

TÅNES

TÅNESVEIEN 40, 4516 MANDAL

Sjelden og moderne sjøeiendom av høy klasse med bryggeanlegg og særdeles flotte uteområder!



Prisantydning: 14 950 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne særdeles flotte sjøeiendommen på populære Tånes!

Svært delikat og innbydende fritidseiendom med egen strandlinje og bryggeanlegg!

Praktisk og lettstelt hytte med alt på en flate som inneholder entrè, gang, 3 soverom, 2 badrom, vaskerom/bodrom, samt stue/kjøkken i åpen løsning med en fantastisk sjøutsikt!

Her kan man gå ned til egen brygge og nyte fantastiske forhold rett i sjøkanten. Pent opparbeidet tomt med flere soner og uteplasser.

Dette er stedet for deg som ønsker en solrik og usjenert fritidsbolig nær sjøen og naturen - perfekt for avslapning, båtliv og hyggelige stunder med familie og venner.

Alt tilrettelagt for å nyte lange sommerkvalder i vakre omgivelser.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Tånesveien 40
Prisantydning	14 950 000,- + omk.
Omkostning	389 540,-
Totalpris	15 339 540,-
BRA-i/BRA Total	109/109 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2017
Tomt	1798.5 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 109 kvm

BRA totalt: 109 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 kvm. Gang, 3 soverom, bad vest, bad øst, bod /vaskerom, stue/kjøkken, entré

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt og gjelder terrasser i tilknytning til hytten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1798.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Svært pent opparbeidet tomt med parkeringsplass med belegningstein med el-bil lader, store områder med plen, natur, beplantning, busker, terrasser og egen brygge.

Her kan man bare flytte seg rundt eller solen og nyte ulike uteplasser med en fantastisk sjøutsikt.

Et sommerparadis, som alikevel kan brukes hele året rundt. Her opplever man roen, hyggen og en fantastisk atmosfære.

Deler av eiendommen er avsatt til LNF-område. Se vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Del av hagestue ned mot bryggen ligger over tomtegrensen.

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggende strandeieendom på populære Tånes.

Eiendommen ligger fantastisk til med sjøen som nærmeste nabo. Her kan man nyte det fineste Sørlandet har å by på med en flott skjærgård rett utenfor hyttedøren. Det er kun en kort kjøretur på ca 20 minutter inn til Mandal sentrum med alt av fasiliteter. Området er populært med flere fritidseiendommer og også fastboende i nærområdet.

Adkomst

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

Selger

Tommy Osgjelten

Reidun Torjussen Osgjelten

Innhold

Svært delikat og innbydende fritidseiendom med egen strandlinje og bryggeanlegg!

Praktisk og lettstelt hytte med alt på en flate som inneholder entré, gang, 3 soverom, 2 badrom, vaskerom/bodrom, samt stue/kjøkken i åpen løsning med en fantastisk sjøutsikt!

Her kan man gå ned til egen brygge og nyte fantastiske forhold rett i sjøkanten. Pent opparbeidet tomt med flere soner og uteplasser.

Dette er stedet for deg som ønsker en solrik og usjenert fritidsbolig nær sjøen og naturen - perfekt for avslapning, båtliv og hyggelige stunder med familie og venner. Alt tilrettelagt for å nyte lange sommerkvelder i vakre omgivelser.

Bod, brønnhus er godkjent i kommunen vedr. søknad om utvidet brygge men det foreligger ingen tegninger.

Halvtak nede ved brygge og halvtak ved innkjørsel er ikke byggemeldt kommunen.

Små vinduer på soverommene er tatt bort iht godkjente tegninger.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Svært innholdsrik og påkostet eiendom, hvor vi kan nevne:

Belegnings stein på parkeringsplass.

Golvabiatepper på alle soverom.

Malt fiberduk i hele hytten.

1 stavsparkett, 21 tommer, fra FB Hout 3875 Madrid.

Gasspeis fra Eldmakeren.

Mitsubishi Keiteki varmepumpe. (Styres via app.)

Begge bad har dusj med glassdører som skyves inn mot vegg for å gjøre rommene større.

Utedusj.

NorDan vinduer overalt hvor soverommene og badene

har vindu som kan benyttes som dør.
Hytta har Kebony kledning.
Strøm og vann lagt ned til bryggen.

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

Kjørevei helt til hyttedøren. God plass for parkering på egen tomt. El-bil lader installert på tomten.

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

Varmekabler under alle flislagte gulv (2 x bad, entre og vaskerom), vedovn og varmepumpe i stue - forøvrig elektrisk.

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

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/

fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 950 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

Eiendomsskatt kr. 11 138,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Hytterrenovasjon levert av Maren AS.

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 10, bruksnummer 47 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/10/47:

11.01.2008 - Dokumentnr: 26468 - Jordskifte

Sak nr. 1000-2007-0020 Hjemstø

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1963 - Dokumentnr: 858 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:10 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 882672 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:10 Bnr:47

14.05.1996 - Dokumentnr: 1624 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:306

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:307

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:308

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:309

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:310

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:311

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:312

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:314

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:315

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:316

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:317

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:10 Bnr:318

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på fritidsbolig datert

29.05.2017.

Det foreligger ferdigattest på utvidelse av brygge datert

29.04.2026.

Det foreligger ikke ferdigattest på utslipp. Selger/ tiltakshaver anmoder om dette og dette skal foreligge før overtakelse kan skje.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, privat vann og kloakk.

Vann: Borehull på eiendommen.

Avløp: Septiktank og eget renseanlegg. Godkjent utslippstillatelse.

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023 avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende og fritidsbebyggelse fremtidig.

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

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

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på

at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder. Eiendommen ligger i 100-metersbeltet og det hviler derfor stenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

373 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 14 950 000,00))

389 540,- (Omkostninger totalt)

15 339 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 389 540

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 1,14 % inkl. mva. 0,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 244 922,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no

Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.05.2026





















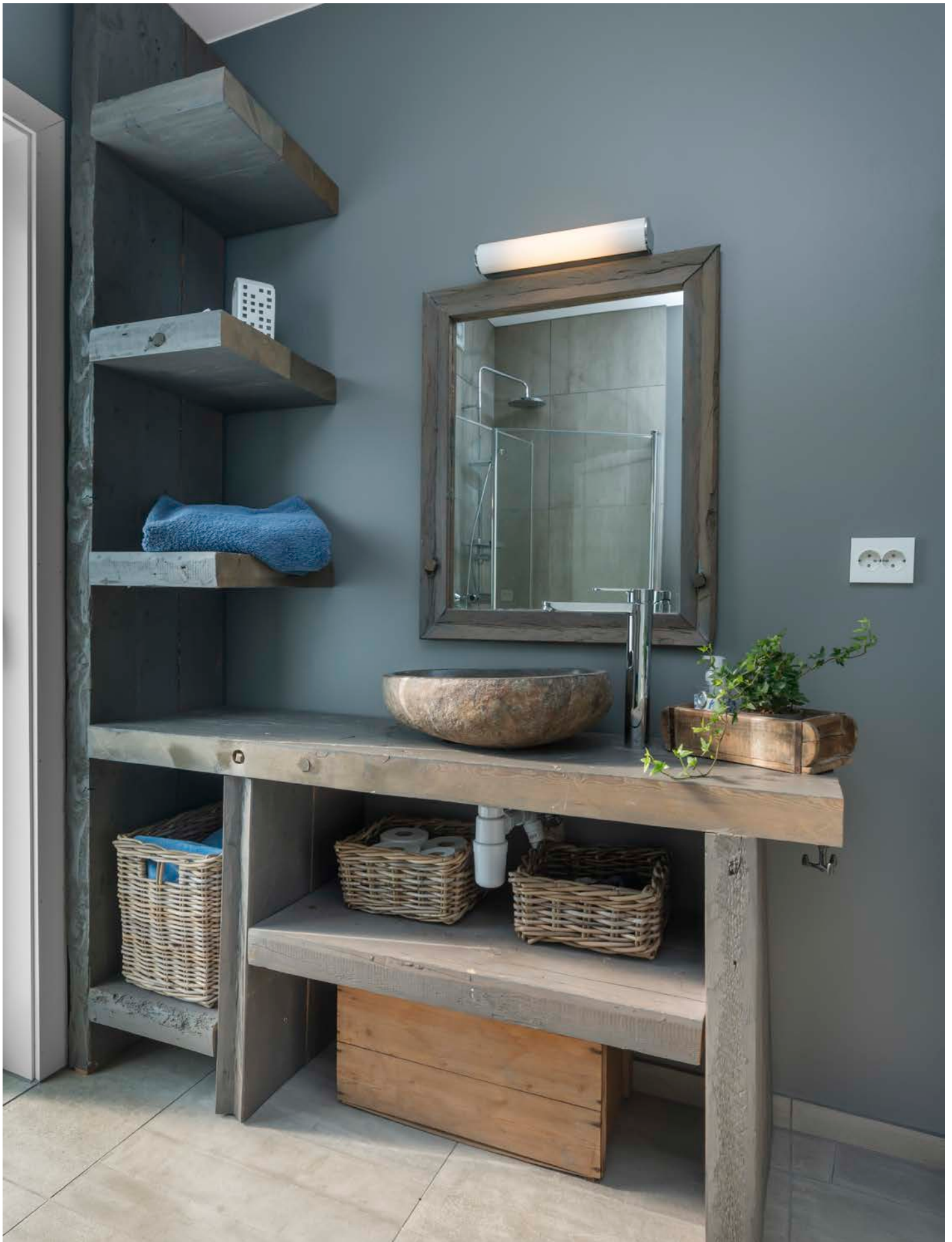
























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Torjussen Osgjelten	Tommy Osgjelten
Gateadresse	
Tånesveien 40	
Poststed	Postnr
MANDAL	4516
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalenr.	1394196

Document reference: 1003260066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skiftet vannpumpe for borehull høsten 2025

Arbeid utført av

Hjorteland rørlegger

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

Beskrivelse

fjernet elektrisk vifte på pipe. Var ikke behov da utlufing fungerte godt uten denne.

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har sett mus og maur (nærhet til skog)

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn fiberoptikk til hytta og etablert el-lader til bil

Arbeid utført av

Marnar elektro AS

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easee billader

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

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

Tilleggskommentar

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/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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Osgjelten	f51db1f32a74fbe12797c5b 6317ed85d8a5e33be	09.04.2026 08:19:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Osgjelten	1cf5dd8617f53f2a464fbd8 bf4b2c3ecb9cfcd17	09.04.2026 13:20:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260066

- 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

📍 Tånesveien 40, 4516 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 10, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20835-2017

Referansenummer: JQ4513

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 boligene 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger idyllisk til ved Tånes øst for Mandal med umiddelbar nærhet til sjøen med egen brygge. Solrik og usjenert tomt med kjørevei helt til eiendommen.

Eiendommen har egen stor brygge kun få meter fra hytten.

Fritidsboligen er bygget ny i 2017 og er innholdsrik med 3 soverom og 2 bad.

Det medfølger utebod og flere små halvtak på eiendommen samt egen brygge.

Det er etablert støpte plattinger rundt hele boligen samt enkelte treterrasser utenom.

LOVLIGHET:

Halvtak nede ved brygge og halvtak ved innkjørsel er ikke byggemeldt kommunen.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom
- Det er ikke foretatt sjekk av vannkvalitet på borevann.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Nydelig beliggenhet med umiddelbar nærhet til sjøen.
- Egen stor brygge like ved hytten.
- Romslige uteplasser.
- 3 soverom.
- 2 bad
- Romslige utearealer.
- Stor stue/kjøkken.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

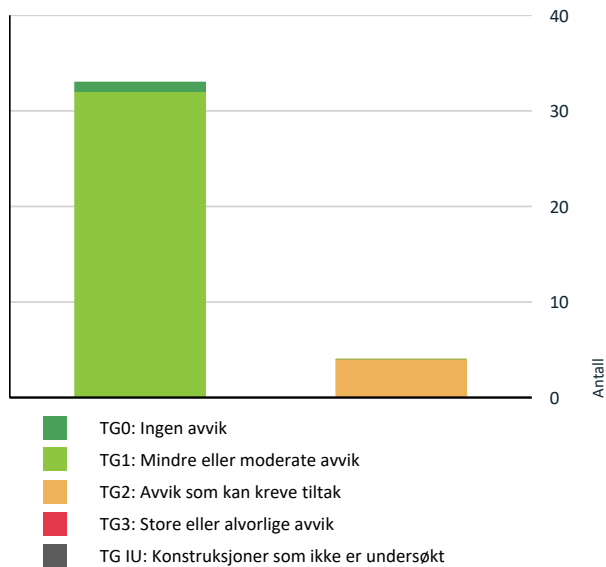
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod,brønnhus er godkjent i kommunen vedr. søknad om utvidet brygge men det foreligger ingen tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje 1 > Bad øst > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig liggende på Tånes øst for Mandal. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad vest > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2017

Anvendelse

Fritid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny elbillader.
------	---------------	----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke med papp utført av Loland Blikk AS.
Tekke er ca 10 år og det er ikke påvist misfarginger i innvendige himlings overflater.
Er vurdert uti fra alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innebygget takrenner med stål nedløp som ledes til under bakken.
Stål pipehatt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt Kebony kledning.
Det anbefales å vaske utvendige overflater jevnlig for å unngå svertinger i overflater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt takkonstruksjon med god lufting i gesimser som antyder ivaretatt luftesystem i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med aluminiumsbelagt utside. 2 lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør i tre.
Skyvedører i tre med aluminiumsbelagt utside.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpte betongterrasse rundt hele hytten samt noe treterrasse ved pergola.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget ett halvtak ved inngang med torvtak. Tak virker underdimensjonert etter tyngde av torv og bør sjekkes nærmere av fagfolk.
Er ikke byggemeldt kommunen.

Det er bygget ett halvtak med 3 vegger ned mot bryggen med tilhørende treterrasse på ca. 40 kvm.
Tretak med enkelte glasstak.
Konstruksjonen ser noe ufagmessig utført og underdimensjonert.
Konstruksjonen er ikke byggemeldt kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner ser underdimensjonert ut og er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt fagfolk for vurdering av dimensjonering og foreta tiltak med bedre understøttelse og sterkere dimensjoner.

Konstruksjoner anbefales å meldes til kommune.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver med parkett i stue/kjøkken samt fliser og tepper i andre rom.

Vegger med fiberduk og malte overflater.

Himlinger med malte overflater.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv på grunn med betongstøpt plate.
Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipes med gasspeis i stuen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeår.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod /vaskerom med installasjoner som opplegg for vaskemaskin, VVS tank og rør i rør sentral.
Det er etablert sluk i sonen ved installasjoner med synlig membran i sluk.
Det er godt fall i sonen for installasjoner og funksjonen for rommet er ok.
Sluk er kun hjelpesluk for eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD VEST

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger i våtsone. Malte vegger ellers.

ETASJE 1 > BAD VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med fiberduk samt fliser i dusjsone. Malt himling.

ETASJE 1 > BAD VEST

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkantflis mot malte vegger.
Målt fall er totalt på 25 mm fra topp flis ved dør.
Det er noe lite fall på gulvet rundt servantskap etter forskrifter.
Godt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall i deler av gulvet ved servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 1 > BAD VEST

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk med avlang renne i dusjsone.
Synlig membran registrert i sluk.
Byggfirma Anders Trondsen er ansvarlig utførende for membranarbeider.

ETASJE 1 > BAD VEST

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt vegghengt toalett med drenasjehull.
Servant plassert på toppen av plassbygget innredning.
Installasjoner er nye i 2017 og er ok med normal slitasje.

ETASJE 1 > BAD VEST

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

ETASJE 1 > BAD VEST

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i garderobeskap bak dusjsone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.
Målt fuktprosent på 9 % som er tilfredsstillende.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

ETASJE 1 > BAD ØST

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegger i våtsone. Malte vegger ellers.

ETASJE 1 > BAD ØST

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger med fiberduk samt fliser i dusjsone. Malt himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjhjørne er omkranset med glassvegger for beskyttelse av vannsprut men det anbefales uansett å beskytte /skifte ut uegnet materiale i våtsoner med egnet materiale.

ETASJE 1 > BAD ØST

TGI Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkantflis mot malte vegger.

Målt fall er totalt på 30 mm fra topp flis ved dør til sluk i dusjsone.

Godt fall i dusjsonen og minst 1:100 fall i rommet.

ETASJE 1 > BAD ØST

TGI Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk med avlang renne i dusjsone.

Synlig membran registrert i sluk.

Byggfirma Anders Trondsen er ansvarlig utførende for membranarbeider.

ETASJE 1 > BAD ØST

TGI Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt Vegghengt toalett med drenasjehull.

Servant med plassbygget toppplate.

ETASJE 1 > BAD ØST

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

ETASJE 1 > BAD ØST

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.

Målt fuktprosent på 10 % som er tilfredsstillende.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedringer ved symptomer.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med type kompositt benkeplate el.

Hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt og vannstopper er installert .

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.
Sentral plassert i bod/vaskerom med etablert drenasjehull og kursoversikt.
Stoppekran etablert ved siden av VVS tak i samme bod.
Arbeider er utført av Hjorteland Rør AS.

Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting av anlegg antatt ved septiktank.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2018 etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra byggeår på ca. 200 liter plassert i bod / vaskerom med direkte tilkobling til el-nettet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Brønnpumpe etablert i utvendig bod .
Eier opplyser at pumpe nylig er skiftet .
Er ikke videre vurdert annet enn alder.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeåret med skap plassert i bod/vaskerom. God kursoversikt.

EL-IT AS har utført arbeider ved byggeår.

Det er i senere år etablert elbillader ved innkjørsel og arbeider er utført av Marnar Elektro AS.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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

Ja EL-IT AS og Marnar Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt.
Gulv ligger ca.15- 30 cm over terreng.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer med støpt betongplate.
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

TG0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende eiendom ned mot brygge.
Tomten har naturlig drenerende terreng.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsnett i plast og PVC fra byggeår.

Eiendom er koblet til eget renseanlegg med godkjent utslippsavtale.
Vanntilførsel fra borehull plassert inne i bod.
Ifølge eier har alle utvendige rør etablert varmekabel i systemet.
Alt etablert i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hytte bygget i 2016/2017 i en etasje og har ingen vesentlige avvik HMS.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod og brønnhus

Byggeår

2017

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utebod/brønnhuser kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Bod/brønnhus er bygget i samme stil som hytte med støpt gulv og Kebony kledning.
Papp som taktekke og samme type vinduer/dører som hytten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

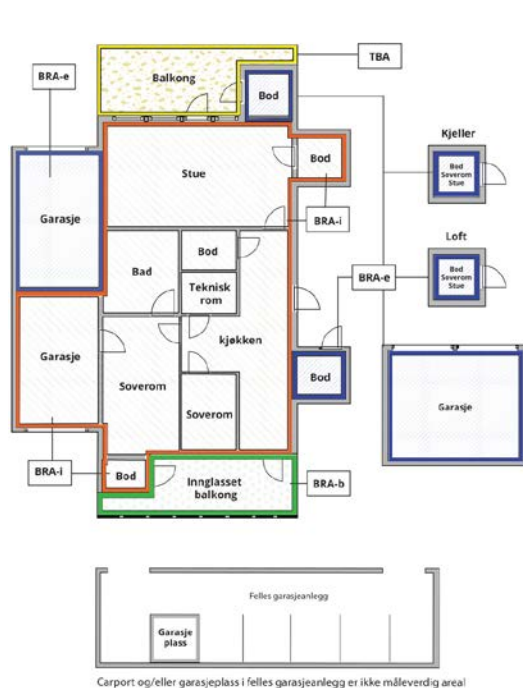
Hva er måleverdig areal?

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.	
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.	

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	109			109	150
SUM	109				150
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, 3 soverom, bad vest, bad øst, bod /vaskerom, stue/kjøkken, entré		

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt og gjelder terrasser i tilknytning til hytten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						9	9
SUM						9	9
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 boder	

Kommentar

Målt høyde innvendig i bod er på 1,88 meter og bod har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bod,brønnhus er godkjent i kommunen vedr. søknad om utvidet brygge men det foreligger ingen tegninger.

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:

Bemerket at bod har ikke målbart areal og er lagt inn i rapport som ALH areal (areal med lav takhøyde)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Reidun Torjussen Osgjelten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	10	47		0	1798.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tånesveien 40

Hjemmelshaver

Osgjelten Reidun Torjussen, Osgjelten Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Tånesveien øst for Mandal i Lindesnes Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Avløp til eget renseanlegg med godkjent utslippsavtale.

Regulering

Ligger under kommuneplanen avsatt til dels LNRF område og dels fritidsbebyggelse

Om tomten

Skrånende terreng opparbeidet med innkjørsel, hage, terrasser og bryggeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JQ4513>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Fasade SV (1)

1:50



Fasade DD (1)

1:50



Fasade NV (1)

1:50



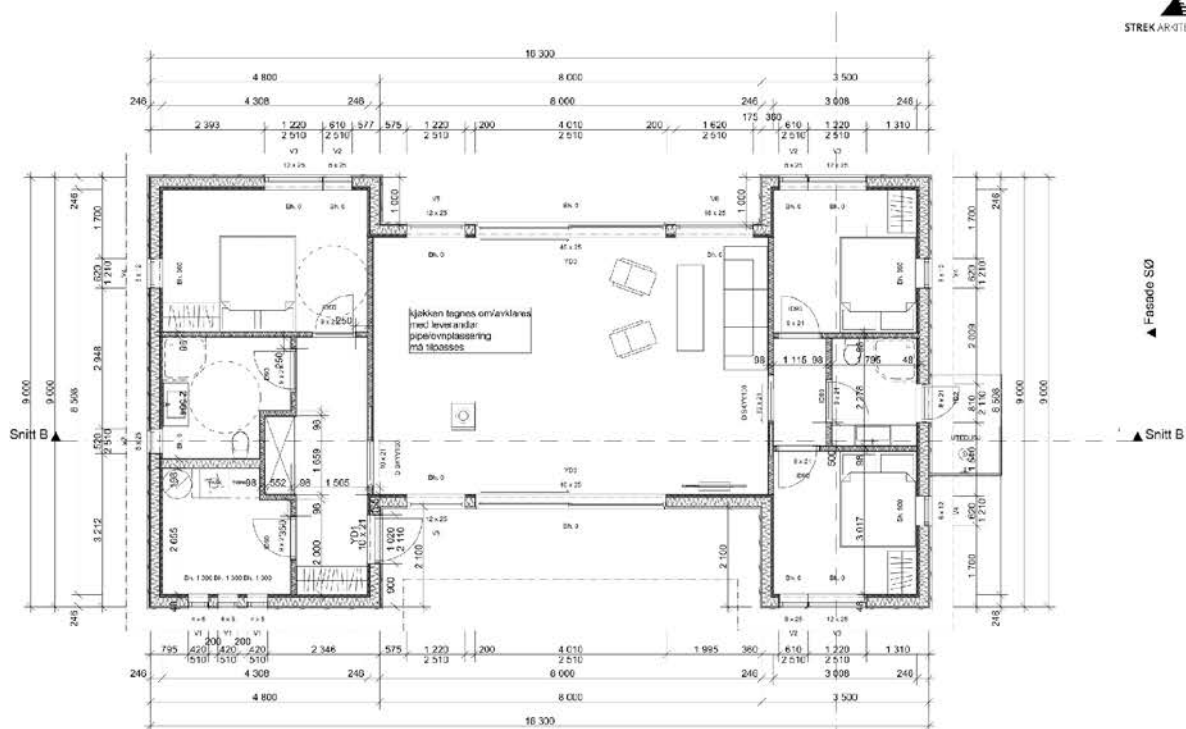
Fasade SD (1)

1:50

Prosjekt:
Fam. Osgjellen
Kommune:
VEDDERSTØ
Fritidsbolig

Prosjekt:
2015030
Tegningssett:
A40-101
Tegningsnavn:
FASADER

Skala:
21:11:12
Målestokk:
1:50
Fasade:
SD (1)
SD (2)
SD (3)
SD (4)
SD (5)
SD (6)
SD (7)
SD (8)
SD (9)
SD (10)
SD (11)
SD (12)
SD (13)
SD (14)
SD (15)
SD (16)
SD (17)
SD (18)
SD (19)
SD (20)
SD (21)
SD (22)
SD (23)
SD (24)
SD (25)
SD (26)
SD (27)
SD (28)
SD (29)
SD (30)
SD (31)
SD (32)
SD (33)
SD (34)
SD (35)
SD (36)
SD (37)
SD (38)
SD (39)
SD (40)
SD (41)
SD (42)
SD (43)
SD (44)
SD (45)
SD (46)
SD (47)
SD (48)
SD (49)
SD (50)
SD (51)
SD (52)
SD (53)
SD (54)
SD (55)
SD (56)
SD (57)
SD (58)
SD (59)
SD (60)
SD (61)
SD (62)
SD (63)
SD (64)
SD (65)
SD (66)
SD (67)
SD (68)
SD (69)
SD (70)
SD (71)
SD (72)
SD (73)
SD (74)
SD (75)
SD (76)
SD (77)
SD (78)
SD (79)
SD (80)
SD (81)
SD (82)
SD (83)
SD (84)
SD (85)
SD (86)
SD (87)
SD (88)
SD (89)
SD (90)
SD (91)
SD (92)
SD (93)
SD (94)
SD (95)
SD (96)
SD (97)
SD (98)
SD (99)
SD (100)



Prosjekt:
Fam. Osgjelten
Kommune:
VEDDERSTØ
FRIITDSBOLIG

Prosjekt:
2015030
Tegningssett:
A22-101
Tegning:
PLAN

Skala:
1:100
Dato:
21.11.15
Arkitekt:
S.Ø.
Fotograf:
S.Ø.
Fotograf:
S.Ø.

Arkitekt:
S.Ø.
Fotograf:
S.Ø.
Fotograf:
S.Ø.

10100

BÅT = YAMARIN 53 BR CROSS

LÄNGD 5200MM BREDD 2080MM



= GRBEIDSONMRÅDE
HANDMOVE 3200



= SNVDIAMETER
= ELEKTRISSK RULLESTOL
VTE = 2500MM I DIAMETER

4000 mm
2500 mm



19 JUL 2016

2



STREK ARKITEKTER AS

Mandal
kommune

kart

k: 1:500

05.2016

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos

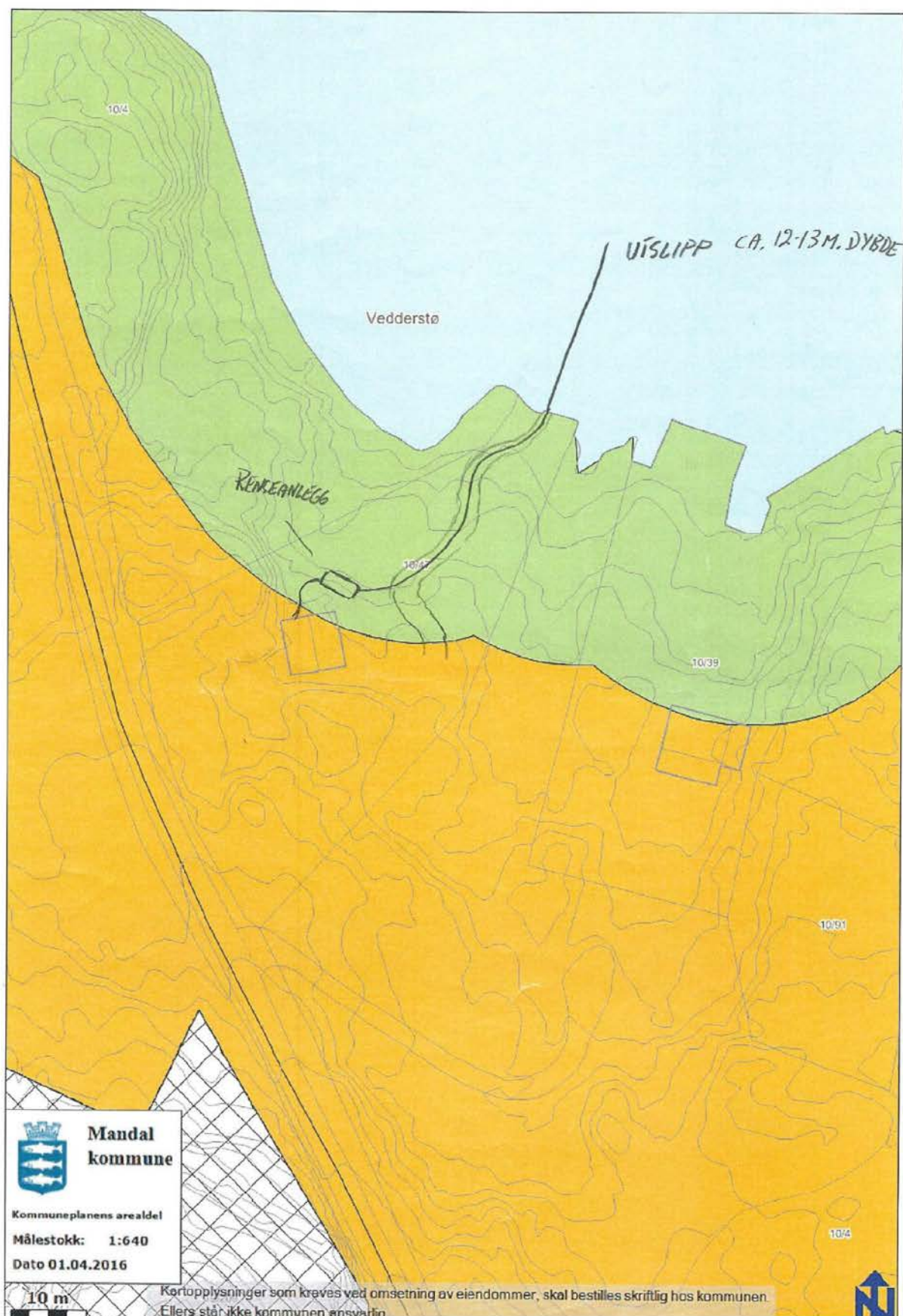
Tiltakshaver

Fam. Osgjelten

Prosjekt

VEDDERSTØ
FRITDSBOLIG

Gnr./Bnr. #	Mål 1:500	Tegningsnr. A10-1
	Prosjektnr. 2015030	Dato opprettet 20.05.16





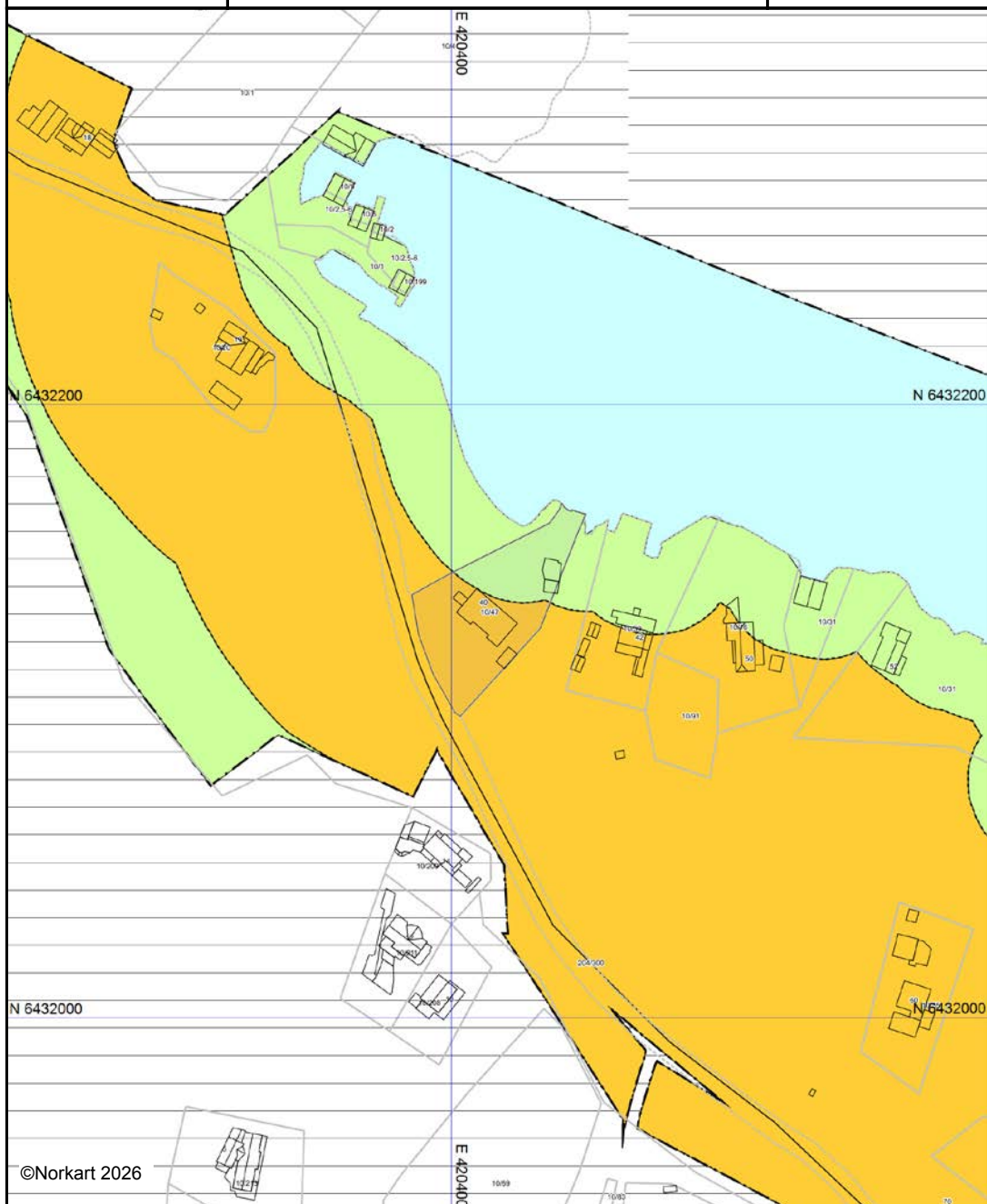
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/47
Adresse: Tånesveien 40
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)
 Fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

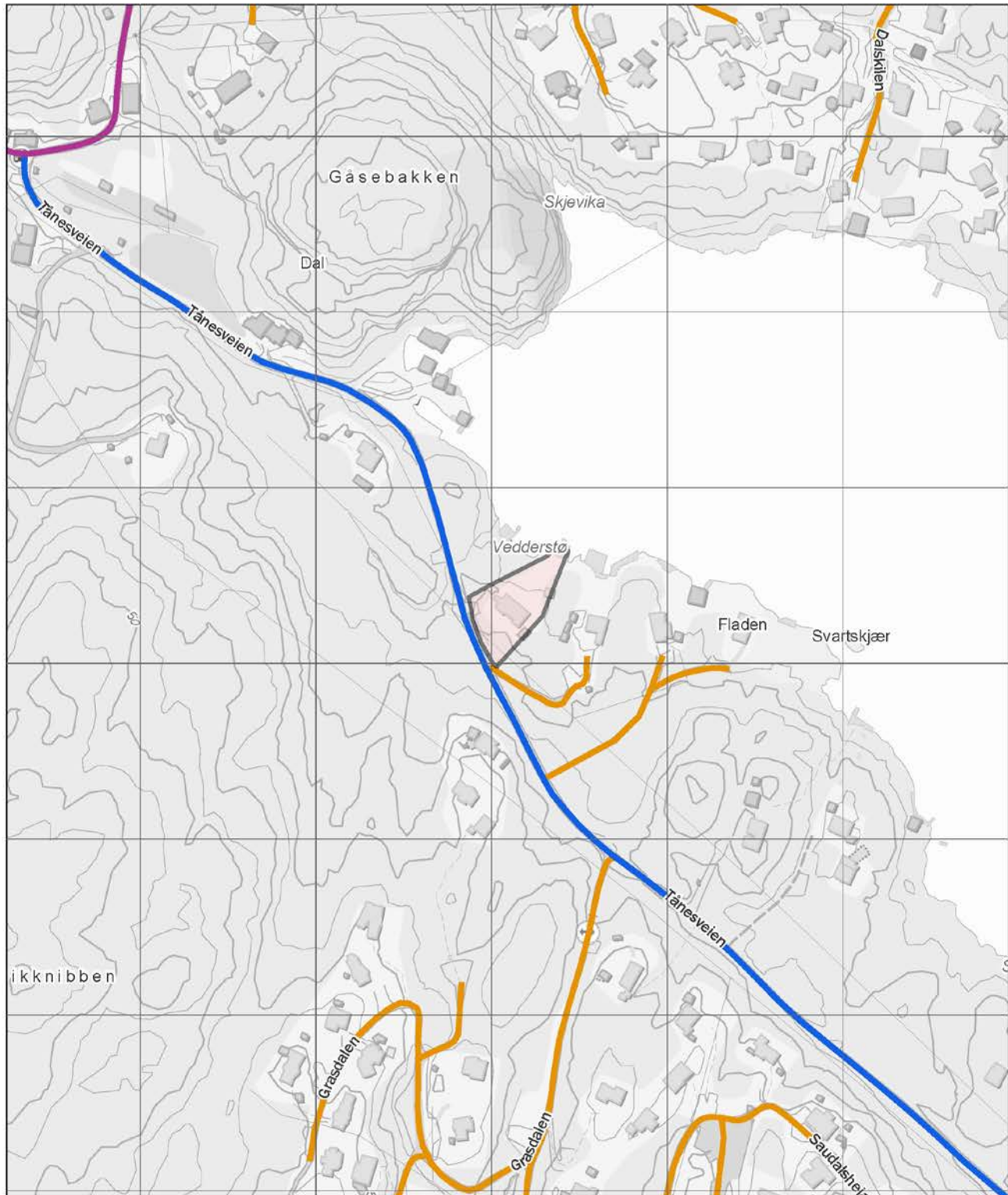
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
 Detaljeringgrense
 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - eksisterende



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

ambita

Kommune: 4205 Lindesnes

Eiendom: 4205/10/47/0/0

Eiendomsgrenser

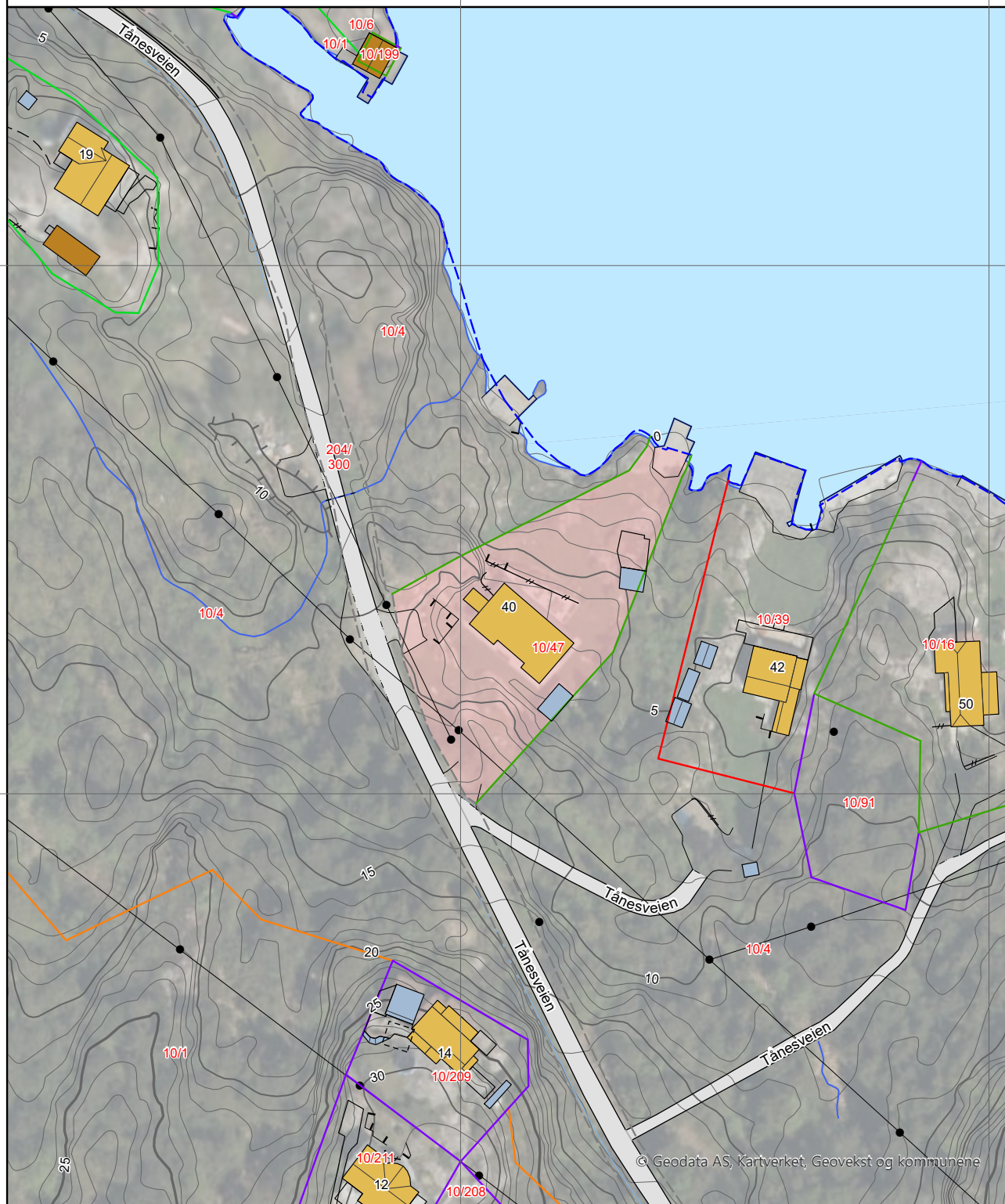
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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

N



Målestokk 1:1000

Dato: 8.4.2026



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: 4205/10/47/0/0

Eiendomsgrenser

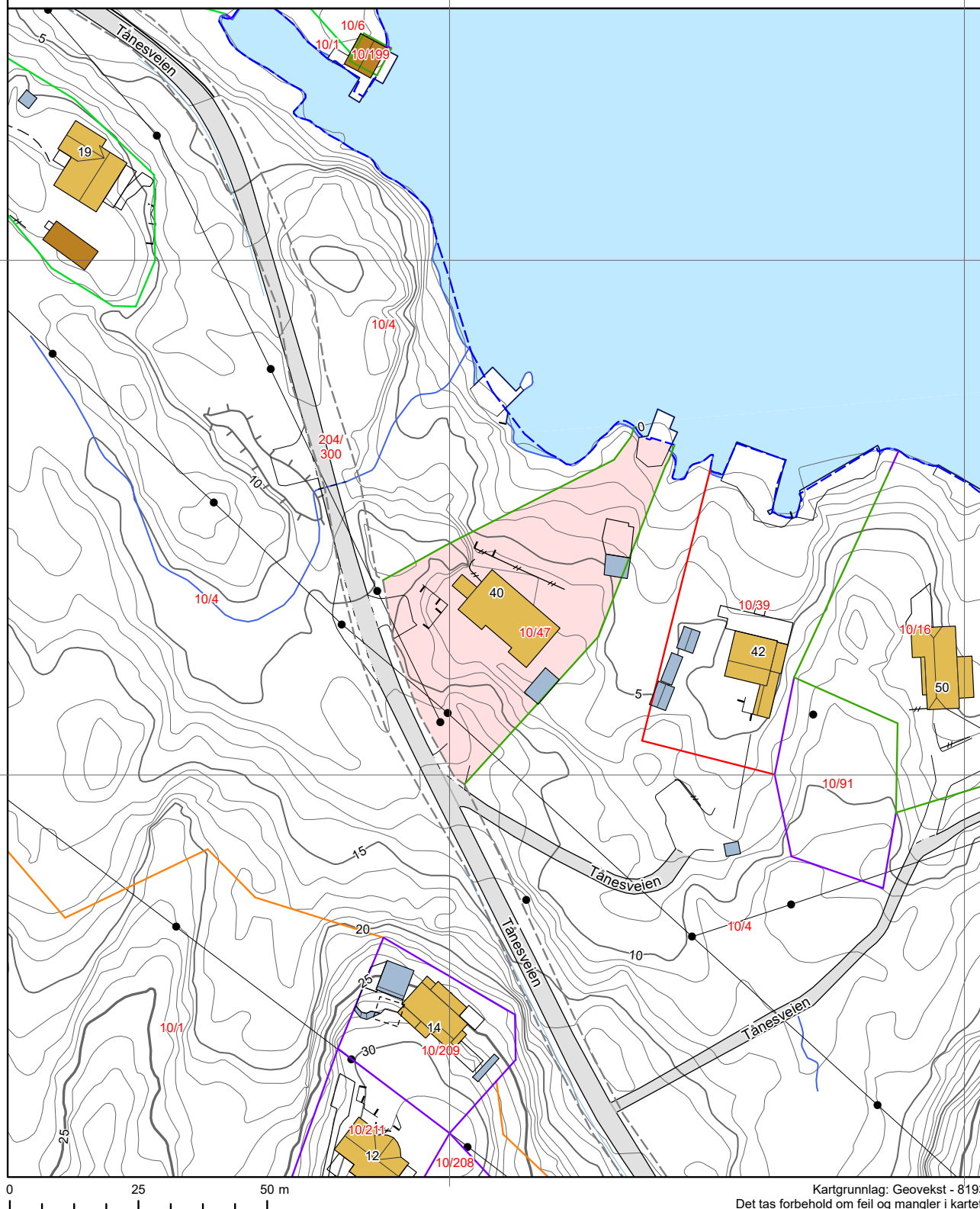
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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

N



Målestokk 1:1000

Dato: 8.4.2026



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



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

STREK ARKITEKTER AS
Kongens gate 25

4610 KRISTIANSAND S

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2016/1389 - 18	Harald Martin Storaker, 38 27 34 26	010/0047/L42	29.05.2017

FERDIGATTEST

Tiltak:	Rive gammel hytte og føre opp ny
Sted:	Tånesveien 40
Tiltakshavere:	Reidun og Tommy Osgjelten
Ansvarlig søker:	Strek Arkitekter AS
Vedtaksnummer for tillatelse:	324/16
Anmodning om ferdigattest:	10.05.17

Ferdigattesten utstedes etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt.

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

Med hilsen

Glenn Anderson
leder teknisk forvaltning

Harald Martin Storaker
byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Kopi til:
Tommy Osgjelten Austbøjordet 38 A 4085 HUNDVÅG
Maren AS Skjernøyveien 21 4516 MANDAL
Mandal bydrift



LINDESNES
KOMMUNE

Tommy Osgjelten
Austbøjordet 38 A
4085 HUNDVÅG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00476-2

Saksbehandler
Øyvind Søderholm

Dato
29.04.2026

Ferdigattest for utvidelse av brygge ,10/47Tånesveien 40

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 10 / 47 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tommy Osgjelten

Vedtak: 2016/1652 07.11.2016
Anmodning mottatt: 16.04.2026

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, 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.

Med hilsen

Øyvind Søderholm

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Nabolagsprofil

Tånesveien 40

Avstand til sjø

29 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	49 min	🚗
🚆	Nodeland stasjon Linje F5	30 min 29.5 km	🚗
🚏	Valand vest Linje 200, 205, 210, 211, 215, 216	10 min 9.7 km	🚗
🚏	Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	21 min 18.3 km	🚗
🚗	Dal Linje 215	5 min 0.4 km	🚶

Avstand til byer

Mandal	23 min	🚗
Kristiansand	35 min	🚗
Grimstad	1 t 7 min	🚗
Arendal	1 t 22 min	🚗
Stavanger	3 t 8 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Esso Mandalskrysset Pend...	12 min	🚗
🚗	Recharge Esso Mandalskrysset	13 min	🚗

Havner i området

- Udvår småbåthavn
- Trysnes småbåthavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Dykking - Tregde Ferie	16 min	🚗
Kajakutleie - Tregde Ferie	16 min	🚗
Båttutleie og Fiske - Tregde Ferie	16 min	🚗
Trysnes Marina/Fiske	19 min	🚗
Sykkeltutleie i Mandal	21 min	🚗
Buen Kino	21 min	🚗
Mandal kino	22 min	🚗
Mandal Svømmehall	24 min	🚗

Sport

⚽	Tånevig skole Ballspill	6 min 5.6 km	🚗
⚽	Søgne Vestbygd ballbinge Ballspill	6 min 7 km	🚗
🏊	PDL Center i Mandal	17 min	🚗
🏊	Sprek365 Mandal	19 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Ime	18 min	🚗
Spør Holum PostNord	18 min 16.4 km	🚗



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 

