soverom er det kun ventilering via åpning av vinduer, noe som avviker fra dagens krav til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bo deg inn og vurder forholdet. For å lukke avviket må ventilasjon til rommet etableres for å bedre luftutskiftningen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Garasjen har anlagt innredning med vask.
Det er også lagt opp til vask på stuen/soverom 3 etasjen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2016 etablert i stuen. Pumpen i 3 etasje er fra 2019.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget og pumpene er over 5 år gammel.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder fra byggeår som er plassert i skap garasjen. 198 liter.

Tilstandsrapport

Eier har hatt service på bereder før salg.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger etablert i boligen. Motor plassert i skap garasjen ved vvs bereder.

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

Beskrivelse

Anlegg fra byggeår med automatsikringer. Skap plassert i trappeboden. Dokumentasjon fra byggeår på anlegget i boligmappen, forhør deg med eier.

Eier opplyser om varmekabler i tilnærmet alle rom 1 etasjen inklusive garasjen samt bad 2 etasjen. Det er også lagt varmekabler i innkjørsel til garasjen.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Ja

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

Generell kommentar

Anlegget er fra 2016 og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Ut fra alder ingen videre avvik bortsett fra varmtvannsbereder som er tilkoblet vanlig stikkontakt, skulle normalt sett hatt fast tilkobling.

Kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales på generelt grunnlag ved salg/kjøp.
Kontrollen er forenklet og begrenset til synlige forhold, og øvrige skjulte feil kan ikke utelukkes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt løsmasser av sand og leire på etablerte sprengmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligen er beliggende en 30-40cm over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnsig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte ringmurselementer, støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler stedvis fuger i skjøter på utvendige ringmurselementer. Det registreres også enkelte sprekkdannelser i steinplatene.

Manglende tetting kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr og insekter. Sprekkdannelser kan indikere mindre bevegelser/setninger i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fuge/tette åpne skjøter. Sprekkdannelser bør holdes under oppsyn og utbedres ved videre utvikling.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med drenerende terreng/overflater bort fra bolig.
Ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller skred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger er fra byggeår. Er ikke videre vurdert annet en alder da de er beliggende under bakkenivå.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS gjelder for enebolig i rekke bygget i 2016.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

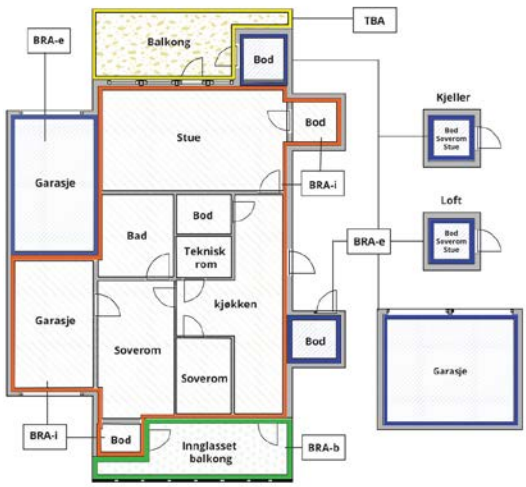
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg 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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	88			88	121
2 Etasje	96			96	7
3 Etasje	46			46	46
SUM	**230**				**174**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré / gang, 2 soverom, vaskerom, bad, trappebod, sluse, garasje		
2 Etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, bad, walk-in closet		
3 Etasje	Gang, soverom, stue / sov, bod		

Kommentar

Trappehull er medregnet arealet.
Alt av terrasse er medregnet inklusive kunstplen. Terrasse areal er enkelt oppmålt, mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Soverommet i 1 etasjen ved inngangspartiet samt deler av loftstue/soverom 3 etasjen er opprinnelig bodrom/garderobe. Rommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Planløsning ellers er endret en del samt vegger er satt opp/flyttet, disse endringen har i dag lite betydning søknadsmessig.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter bruksendring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1584		0	227.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipsbyggergata 59

Hjemmelshaver

Magnussen Mona Skoie, Magnussen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med integrert garasje beliggende attraktivt til i nyere boligfelt på Vestnes i Mandal. Området har umiddelbar nærhet til sjø, turområder, kollektivtransport, skole, barnehage samt Mandal sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, fliser og kunstplen.

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	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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 dampsperren 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SO2107

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ambita

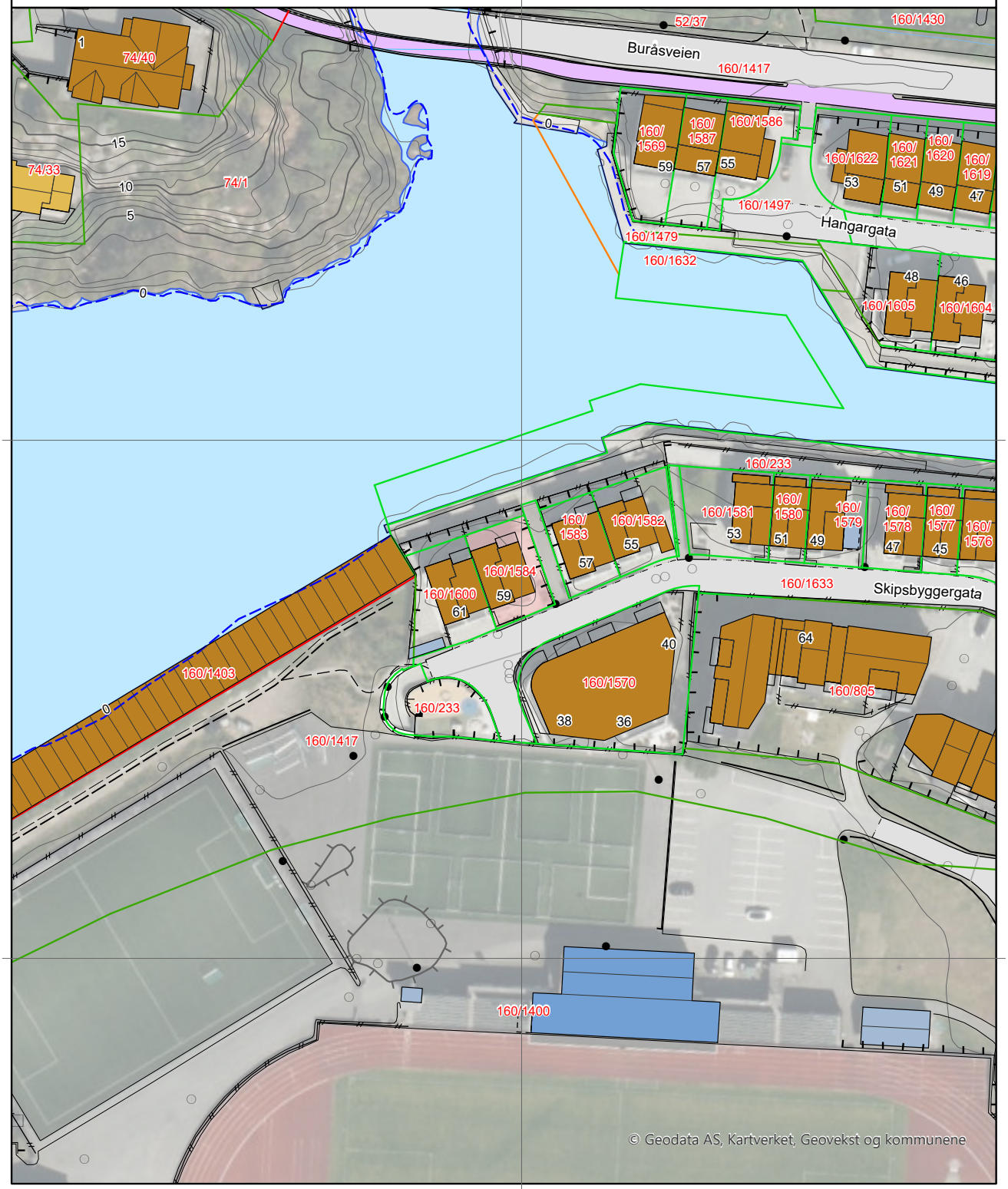
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/160/1584/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

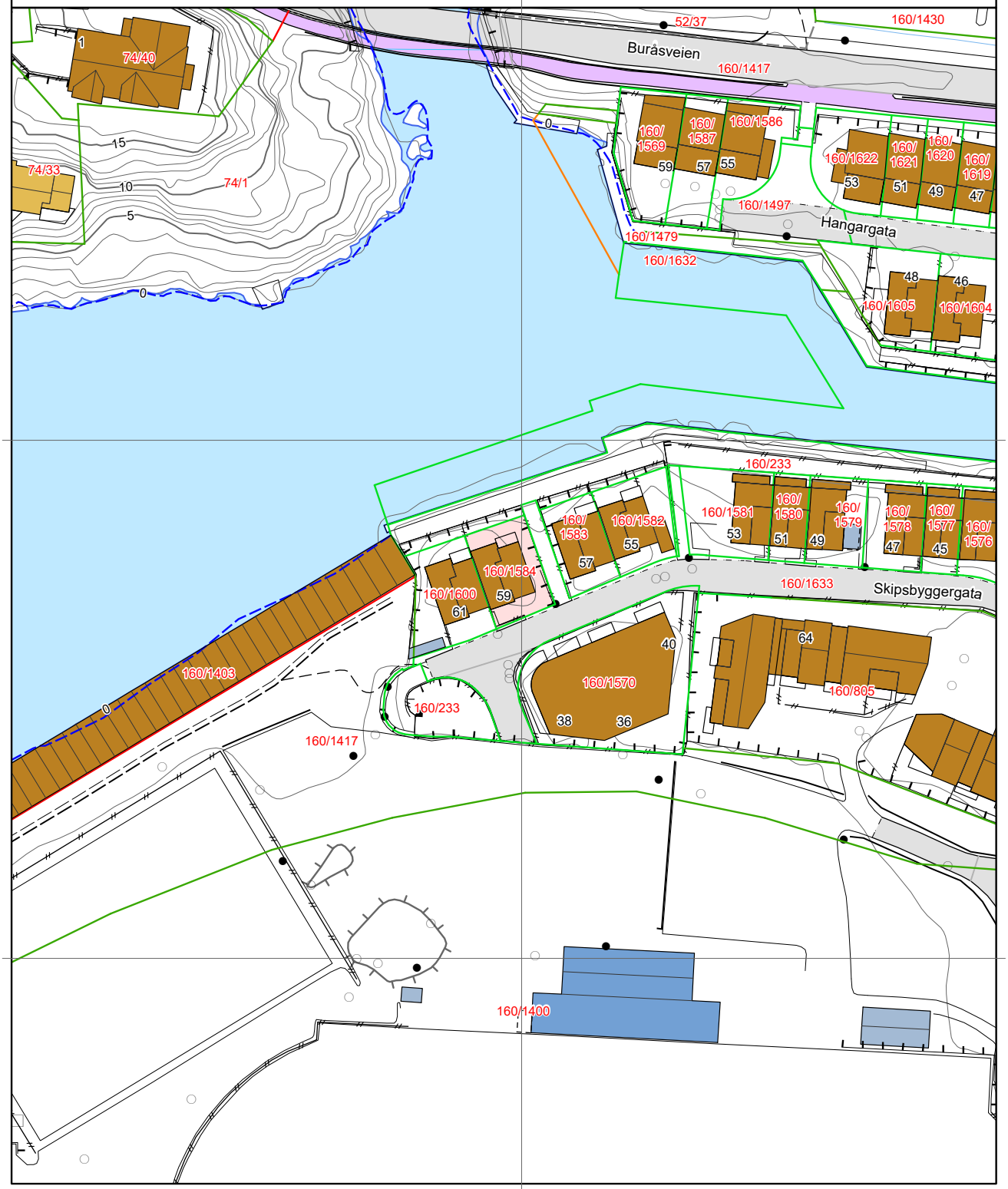
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/160/1584/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

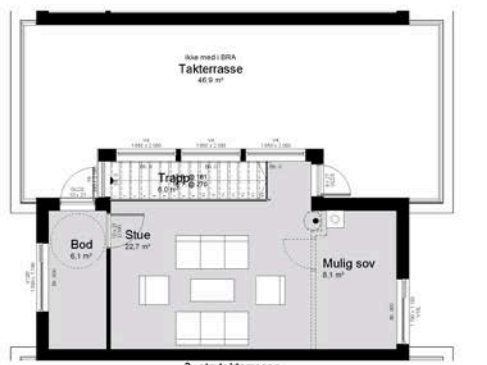
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

1:100 1. etasje

1:100 2. etasje



1:100 3. etg takterrasse

REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON

Agderbygg AS
Nye Vestnes, Mandal,
Stor enebolig type 2S

Alternativ med 2 soverom på plan 1

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
MSP		MSP	

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR.	FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.09.14	544D	544D_Stor enebolig type 2S_SBgt_27-35 - 1 et	A20:2S012	

SPISS ARKITEKTER & PLAN AS

LINDESNES KOMMUNE

Agderbygg AS
Gyldenløvesgate 99
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00371-41	Robert Helle	19.12.2024

Ferdigattest - Nye Vestens, Hangergata og Skippsbyggergata 160/233

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 233 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Agderbygg AS
Tiltakshaver:	AGDERBYGG EIENDOM AS

Vedtak

Kommunen gir herved ferdigattest for nevnte tiltak/områder under, i vedtak av 19.03.13 sak i ePhorte 2013/523- (Mandal kommune), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

- BK 2 Hangargata 41 - 53 - Endringstillatelse
- BK 3 Hangargata 42- 48 - Endringstillatelse
- BK 4 Hangargata 36-40
- BK 9A Hangargata 13-27
- BK 9B Hangargata 1-11 – Endringstillatelse
- BK 10 Hangargata 26-34
- BK 5 Skipsbyggergata 55-61 - Endringstillatelse
- BK 6 Skipsbyggergata 37-53 - Endringstillatelse
- BK 7 Skipsbyggergata 27 - 35
- BK 8 Skipsbyggergata 26-34 - Endringstillatelse
- BK 12 Skipsbygger gata 1-15
- BK 13 Skipsbygger gata 12-24
- Offentlige arealer
- Småbåtanlegg

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, samt annen dokumentasjon for infrastruktur, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Med hilsen

Robert Helle
saksbehandler

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Nabolagsprofil

Skipsbyggergata 59 - Nabolaget Idrettsparken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Offentlig transport

Smalsund Linje 204, 209	4 min 0.4 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	24 min 2 km
Marnardal stasjon Linje F5	32 min 27.5 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	12 min 1.1 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	11 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

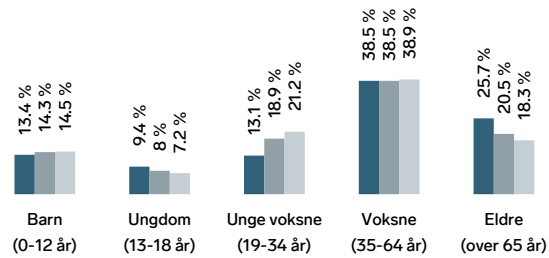
Mandal VGS - Agder fylkeskommune	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Idrettsparken	1 068	516
Mandal	12 359	5 981
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	7 min 0.7 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km
Valle Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Snarkjøp Skjebstad	12 min

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Sykkel
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

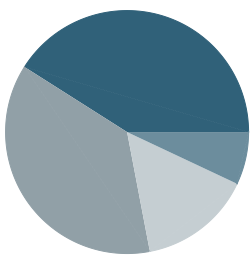
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Idrettsparken kunstgressbaner Fotball, friidrett	1 min 0.1 km
Idrettsparken tennisbaner	3 min
Mandals Turnforening	15 min
Sanden Treningssenter	19 min

Boligmasse

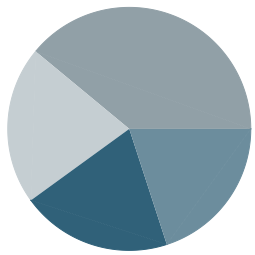


- 41% enebolig
- 37% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

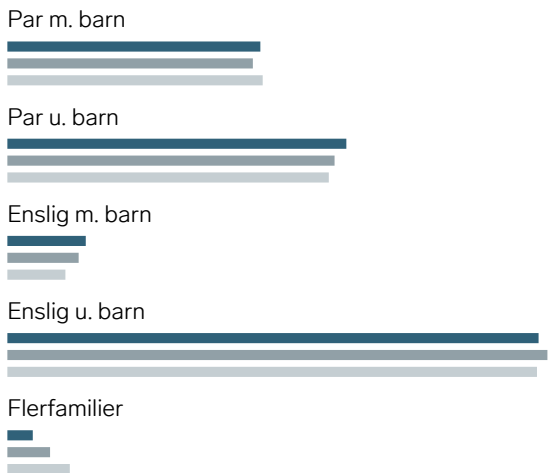
ALTI Mandal	7 min
Apotek 1 Sanden	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

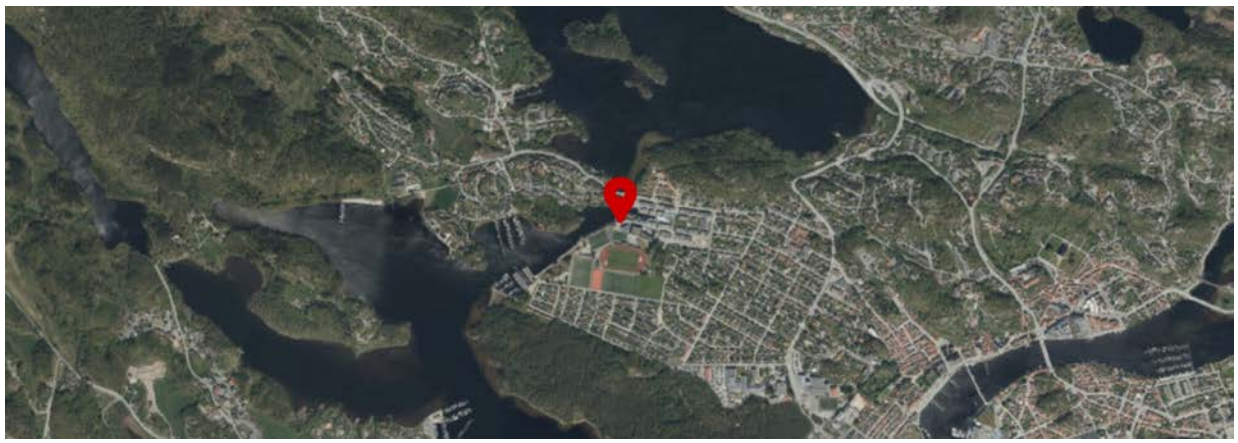


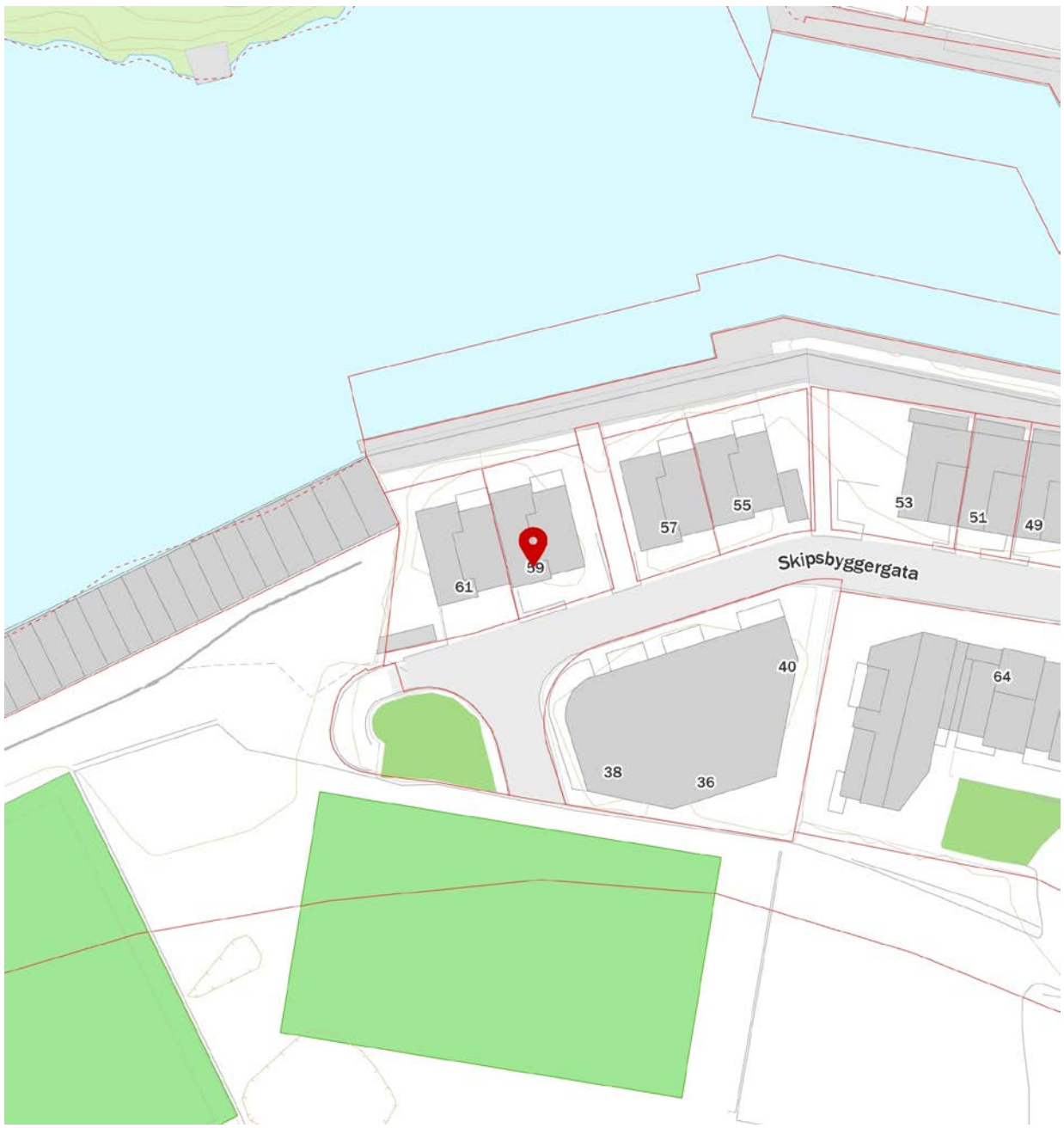
- Idrettsparken
- Mandal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/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. AVTREKKSVIFTER 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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. Les mer på 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.

NOTATER

NOTATER

NOTATER

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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland
T: 458 38 665
asl@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank