

# MANDAL

NESEVEIEN 65A, 4514 MANDAL

Praktisk rekkehus i et etablert og populært boligfelt med uteplass - 3 soverom - Stor kjeller!



Prisantydning: 3 190 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til en praktisk bolig med attraktiv beliggenhet på Vestnes. Her bor du i et etablert område med kort vei til dagligvarebutikk, skoler og et bredt aktivitetstilbud.

Rett over gaten ligger idrettsanlegg med løpebane og flere fotballbaner. I nærområdet finner du også idrettshall, svømmehall, treningssenter, skatepark, badstuer og isbane.

Furulunden med flotte turstier ligger like ved, og det er kort vei til Sjøsandene og øvrige strender.

Boligen har en innholdsrik planløsning med tre soverom, bad, kjøkken og to stuer i hovedetasjen. Fra den ene stuen er det direkte utgang til terrasse og uteområde med gode solforhold.

Terrassen vender mot gaten og fungerer som en hyggelig uteplass med enkel tilgang.

Kjelleren har gang og tre boder, med god plass til oppbevaring.

Velkommen!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Neseveien 65A      |
| <b>Prisantydning</b>   | 3 190 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 91 040,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 3 281 040,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 170/170 kvm        |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 1949               |
| <b>Tomt</b>            | 448.1 kvm          |
| <b>Soverom</b>         | 3                  |

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

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



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 170 kvm

BRA totalt: 170 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm. Gang, 3 soverom, trapperom, bad, 2 stuer, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 72 kvm. 3 boder, gang

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

448.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fin tomt med hage med plen, hekk og beplantning, samt terrasse.

Det foreligger målebrev fra 1956, dette viser tomteareal på 403,3 kvm. Det er i henhold til matrikkelen usikre grenser, ved oppmåling kan avvik forekomme.

Det er i matrikkelen inntegnet "sti" over tomten. Se vedlagt kart i fullstendig salgsoppgave.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et attraktivt, populært og barnevennlig område i Neseveien på Vestnes.

I gangavstand fra eiendommen finnes alle fasiliteter som dagligvareforretning, barneskole, ungdomsskole, videregående, idrettshall, svømmehall, Furulunden med flotte turområder og Sjøsandene og alle dens strender. Idrettsplass og fotballbane rett over gata.

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

Vestnes er et fint sted å bo!

### Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert

veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Selger

Radek Stalsberg

### Innhold

Praktisk rekkehus med gang, 3 soverom, trapperom, bad, 2 stuer hvor den ene har utgang til terrasse og uteområdet, samt kjøkken i 1.etg.

Romslig kjeller med gang og 3 boder.

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

Trappenedgang til kjeller er plassert annerledes enn vist på tegninger.

### Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Det er i matrikkelen oppført en garasje på eiendommen. Ingen garasje tilhører så dette er trolig en feilføring fra kommunen.

### Radonmåling

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

## Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegnings.

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

Vedovn 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

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

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

### Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m3

Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m3

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

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

Eiendomsskatt kr. 4 983,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

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

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. 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

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 808 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:

4205/160/808:

31.12.2001 - Dokumentnr: 5874 - Rettigheter iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Med flere bestemmelser

27.09.1949 - Dokumentnr: 1278 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 942460 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1002 Gnr:160 Bnr:808

### Ferdigattest/brukstillatelse

Godkjent søknad/vedtak for rekkehus er datert juni 1948. Anmodning om brukstillatelse er datert i april 1949.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Vestnes datert 06.09.2007 avsatt til boliger og offentlig friområde.

Eiendommen ligger under detaljregulering for Skipsbyggergata 2-10 datert 28.11.2019 avsatt til Bolig/tjenesteyting.

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

### Budgivning

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

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

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av

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

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,00))

91 040,- (Omkostninger totalt)

3 281 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 040

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

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

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

### **Meglervederlag**

Meglervederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 82 752,00,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

[ms@exbo.no](mailto:ms@exbo.no)

Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

25.08.2026

















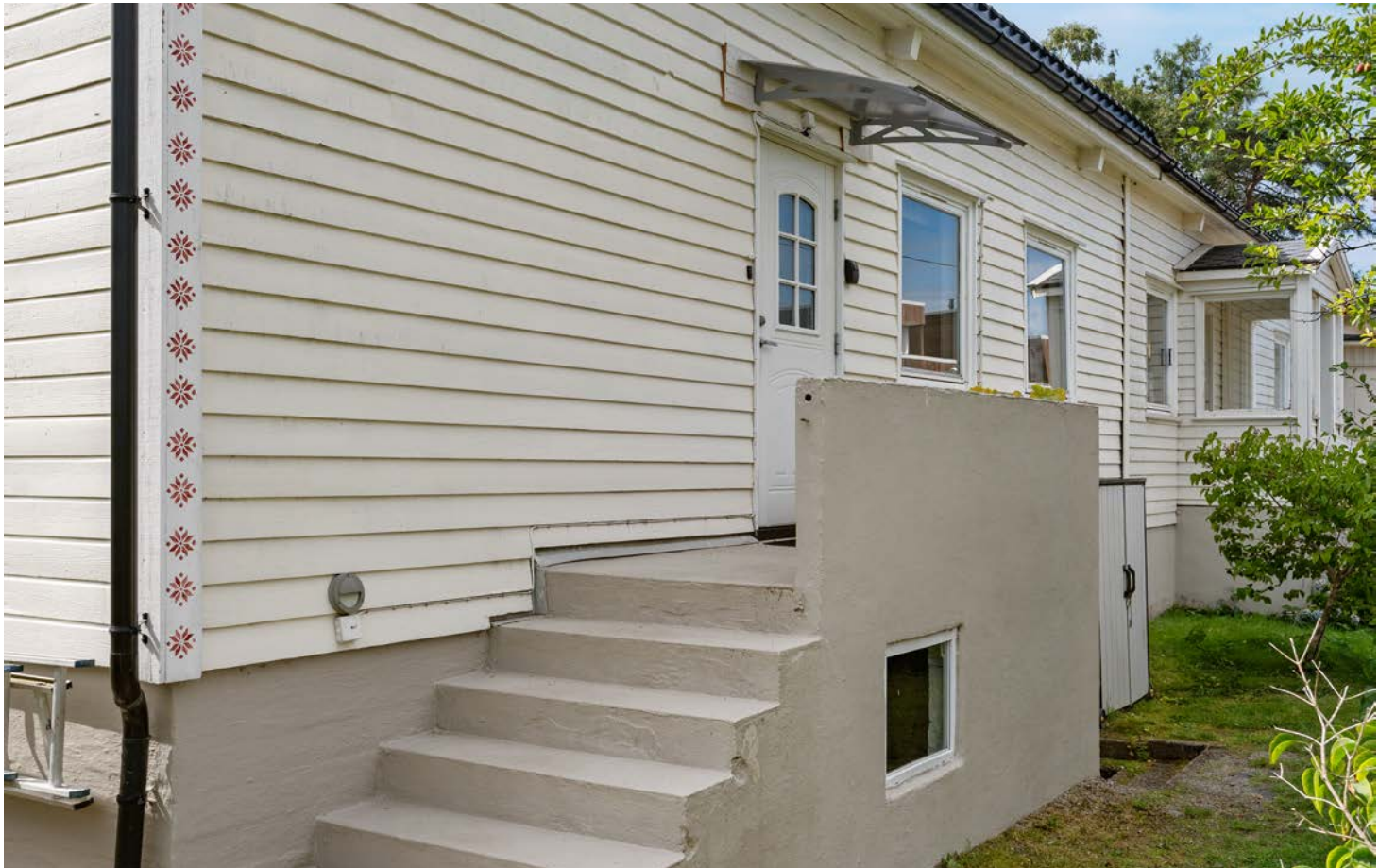








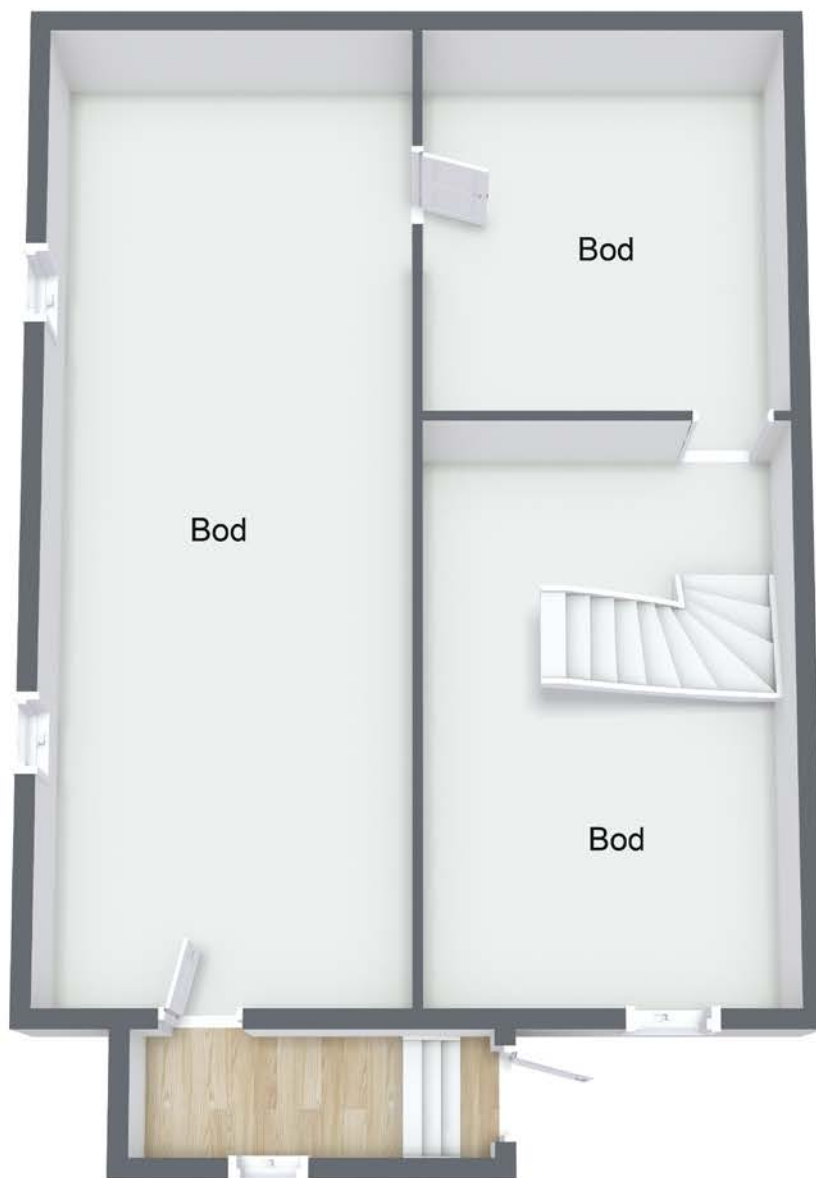






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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

Document reference: 1003260140

Meglerfirma

EXBO Mandal

Oppdragsnr.

1003260140

Selger 1 navn

Radek Stalsberg

Gateadresse

Neseveien 65A

Poststed

MANDAL

Postnr

4514

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalenr.

79636134

## 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 avløpssvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke tilbakeslag, men avløpsslangen under kjøkkenvasken er litt kort. Den ble dyttet ut av posisjon ved at større ting ble plassert bak søppelkassene under vasken. Det førte til vann på gulvet, som måtte tørkes opp.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren er bygget i sandholdig grunn uten isolasjon under eller på veggene. Saltutslag, fuktinnsig kommer noen steder ved høyvann (grunnvannsnivået stiger) og ved perioder med veldig mye nedbør.

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

Brannvesenet påla å utbedre en feiluke i kjelleren. Avviket ble fikset og saken lukket 10.04.2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker i murpuss enkelte steder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen maur på besøk i 2024. Disse ble fjernet ved hjelp av en vanlig «maur-pøkk».

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I rom med gipsvegger ble stikkontakter, brytere, lamper skiftet og ledninger lagt i plastrør av en faglært familiemedlem.

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

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

Beskrivelse

Avrenning fra tak ført inni korrugerte rør som gravd ned under plenen mot hekken. Dette for å føre overvann så langt fra huset som mulig.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Råtne deler av kledning skiftet og vanlig vedlikehold (vask, skraping, maling) utført på egen hånd.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260140

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Radek Stalsberg | e8eb48efd084281e688e6<br>bc0bd3053e49e18f887 | 20.08.2026<br>10:07:30 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1003260140

- 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

📍 Neseveien 65 A, 4514 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

# gnr. 160, bnr. 808

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 20835-2102

Referansenummer: CJ1638

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



### 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



### 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 som minimum 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

Rekkehuset ligger på Vestnes i Mandal. Ligger i gangavstand til alle fasiliteter som skoler, butikk, barnehage og til Mandal sentrum med alle de fasiliteter det innebærer.

Kort vei til idrettsplass og furulunden med utallige turløyper.

Eiendommen er opparbeidet med romslig veranda og hage.

Nåværende eier har eid boligen i 9 år og foretatt enkelte fornyinger de siste årene og det kan nevnes nye overflater i flere rom innvendig og enkelte nye vinduer i kjeller.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Flere vinduer og en dør er over 40 år.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Utvendig og innvendig vann og avløpsnett er stort sett fra byggeår.
- Det er avvik på VVS tank.
- Deler av kledning er fra byggeår.
- Ukjent undertak under taktekke.

Avvik TG3:

- Drenering er fra byggeår.
- Flere vinduer er råteskadet
- Bad bør oppgraderes pga. alder på tettesjikt.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Enkelte nye vinduer i kjeller.
- Romslig veranda.
- Nyere kledning på gavlvegg.
- Nytt taktekke i 2007.
- 3 soverom
- Stor stue.
- Eiendom med nærhet til alle sentrumsfasiliteter
- Gangavstand til butikk og skole samt idrettsplass.

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](#)

## Rekkehus

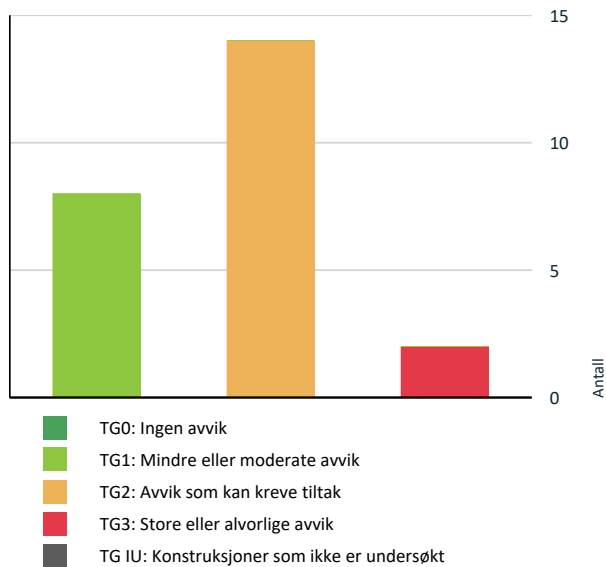
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Trappenedgang til kjeller er plassert annerledes enn vist på tegninger.

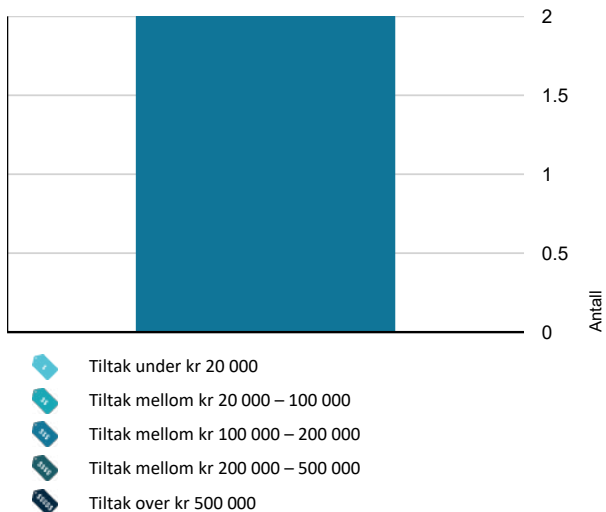
Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1949

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                 |
|------|---------------|-------------------------------------------------|
| 2007 | Modernisering | Nytt taktekke.<br>Nytt kjøkken.<br>Ny hoveddør. |
| 2018 | Modernisering | Diverse fornyelser av innvendige overflater.    |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

Taktekke med metallplater fra 2007. Ukjent utførelse med undertak og om det er ny underpapp i samme tiden.

Ved inspeksjon på krypeloft er det flere plasser med fuktmerker og misfarginger. Er tørt på befaringsdagen og antatt merker før skifte av taktekke.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Ukjent underlag før tekke og det kan ligge eternittplater fra byggeår under selve taktekking, dette er ikke påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Om mulig innhent opplysninger.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner i metall fra 2007.  
Pipebeslag av stål fra samme tid som taktekke.

**Årstell:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med bukker og tette åser/sperr.

Undertak av bordtak. Det er ikke påvist svekkelser i konstruksjonen men bemerker at det er brukt byggeårets dimensjonering og kan avvike fra dagens forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør etableres luftespalte i gesimser for god gjennomlufting via vegg og videre til takkonstruksjon.

## Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting og malt liggende trekledning.

Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Kledning i gavl er nyere men av ukjent alder. Er ok.

Frem og bakside har ikke etablert lufting bak kledning og det er påvist spredte råteskader i kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det vil være naturlig å etablere lufting bak nedre del av kledning ved skifte av hele vegger.

## Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 lags glass. Ukjent alder men vinduer er antatt nye i 1970-1980 tallet.

# Tilstandsrapport

Det er påvist flere råteskader i treverk og enkelte punkterte glass.

Vinduer i kjeller er nye i 2019 og er med 1 lags PVC vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påberegnes å skifte ut de fleste vinduer i hovedetasjen den neste tiden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Flere vinduer er råteskadet.

## **TG 2** Ytterdører

#### Beskrivelse

Malt hoveddør kjellerdør i tre samt verandadør i PVC.

Ukjent alder på dører.

Kjellerdør er eldre og noe slitt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Kjellerdør bør justeres eller vurderes å skiftes.

## **TG 1** Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Veranda i tre med rekkverk i tre og med rekkverkshøyde 80 cm.

Etterbehandle overflater jevnlig for lengst mulig levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde. Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp ved inngang samt tretrapp fra veranda og ned til hagen.

Det mangler rekkverk på betongtrappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## INNENDIG

### TG I Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Laminat gulver fra 2018.

Det mangler enkelte tilslutninger i overflater i stue.

Årstell: 2018

Kilde: Eier

### TG I Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Tapet, malte vegger og panel på vegger.

Ifølge eier er det nye plater og maling på plater vegger i stue og ett soverom.

Takflater med plater eller malt strie.

Overflater kan etterbehandles/fornyes ved behov.

### TG I Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Betongsille med påliggende trebjelkelag med undergulv av furugulv.

Ved punktsjekk av høyder er det påvist høydeavvik på ca. 10 mm gjennom stuen.

## Radon

### Beskrivelse

Radonsperre foreligger ikke og det er ikke opplyst om Radonmåling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mursteinspipe uten innerrør og med vedovn i stue.  
Sotluke i kjeller samt feieluke i på loftet. Det er sotrennemerker ved feieluke loft.  
Ifølge eier har det vært branntilsyn i 2024 med pålegg om bedre tetting rundt sotluke.  
Avviket er utbedret og pipe godkjent av Brann sør April 2024.

Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for brann og alle sider må være synlig for inspeksjon og må jevnlig sjekkes for sprekker eller andre avvik.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller med synlig betongmur og betonggulv.  
Det er ikke påvist vannansamlinger på gulver men det er noe saltutslag og avlassinger på vegger.  
Eier opplyser at det har vært enkelte tilfeller av vanninnslag ved større nedbørmengder.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnslag og kan variere fra vegg til vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
  - Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.
- Bemerket at rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnslag og kan variere fra vegg til vegg.  
Les også punkt drenering.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel plassbygget tretrapp fra byggeår.  
Trapp må sees som kjellertrapp uten boligstandard.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å redusere åpninger i opptrinn til maks 10 cm åpning.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malte tredører fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Dører har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser plutselig kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Flere dører er vindskeje og utett. Om mulig justere dører eller skifte ut ved behov.
- Det er ikke nødvendig med tiltak men skader/slitasje/alderssvekkelser kan sørge for behov for utskifting av enkelte dører de neste årene.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det er ikke påvist mus eller andre skadedyr.  
Eier har ikke opplyst om skadedyr i sitt eie.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderom med ukjent referansepunkt men antatt tettesjikt på 30-40 år.  
Det er foretatt enkelte fornyelser som f.eks nyere servantskap.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.  
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.  
Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Bemerk at bad er i fullt bruk på befaringsdagen og fungerer med avvik.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er over 25 år.
- Fallforhold er ikke etter dagens forskrifter.
- Det mangler mekanisk utlufting og tilluftsordning i våtrommet.
- Dør er plassert innenfor våtsone dusj.
- Belegg er sprekt i overgang gulv/ dørterskel.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.  
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bad må renoveres pga. alder på tettesjikt.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.  
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og koketopp.  
Ifølge tidligere rapporter så er kjøkken nytt i 2007.  
Det anbefales å montere Waterguard i benkeskap for varsling om eventuelle lekkasjer.  
Avløp i benkeskap er kun flexislange med utett overgang til videre avløpsrør.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.
- Det er påvist enkelte bruksmerker på skapdører.

##### Konsekvens/tiltak

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Overgang avløpsrør i benkeskap er løst og bør utbedres. Kontakt rørlegger for utbedrelser.
- Etterbehandle overflater ved behov.

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyning med kobberør fra byggeår og med senere fornyinger.  
Stoppekran plassert ved siden av vaskemaskin i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svipt i koblinger, med fare for vannskader.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Støpejernsrør fra byggeår med senere PVC avløpsrør.  
Stakemuligheter via toalett.  
Lufting av anlegg er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det er lite ventiler i kjelleretasje. Om mulig etabler ventiler i vegger i kjeller.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

VVS tank fra 2025 på ca. 190 liter plassert i kjeller og koblet stikkontakt.

Årstill: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Drenering fra byggeår eller fraværende.

Det er ikke påvist knotteplast på oppfylte vegger og det er ukjent/fraværende dreneringssystem. Eier opplyser at det ved enkelte anledninger kan komme noe fukt på gulvet i kjeller.

Uansett så er drenering av høy alder eller fraværende og det anbefales å nøye overvåke synlige grunnmursvegger i kjeller for misfarginger eller fuktmerker for å tidlig avdekke fuktinnsig fra utsiden.

### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Skal det være mulighet for varig tørr kjeller så må det gjøres tiltak med drenering. Bruk av kjeller er også avgjørende for hvilke tiltak som må gjøres. Inspiser overflater jevnlig for å i en tidlig fase kan avdekke avvik og eventuelt foreta utbedringer.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurer i betong.

Ved sjekk av synlige murer er det ikke påvist vesentlige sprekker eller settinger i overflater.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flatt eiendom med hage og inngang.

Terreng rundt bolig er flatt opparbeidet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Det anbefales fall på 1:50 ca 3 meter ut fra bolig for å unngå økt fukttrykk mot grunnmurer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Inntak for ledningsnett er synlig i kjeller.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsdagspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.  
Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å redusere åpninger i opptrinn til maks 10 cm åpning.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

# 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

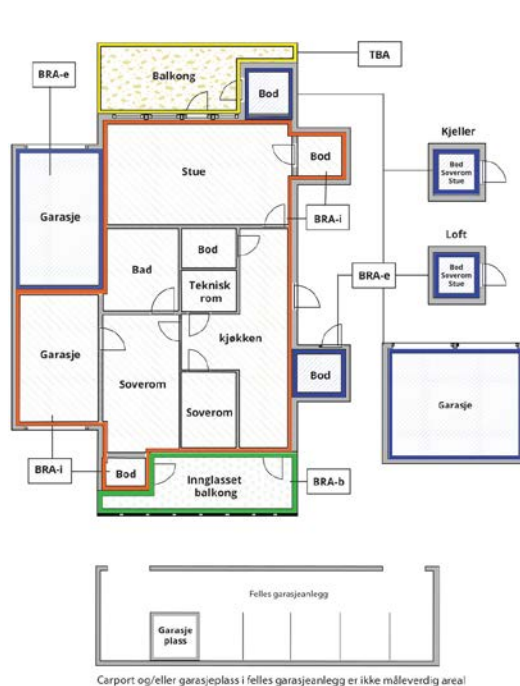
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 fastsett tid.

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 98                            |                             |                            | 98  | 17                              |
| Kjeller        | 72                            |                             |                            | 72  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>170</b>                    |                             |                            |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>170</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Gang, 3 soverom, trapperom, bad, 2 stuer, kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  | 3 boder, gang                                     |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Trappenedgang til kjeller er plassert annerledes enn vist på tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 14.8.2026 | Leif Arne Vinsjevik | Takstingeniør |
|           | Radek Stalsberg     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 160  | 808  |      | 0    | 448.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Neseveien 65 A

### Hjemmelshaver

Stalsberg Radek

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger som hus i rekke i Neseveien på Vestnes i Mandal.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt med hage.

### Tinglyste/andre forhold

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknen ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

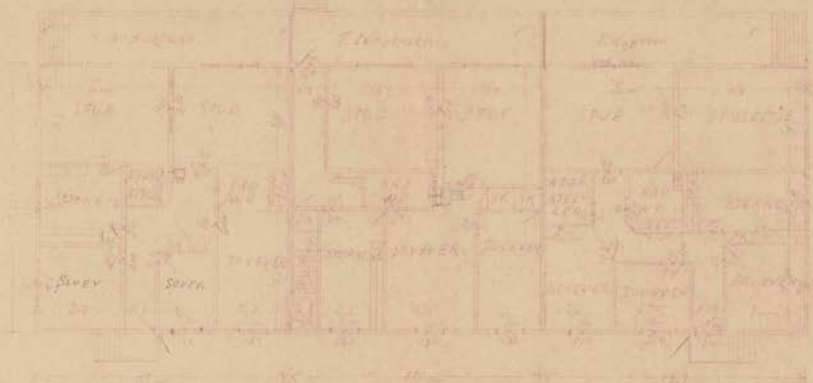
## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

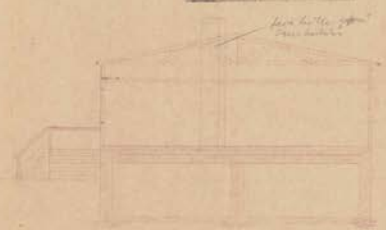
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Bygging og innredning av  
huset nr. 13



Bygningen som den blir etter ombygging

Byggeskildet nr. 13  
MANDAL BY  
1813

# MÅLEBREV

Oppmålingsjefen i Mandal gjør kjent:

Ar 1956 den 22 juni ble en lovlig kart- og oppmålingsforretning  
— grensepåvisning — holdt over nr. 65 a, Neseveien

Forretningen ble administrert av undertegnede og alle vedkommende var innvarslet etter berømmelse,  
som inntas her sålydende:

Etter rekvisisjon av Mandal kommune

blir en kart- og oppmålingsforretning — grensepåvisning — i avholde frek den  
22 juni dette år kl. 12.00 over nr. 65a, Neseveien

hvorfor såvel denne grunnns eier — fester — som de tilgrensende grunners ~~haver~~ — fester herved  
innvarles til å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og laktra sine tarv, nemlig som eier

Mandal kommune

og som fester, ~~Kasper~~ Harry Noddeland  
og som naboer 65 b. Fredrik Jørgensen

Kartvitne er: Alf Gløersen

Mandal oppmålingsvesen, den 21 juni 1956

Arne Arneberg

Lovlig varsel mottatt:

Asta Noddeland

Ruth Jørgensen

Forretningen ble satt til fastsatt tid.

Av de innstevnte var tilstede:

Grunnens grenser ble påvist og oppmålingen foretatt slik:

Tontas grenser går etter følgende rette linjer :

Mot 65b: Mot nordvest fra brukket hjørne, a - b - 13.50 m.  
Mot nordøst, b - c - 11.20 m. Mot nordvest, c - d - 4.15 m.  
Mot nordøst etter husvegg, d - e - 1.10 m. Mot nordvest  
gjennom hus og frem til gate, e - f - 17.75 m.

Mot sydvest mot Neseveien, f - g - 16.40 m.

Mot sydøst mot 63, g - h - 30.00 m.

Mot øst mot parkeringsplass, til brukket hjørne,  
h - i - 4.50 m. Hjørne er brukket med 2.00 m. mot gate og  
parkeringsplass.

Av hensyn til kartets optegning og arealberegning  
målte følgende hjelpelinjer: o-a-1.20 m. o-i-2.60 m.  
p-h og b-j-4.10 m. b-p og j-h-8.05 m. c-j-15.30 m.  
j-k-4.15 m. n-k og m-l-6.18 m. e-k-15.40 m. f-q og g-l-  
5.25 m. k-l-12.50 m.

Koordinatnett og nordlinjer pålagt etter byens kart.

I henhold til nevnte beskrivelse og mål har tonta matr.  
nr. 65a, Neseveien et areal av 403,3 m<sup>2</sup>.

Tonta er framkommet ved en omregulering og tillegg til  
eldre tomt, benevnt matr. nr. 63, Neseveien. Med dette målebrev  
trer målebrev av 2/9-1949 ut av kraft.

I beskrivelse av eldre målebrev heter det:

Der er enighet mellom nr. 65 a og nr. 63 b om at eier av  
63 b hvis kjeller ligger 2.79 m inn på nr. 63 a's grunn  
har enerett til å benytte denne kjeller hvis setgrense går  
etter linjen E - F på bestående kart.

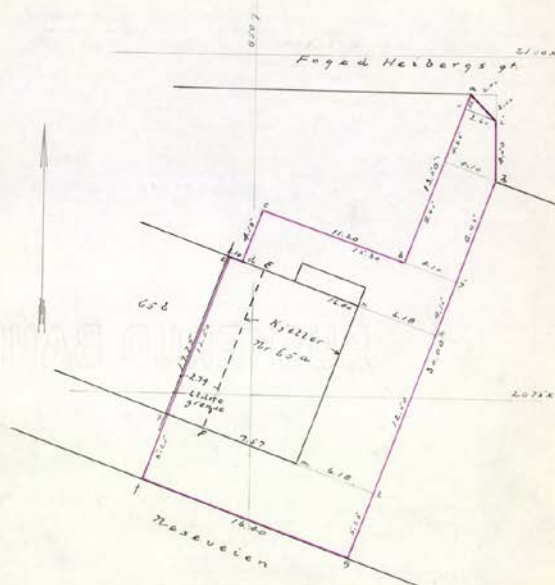
Det bemerkes at denne beskrivelse av kjeller refererer til  
eldre grense. Denne er påført dette målebrev.

KART  
OVER

Matr. nr. 65a, Neseveien

MALESTOKK 1: - 250

AREAL = 403,3 m<sup>2</sup>.



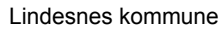
KARTVITNE: *Asf. grunn*

Målebrev . . . . . kr. . . . .

Betalt.

MANDAL OPPMÅLINGSVESSEN

*Per H. Hovland*  
OPPMÅLINGSSJEF



Eiendom: 160/808  
Adresse: Neseveien 65A  
Utskriftsdato: 13.07.2026  
Målestokk: 1:1000



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

|                                                                                                                                         |     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|
| <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>                                                                                      | Abc | Påskrift plantilbehør |
|  Område for boliger med tilhørende anlegg              |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>                                                                         |     |                       |
|  Kjøreveg                                              |     |                       |
|  Annen veggrunn                                        |     |                       |
|  Gang-/sykkelveg                                       |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>                                                                                        |     |                       |
|  Friområder                                            |     |                       |
|  Anlegg for idrett og sport                            |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</i>                                                                                    |     |                       |
|  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg |     |                       |
|  Frisiktsone ved veg                                   |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</i>                                                                                     |     |                       |
|  Felles gangareal                                      |     |                       |
|  Felles parkeringsplass                                |     |                       |
|  Felles lekeareal for barn                             |     |                       |
|  Fellesareal for garasjer                              |     |                       |
|  Felles grøntanlegg                                    |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</i>                                                                                 |     |                       |
|  Grense for restriksjonsområde                         |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>                                                                              |     |                       |
|  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus                  |     |                       |
|  Boligbebyggelse, blokker                              |     |                       |
|  Renovasjonsanlegg                                     |     |                       |
|  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører           |     |                       |
|  Uteoppholdsarealer                                    |     |                       |
|  Lekeplass                                             |     |                       |
|  Nærmere angitte uteoppholdsarealer                    |     |                       |
|  Kombinert bolig og tjenesteyting                     |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)</i>                                                              |     |                       |
|  Kjøreveg                                            |     |                       |
|  Fortau                                              |     |                       |
|  Gang- og sykkelveg                                  |     |                       |
|  Annen veggrunn, teknisk anlegg                      |     |                       |
|  Annen veggrunn, grøntareal                          |     |                       |
|  Parkeringsplasser                                   |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</i>                                                                                     |     |                       |
|  Vannspeil                                           |     |                       |
| <i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 § 12)</i>                                                                      |     |                       |
|  Småbåthavn                                          |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>                                                                                       |     |                       |
|  Sikringsone - Frisikt                               |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter (PBL2008 § 12)</i>                                                                       |     |                       |
|  Sikringsonegrense                                   |     |                       |
| <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>                                                                                      |     |                       |
|  Regulerings- og bebyggelsesplanområde               |     |                       |
|  Planens begrensning                                 |     |                       |
|  Formålsgrense                                       |     |                       |
|  Regulert tomtegrense                                |     |                       |
|  Byggegrense                                         |     |                       |
|  Bebyggelse som inngår i planen                      |     |                       |
|  Regulert senterlinje                                |     |                       |
|  Frisiktslinje                                       |     |                       |
|  Målelinje/Avstandslinje                             |     |                       |
|  Vegstegning / fysisk spore                          |     |                       |
|  Avkjørsel                                           |     |                       |
| Abc Påskrift feltnavn                                                                                                                   |     |                       |
| Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål                                                                                              |     |                       |
| Abc Påskrift utnyttning                                                                                                                 |     |                       |
| Abc Påskrift bredde                                                                                                                     |     |                       |
| Abc Påskrift radius                                                                                                                     |     |                       |

# Nabolagsprofil

Neseveien 65A - Nabolaget Idrettsparken - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Nye Vestnes<br>Linje 204                | 3 min<br>0.2 km   |
| Mandal v/ALTI<br>Totalt 16 ulike linjer | 21 min<br>1.7 km  |
| Marnardal stasjon<br>Linje F5           | 32 min<br>27.3 km |
| Kristiansand Kjevik                     | 50 min            |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Furulunden skole (1-10 kl.)<br>513 elever, 27 klasser       | 12 min<br>1.1 km |
| Oasen skole Mandal (1-10 kl.)<br>123 elever, 10 klasser     | 20 min<br>1.7 km |
| Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>348 elever, 12 klasser | 9 min<br>0.8 km  |
| Mandal videregående skole<br>795 elever, 43 klasser         | 8 min<br>0.7 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Mandal VGS - Agder fylkeskommune | 8 min |
|----------------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

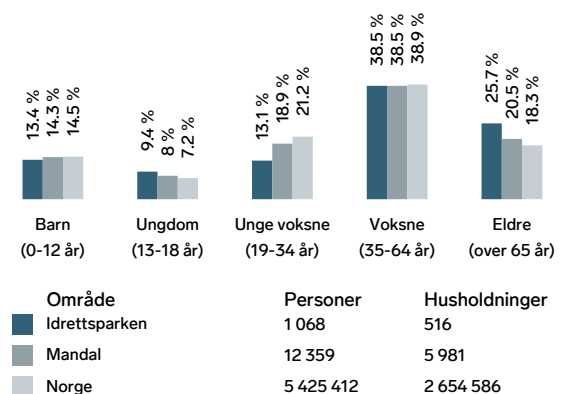
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Mandal Sanitetsforening (1-5 år)<br>21 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Skjebstad barnehage (1-5 år)<br>51 barn     | 12 min<br>1 km   |
| Valle Gård barnehage (1-5 år)<br>65 barn    | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Vestnes Sør<br>Post i butikk, PostNord | 9 min<br>0.8 km |
| Snarkjøp Skjebstad                               | 12 min          |

## Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



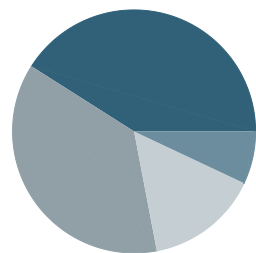
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|                                                                                     |                                                     |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Middelfartsgt. ballplass<br>Ballspill               | 3 min <br>0.3 km |
|    | Idrettsparken kunstgressbaner<br>Fotball, friidrett | 4 min <br>0.4 km |
|  | Mandals Turnforening                                | 12 min         |
|  | Sanden Treningssenter                               | 16 min         |

## Boligmasse

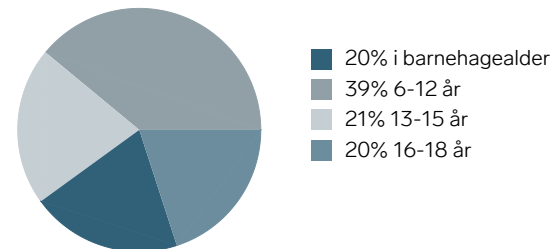


- 41% enebolig
- 37% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

|                                                                                   |                 |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ALTI Mandal     | 21 min  |
|  | Apotek 1 Sanden | 14 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

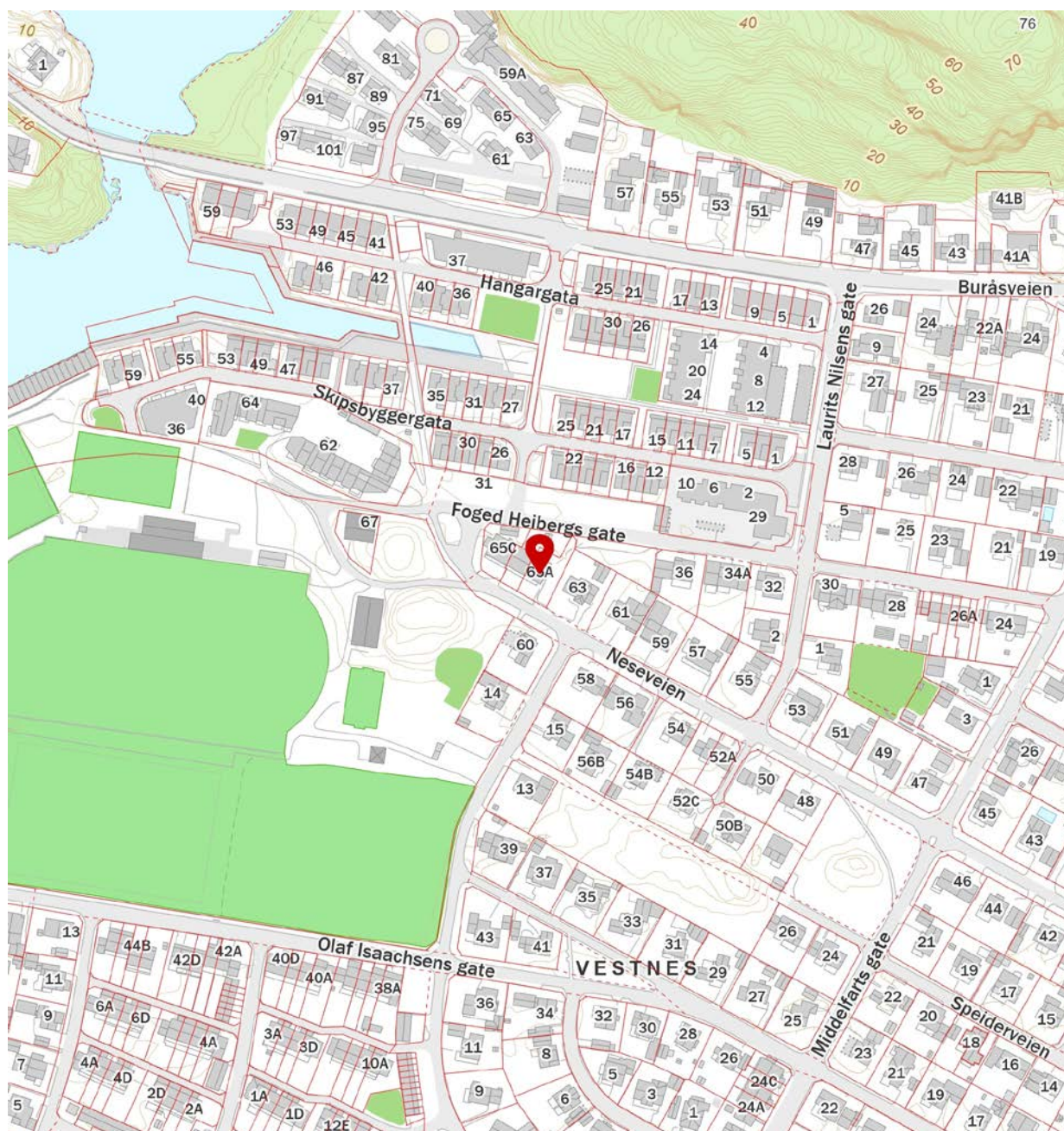
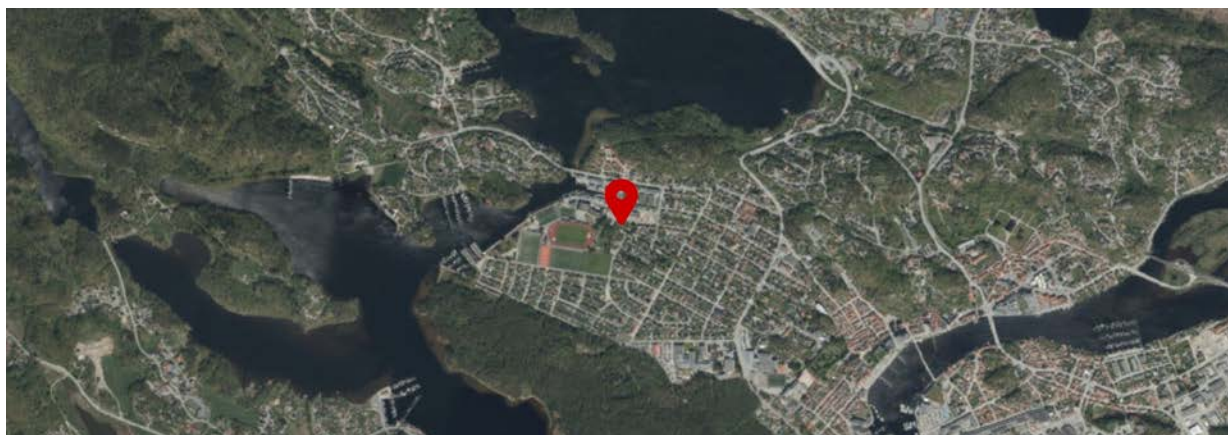


0% 44%

- Idrettsparken
- Mandal
- Norge

## Sivilstand

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



## 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 tuner/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. FASTMONTERTE 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## 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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>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](mailto:ms@exbo.no)

Følg oss på 

