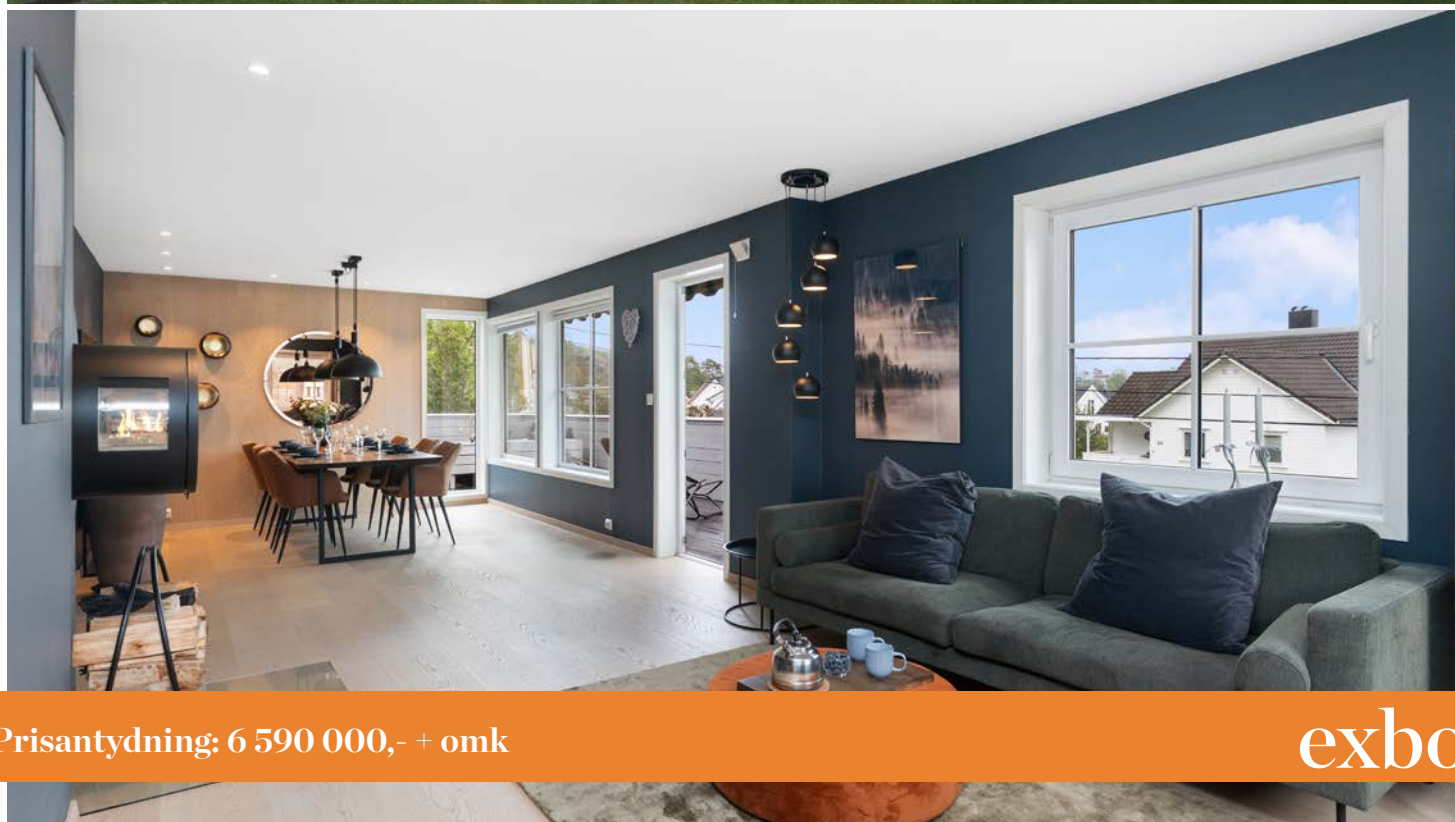


VESTNES

BURÅSVEIEN 41A, 4514 MANDAL

Innholdsrik enebolig med solrik beliggenhet - Betydelig påkostet - Garasje med elbillader



Prisantydning: 6 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne innholdsrike og innbydende eneboligen med fin beliggenhet i Buråsveien, på Vestnes i Mandal. Eiendommen ligger solrikt til i etablert nabolag med umiddelbar nærhet til sentrumsfasiliteter, barneskole, ungdomsskole, videregående, idrettshall, svømmehall og idrettsplass. En kort spasertur unna finner vi også Furulunden med turområder, strender og sjø.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1939, og har senere blitt bygget på rundt 1969, 1978 og sist i 2015. Nåværende eier har påkostet betydelig m/ bla vannrør, el, vegger, tak m.m som har gitt boligen et flott grunnlag for dagens gode standard.

Innhold:

1. Etasje: Entré, trappehall, bad/vask, trimrom, kjellerstue.
2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad, lite bad, spisestue/kjøkken, stue.

Velkommen!

Adresse	Buråsveien 41A
Prisantydning	6 590 000,- + omk.
Omkostning	180 540,-
Totalpris	6 770 540,-
BRA-i/BRA Total	237/237 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1939
Tomt	500.1 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

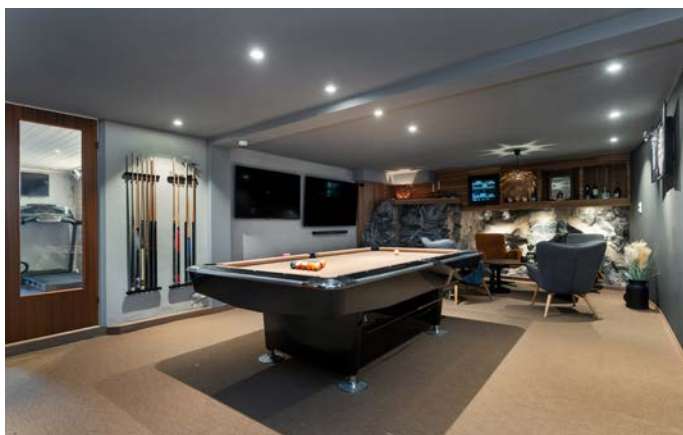
Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 237 kvm
 BRA totalt: 237 kvm
 TBA: 100 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 94 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 143 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 47 kvm

 2. etasje
 53 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet.
 Arealet i underetasjen vil ha ett mindre areal avvik grunnet skråvegger samt stedvis fjell.
 Deler av arealet i 1 etasjen er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
 Mindre avvik på ALH og terrasse areal kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

500.1 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i et barnevennlig, rolig og meget populært område, Vestnes i Mandal.
 Fra eiendommen er det gangavstand til Furulunden med flere flotte badestrender og turområder. I gangavstand finnes også dagligvareforretning, barneskole, ungdomsskole, videregående, idrettshall, svømmehall og idrettsplass. Kun noen minutters gange, eller en liten sykkeltur fra eiendommen finner man Norges sørligste og kanskje koseligste gågate, med mange gode sentrumsfasiliteter, blant annet bakeri, bokhandel,

fortausrestauranter & hyggelige butikker.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Boligsalgsrapport

Selger

Espen Sand
 Mariann Brakstad

Innhold

1. Etasje: Entré, trappehall, bad/vask, trimrom, kjellerstue.
2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad, lite bad, spisestue/kjøkken, tv-stue.

Endringer fra godkjente tegninger:

- Vaskerom og trimrom er på godkjente tegninger fra 1978 definert som bod. Kjellerstuen var opprinnelig ikke utgravd, og rommet er ikke søkt godkjent for varig opphold.
- Tv-Stue i hovedetasje hører til tilbygg fra 2015, og rommet er godkjent som "hobbyrom" på tegninger ifbm søknad om tilbygget. Tegning er vedlagt prospekt.

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.

Biljardbord medfølger ikke handelen, men selger er åpen for å selge dette etter videre dialog. Det samme gjelder blomsterkasser i tre på tomten/uteområdene og noe av treningsutstyr/apparater fra treningsrom.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt.

Parkering

Garasje, samt parkering i tun på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe, forøvrig elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm

med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 590 000

Kommunale avgifter

Kr 16 476

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

Vann: kr. 1 719 ,48,- + forbruk i følge vannmåler kr. 15,79,- pr. m3

Avløp: kr. 2 696,52,- + forbruk i følge vannmåler kr. 38,55,- pr. m3

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

Vannmålerleie: kr. 267,72,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 7 421,00,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

Finansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 164 i Lindesnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Opprinnelig ferdigattest, datert 12.6.1979

Merknader til denne:

Garderobe i 1 etasje er forandret til bad.

Byggearbeidet er påbegynt etter 6.10.78.

Ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig, datert 05.03.2019.

Ferdigattest for piperehabilitering, datert 06.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 500 m

KPHensynsonenavn H910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 7

Navn Vestnes

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.09.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/1236/>

4205-201623%20ME2%20Bestemmelser.pdf

- <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6229/4205-201623%20ME1%20Bestemmelser.PDF>

Delarealer Delareal 500 m

Formål Boliger

Feltnavn B8

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

164 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 590 000,00))

180 540,- (Omkostninger totalt)

6 770 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 180 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt 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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til

[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]], - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

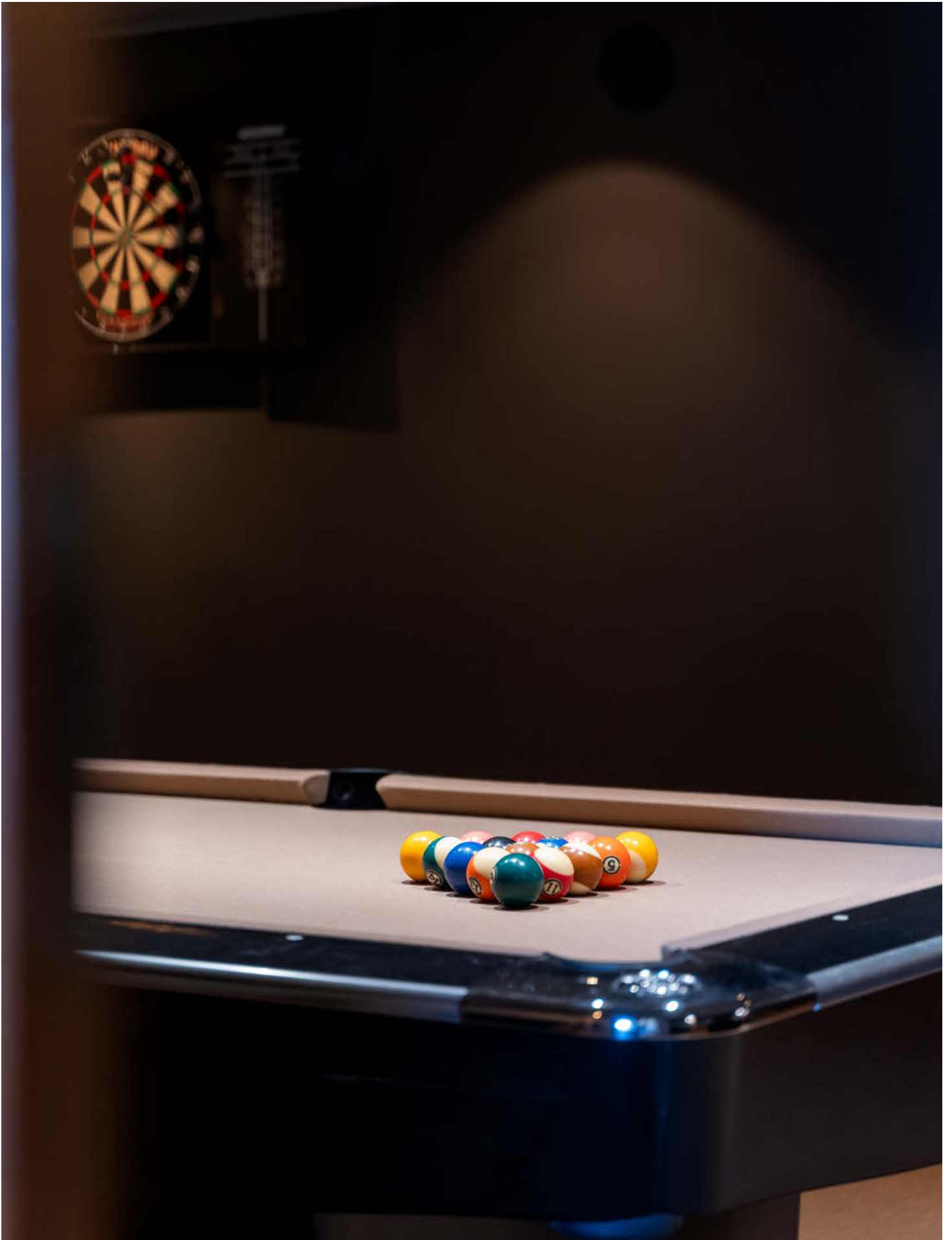
28.08.2026

























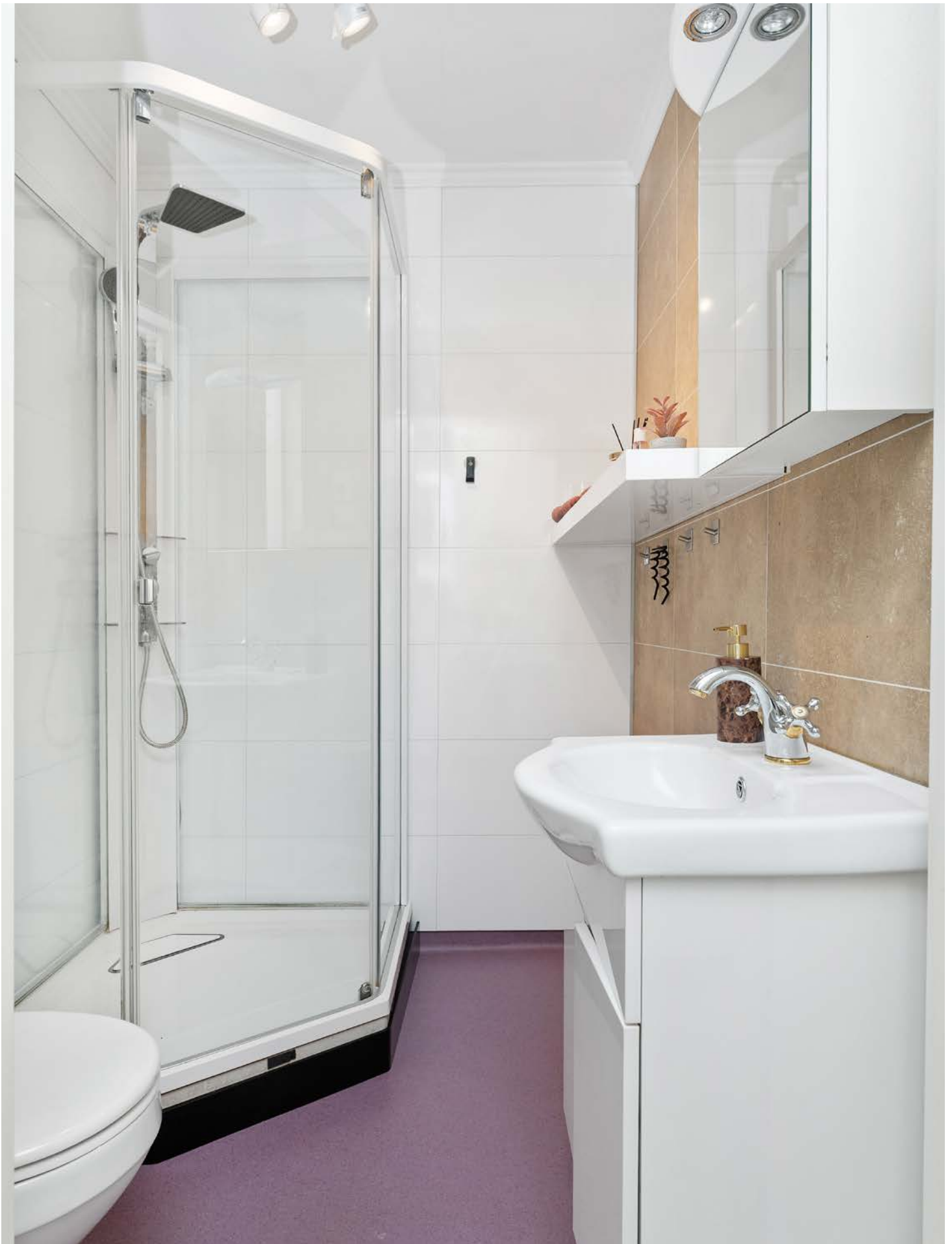






































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariann Brakstad	Espen Sand
Gateadresse	
Buråsveien 41A	
Poststed	Postnr
MANDAL	4514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Espen Sand og Mariann Brakstad
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi har vaskerom i 1. etasje som var nytt i 2020/2026. Varmekabler ble lagt av Hjortland Elektro, belegg ble lagt av Terje Grandal og snekkerarbeid utført av Solbygg Sør. Lite bad i 2. etasje: Ble oppgradert i 2011 med våtromsplater, belegg på gulvet, nye vannrør, dusjkabinett og servant. Alt utført av fagpersoner. Stort bad i andre etasje: Totalrenovert i 2015. Hjortland Elektro utførte det elektriske arbeidet og Mandal Maling (nåværende firmanavn) la fliser. Boligspesialisten Glomsaker utførte snekkerarbeidet. I 2026 utførte Agder Bad v/Henrik Nielsen arbeid på gulvet for å tette hulrom (bom) under enkelte fliser i inngangspartiet. Det ble da fylt flytende epoxy inn under de aktuelle flisene. Mandal Rørleggerservice v/Jon Erling Kvidbergskår har utført alt av rørleggerarbeid i alle tre våtrom.

Arbeid utført av

Forskjellige

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle sluk og rør ble lagt nye på vaskerom og stort bad i andre etasje. På det lille badet ble det lagt ny sluk og avløpsrør i 2011.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brannvesenet ga i 2018 en fem års frist for å mure ny pipe eller sette inn stålrør. Nytt stålrør ble satt inn i den gamle pipa av Mandal Pipeservice i 2020. Ny vedovn ble også satt inn da.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opprinnelig hus er fra 1939 og gangen i andre etasje og to soverom er ikke avrettet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Store deler av huset ble totalrenovert i 2015/2020. Alt av elektroarbeid ble utført av Hjortland Elektro. I sikringsskapet er det en dokumentperm med alt som ble gjort.

Arbeid utført av

Hjortland Elektro

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

Beskrivelse

I 2025 ble det utført kontroll av el-anlegget i huset. De to påleggene som ble funnet ble fikset av Elektro Sør i 2025. Dokumentasjonen ligger på boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er montert Easee ladeboks i garasjen på egen kurs.

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

Huseier har gravd opp langs grunnmur (under verandaen) for hånd, og erstattet jordmasser med pukk. Har satt grunnmursplatt på murvegg og dreneringsrør langs bunnen av grunnmuren.

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 faglært

Beskrivelse

Fasademur langs veien og den gamle grunnmuren ble pusset av Mandal Maling i 2015. Nytt tak ble lagt av Fagbygg (lagt ned nå) i 2015. Terrasse ble oppført av Boligspesialisten Glomsaker i 2015. Ny elektrisk garasjeport ble installert av Maxbo i 2014.

Arbeid utført av

Flere forskjellige

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

Beskrivelse

2015: Påbygg med stue, bad og veranda i andre etasje. Arkitekt Svein Høksaas tegnet bygget og søkte gjennom hos kommunen. Arbeidet ble utført av Boligspesialisten Glomsaker. 2020: Kjelleren ble totalrenovert. Det var frem til da en grovkjeller med vaskerom og boder. I den innerste delen ble fjellmasser fjernet av Tisland Fjellsprengning. Her er det i dag innredet til kjellerstue. I naborommet er det innredet til treningsrom og vaskerommet er totalrenovert. Alle gulv i den gamle kjelleren er støpt nye med varmekabler.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg i 2015 er søkt om og godkjent av Lindesnes kommune. I forkant av kjellerrenovering i 2020 tok huseier kontakt med arkitekt Svein Høksaas. Han tok kontakt med kommunen og vi fikk til svar at kjellerprosjektet ikke var søknadspliktig, i og med at huseier kun utnyttet eksisterende kjellerareal.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I januar 2015 ble det gamle taket skadet under en storm. Huset fikk lekkasje på den bakre delen (mot fjellet). Skadene ble erstattet av forsikringselskapet og nytt tak ble lagt av Fagbygg. Innvendig ble alt ribbet ned til stenderverket og bygd opp igjen med nytt elektrisk anlegg, isolasjon, alt av byggevarer og listverk. Det var i denne forbindelse at huseier valgte å bygge ut stue/bad/veranda. Huseier har betalt for graving og asfaltering langs muren ved bilveien. Huseier fikk muntlig godkjenning av driftsleder Oddvar Johannessen (nå pensjonert) i Lindesnes kommune. Arealet foran muren er per definisjon kommunal grunn, men huseier benytter dette som gjesteparkering i tillegg til egen parkering foran garasje.

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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Brakstad	fca25fee58cdf5c22b5127f f74477fda0c27bb66	20.05.2026 18:53:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Sand	ce6f6f2aa3332b40ac498 558fc34970c783852b2	20.05.2026 18:51:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260038

- 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



Enebolig



Buråsveien 41 A, 4514 MANDAL



LINDESNES kommune



gnr. 160, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21434-1172

Eiendomsverdi ref nr: KE1381

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen er opprinnelig fra 1939, og er bygget på rundt 1969, 1978 og sist i 2015. Boligen anses som godt vedlikeholdt og betydelig påkostet siden 2011. De fleste overflater er fra denne perioden, samt fra arbeidene utført i 2015 og 2020 da boligen ble tilnærmet totalrenovert innvendig.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til alder.

Forhold med TG3 gjelder blant annet:

- Trappehall med registrert fuktpåvirkning og svekket drenering
- Ett bad med avvik knyttet til membran. Badet fungerer tilfredsstillende til dagens bruk
- Etasjeskille med normal skjevhet ut fra alder

Forhold med TG2 gjelder blant annet:

- Kledning, takkonstruksjon, drenering og veranda/terrasse med behov for oppfølging
- Innvendige overflater og våtrom med enkelte registrerte avvik
- Tekniske installasjoner og enkelte konstruksjoner med behov for vedlikehold og oppfølging

Øvrige opplysninger:

- Solrik tomt med gode uteplasser
- Oppvarming med vedovn og varmepumpe
- Garasje er ikke tilstandsvurdert. Vedlikehold må påregnes
- Boligen er betydelig påkostet
- Romslig og stilfull kjellerstue

Samlet sett fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt og innholdsrik. De største kostnadene er utført på boligen, og den vil i hovedsak ha et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og utførelse, men enkelte forhold krever fortsatt oppfølging og videre tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tilstand.

Lykke til på visning!

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er bygget ut i flere omganger, blant annet i 1969, 1978 og sist i 2015. Det registreres enkelte avvik mellom dagens rominndeling og mottatte tegninger.

Tegninger av boligens 1 etasje fra 2015 samsvarer med godkjente tegninger bortsett fra en dør som er satt inn på soverommet mot øst samt baderoms vinduet er noe flyttet.

Underetasjen med siste tegninger fra 1978. Bad/vaskerom og trimrom er ikke dokumentert bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, da rommene er godkjent som bodareal. Kjellerstue fremkommer ikke som utgravd på mottatte tegninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent endring. Ved eventuell bruksendring kan det ikke utelukkes at rommet har for lite dagslys til å tilfredsstille dagens krav til varig opphold.

Det er også utført enkelte fasademessige endringer knyttet til vinduer og dører.

Forholdene bør avklares nærmere med kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Garasje

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

Arealer

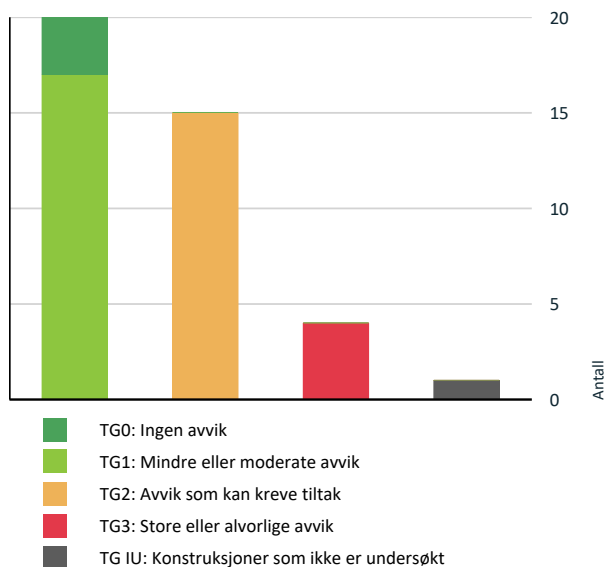
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

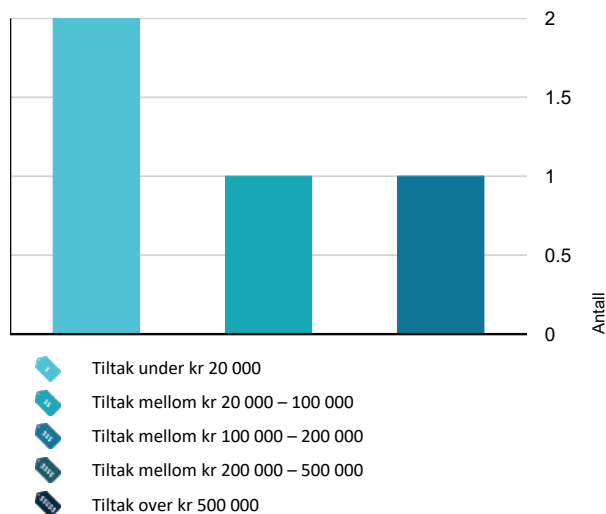
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besikket, mindre avvik vil kunne forekomme. Utvendig garasje er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand kan forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Snøfangere og stigebrunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Lite Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad/Vask > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vaskeromsinnredning montert. Beiset veranda. Utbedret par fliser på bad1 etasjen.
2020	Modernisering	Gravd ut kjellerstuen og utbedret drenering her. Vaskerommet og de øvrige overflatene er fra denne perioden. Satt inn røykrør i pipen samt ny vedovn. Pusset deler av mur bolig.
2016	Modernisering	Beiset plattinger/terrasser samt anlagt kunstplen.
2015	Tilbygg	Boligens tv-stue ble bygget ut. Taket ble da lagt om i sin helhet samt de fleste overflater i 1 etasjen grunnet taklekkasje. Elektro hovedsakelig fra denne perioden. Lagt plater under hele terrasse/veranda for bortledning vann inklusive rør fra nedløp. Pusset støttemur i front. Trappehall modernisert.
2014	Modernisering	Flislagt plating over garasjen.
2013	Modernisering	Varmepumpens utedel montert, ny innedel i 2020.
2011	Modernisering	2011 til 2020, de fleste vinduer/dører skiftet i denne perioden. Kjøkken skiftet i 2011. Lite bad modernisert. Vannrør fra denne perioden frem til 2020.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken og stående fra stige. Taket er tekket med stål/metallplater type decra. Undertekking av papp. Ny taktekking på hele boligen utført i 2015. Platene har stedvis noe løstnet emalje, lite betydnig, mal over ved behov. TG1 alder plater/tekkning.

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.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp/beslag i metall fra 2015.
Eier har gjort flere gode tiltak for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Normalt vedlikehold må påregnes samt jevnlig rensing av smuss for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

Snøfangere og stigetrinn

Beskrivelse

Det er mangler stigetrinn og snøfangere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Snøfangere er ikke montert etter omlegging takteking. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø/is.

Det mangler stigetrinn til pipen. Manglende stigetrinn kan medføre fare for fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etter krav påregnes å anlegge snøfangere og stigetrinn på boligen om takkonstruksjonen tillater det for bedre personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning fra de forskjellige byggeår samt noen partier skiftet i nyere tid, type over/underbord. Eldre kledning er royal impregneret. Forhudningspapp og asfaltplater som vindtetting. Vegger ble etterisolert i 2015 med 5cm. Isolerings tykkelse vil variere, men er bedre standard enn opprinnelig byggeår. Veggene er rettet opp bortsett fra vegg under soveromsvinduet mot øst. Boligen er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er i all hovedsak funnet i god stand ut fra dets varierende alder. TG2 er gitt:

- Noen av de eldre kledningsbordene har sprekkdannelser som vil kunne medføre til ytterligere skader som på fasade øst.
- Det mangler stedvis musetetting i nedre del av konstruksjonen. Manglende tetting vil kunne medføre til skadedyr i boligen.
- Eldre del kledning har lite form for lufting i nedre del som vil kunne medføre til sein uttørking av kledning.
- Fluenetting i langsgående gesimser er stedvis defekt, insekter vil kunne trenge inn i konstruksjonen.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kledning med sprekkdannelser rundt vinduer/dører må byttes ut for videre god levetid på yttervegg.
- Gjennomgang av museband og fluenetting bør utføres ved tegn til skadedyr og insekter i bolig.

Hold for øvrig overflater godt vedlikehold i form av overflatebehandling for videre god levetid. Stedvis utskiftninger kan måtte påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbyggde sperrer. Etter heving tak er det anlagt 30cm isolering. Det er anlagt papp som undertekking. Undertak av bordtak og osb plater.

Det er kun deler av øverst loft som er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke registrert synlige tegn til kondens på øverst loftet, eier opplyser også om ingen problem med kondens, men ved fuktmåling på øverst loft registreres det likevel risiko for kondensering. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft grunnet manglende/defekt dampsperre fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette kan medføre til fuktighet over tid.
- Det registreres også en del fuktskjolder på undertaket. På befaring er disse målt tørre og vurderes til eldre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Øverst loftet må holdes under jevnlig tilsyn grunnet spor av kondensering. Vurder eventuelle tiltak fortløpende.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer / Dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 og 3 lags glass i karmen av pvc og trekonstruksjon. Alle er skiftet i perioden 2011 til 2020, se glasslist for alder.

Vinduer/dører fremstår i bra stand, vil trenge normalt vedlikehold i form av justering, smøring og overflatebehandling. Dette gjelder blant annet ytterdøren som må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en veranda og terrasse/platting i impregneret trevirke, deler av underetasjens terrasse/platting med kunstplen på topp. Rekkverk anlagt i trekonstruksjon.

Veranda har anlagt plater under for bortledning av overflatevann mot mur.

Garasjetak og trapp med flislagte overflater fra 2014.

Trapp i trekonstruksjon. Platting med heller/belegningsstein opp til ytterdør.

Platting/terrasse i underetasjen beiset i 2016. Veranda 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Flislagt garasjetak mangler membran/tettesjikt og det er tegn til fuktgjennomtrenging i garasjen. Fliser har og stedvis hulrom/bom under seg, flis vil kunne sprekke/løse.
- Par spiler på blomsterkasse er defekte med råteskader. Spilene er også kun av hvitt materiell, er utsatt for fukt. Terrassebordene under anlagt kunstplen er også av eldre dato, kan være utsatt for fuktskader.
- Trapp som er flislagt har stedvis bom/hulrom under flis samt sprekker. Avvik kan medføre til fuktinntrenging mot yttervegg samt sprekker/løsnede flis.
- betongheller har stedvis sunket ned i grunn ett par plasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater i garasjen må holdes under jevnlig tilsyn, vurder eventuelle tiltak fortløpende vedrørende membran/tettesjikt om større fuktgjennomtrenging oppstår.

Det anbefales oppfølging og kontroll av flislagte områder. Membran i trapp for bedre vannsikkerhet mot yttervegg kan anbefales.

Hold overflater jevnlig vedlikehold for god levetid.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Flis, teppe og parkett på gulv, panel, mr, tapetserte og malte vegger. Malte og panelte tak. Takhøyden er ca. 2,09m til 2,20m i underetasjen. Fra ca. 2,36m i 1 etasjen.

Overflatene er for det meste fra 2015 eller nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv spisestue har fuktmerker etter blomstervase eller lignende. Det registreres også normale slitasje merker. Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mindre moderniseringsarbeider bør ved behov påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag. Tilbygg tv-stue og deler bad fra 2015 har støpt dekke.

Det er foretatt punktvis målinger.
Etasjeskillet er utbedret i form av avstiving og isolering ved arbeider i underetasjen. Deler av etasjeskillet er dog av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på +/- 2cm i underetasjen. 1 etasjen har skjevheter over 3cm, skjevheten er her stedvis merkbar. Teppet i tv-stuen har også høydeforskjell etter tidligere vegger. Det registres også stedvis knirk fordelt i boligen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Konsekvens/tiltak

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

TG1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår med vedovn installert i stuen.
Det er etablert innerrør/røykrør i 2020 samt ovnen er da skiftet.

TG3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hall, kjellerstue, entre og trimrom har vegger under terreng. Vegger er i hovedsak påføret. Trimrom har pussede murvegger. Det er synlig fjell i kjellerstue. Deler av entre's hyller er bygget på topp av fjell.

Eier opplyser at det er gravd ut og etablert knotteplast på utsiden og innsiden i 2020 ved kjellerstue. Trimrom også med knotteplast utsiden. Disse sider er funnet tørre og i god stand. Eier kan også fremlegge bilder fra arbeidene i kjellerstuen.

Drenering vurderes å være fra 1978 mot nord i etablert trappehall, denne siden er gitt TG3 grunnet følgende avvik:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen mot trappehall er svekket, det er registrert forhøyet fuktverdi i hulltaking utført med potensiell fare for utvikling.

Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, sannsynligvis som følge av eldre og svekket drenering i kombinasjon med påforede vegger i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene i trappehallen er fra 2015, og installering av avfukter for uttørring av konstruksjonen før en full åpning av vegger kan vurderes som et innledende tiltak. Dette da terrenget på utsiden vurderes å være mindre fuktutsatt grunnet takutstikk samt etablert flislagt område. Videre opplyser eier om lite tegn til fuktproblematikk.

Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved videre utvikling må det påregnes oppgradering av drenering, spesielt langs trapp/platting og ved pipefundament. Utbedring av membranløsning i trapp vil også kunne redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt ut fra ytterligere undersøkelser samt stedvis utbedring utsiden. Se og punkt drenering for mer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Slette og 3 speils innerdører i trekonstruksjon. Fleste dører er fra 2015 eller nyere.
Funnet i bra stand med normal slitasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASK

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med belegg på gulv, belegg vegger dusjnisen, malte øvrig vegger, panelt tak.
Rommet er utstyrt med dusj, vaskeromsinnredning med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vask, bereder, vannmåler og stoppekran, fordelerskap samt vegghengt toalett.
Elektrisk vifte, tilluft mangler.

Rommet ble renovert i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASK

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg vegger dusjnisen, malte øvrig vegger, panelt tak.

Overflatene fremstår i god stand ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert andre avvik enn normal slitasje.

UNDERETASJE > BAD/VASK

Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv som er klemt til rommets to sluker.

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

UNDERETASJE > BAD/VASK

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen videre avvik registrert på belegget. Eier har dokumentasjon tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert maling i våtsoner samt manglende tettesjikt ved bereder. Rommet er ikke helt ferdigstilt ved bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov gjør ferdig tettesjikt og vegg. Anlegg fuge rundt rørføringer vask som mangler tetting i rørgjennomføring.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, vaskeromsinnredning med opplegg for vaskemaskin og nedfelt vask, bereder, vannmåler og stoppekran, fordelerskap samt veggghengt toalett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

UNDERETASJE > BAD/VASK

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da vegg bak dusj er åpen.

Fuktsøk er utført fra tilstøtende overflater uten påviste forhøyede verdier.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flislagt gulv og vegger. Malt tak.

Rommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant, øvrig innredning, veggghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Badet er renovert i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger, malt tak.

Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

Vurdering av avvik:

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

Døren er beliggende i våtsone. Dusjkabinettets dører bidrar imidlertid til å redusere direkte vannbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjens dører hindrer for direkte vannsprut, ingen utbedring nødvendig, TG2 etter krav.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ca. 1 cm fall fra dør til badekar men det mangler tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. En flis har også ett mindre merke.

Manglende membranoppkant kan øke risikoen for fuktgjennomtrengning til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Hold etablerte silikonefuger ved dørterskler under jevnlig tilsyn og intakte for god vannsikkerhet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk etablert. Det er ikke påvist smøremembran men det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer på arbeidet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant, øvrig innredning, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Toalettets hull til sisternen ved eventuell lekkasje er plassert noe høyt på kassen, vurder lave hull for bedre kontroll.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

1 ETASJE > LITE BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger, takess i tak.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett.

Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Badet ble modernisert i 2011.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet fungerer tilfredsstillende med dagens bruk og er prosjektert med dusjkabinett som leder bruksvannet direkte til sluk.

Det er imidlertid registrert avvik mot dagens krav til våtrom. Rørgjennomføringer i gulv og vegger er ikke tilfredsstillende tettet i våtsonen, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og rom.

Videre registreres svake fallforhold mot sluk, manglende sokkellist i overgang mellom gulvbelegg og baderomsplater, samt enkelte mindre skader på innredningen.

På bakgrunn av mangelfull tetting av gjennomføringer i våtsone settes TG3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å utbedre fallforhold og øvrige avvik slik at rommet tilfredsstiller dagens krav og anbefalinger.

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vurderes ikke umiddelbar totalrenovering som nødvendig. Fug over rørgjennomføringer for en bedre vannsikkerhet før oppgradering.

Estimerer er gitt renovering av rom, vurder ditt behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > LITE BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har synlig røropplegg utenpåliggende til innredningen. Fuktsøking utført uten forhøyede verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp.
Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert stekeovn.
Vannstopper anlagt i skrog vask.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning. Rør opplegget er fornyet i sin helhet i perioden 2013 til 2020.
Åpen rørfordeling i tak vaskerom med bereder samt anlagt fordelerskap.
Stoppekran og vannmåler etablert i luke bak vaskeromsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanninntak, stoppekran og vannmåler er etablert i vegg med inspeksjonsluke, men uten tettesjikt eller drenering etter anbefalte løsninger. Det registreres kondens og fuktig isolasjon ved befaring.

Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i konstruksjonen ved lekkasje eller videre kondensering over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll og utbedring av konstruksjonen for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og mulighet for trygg avrenning ved lekkasje.

Kondensproblematikk bør reduseres ved isolering, lufting eller andre egnede tiltak.

Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra 2013 til 2020.
Stakemuligheter via toalett.
Ingen videre avvik registrert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegger.
Kjellerstuen har flexit styrt vifte med varmegjenvinning.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert. Eier opplyser om at utedelen er fra 2013 mens innedelen er fra 2020.
Service foretatt i 2026.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bereder fra 2013 som er plassert på vaskerom. 198 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Gulvet hvor bereder er plassert har ingen form for tettesjikt, TG2 etter krav.
Berederen har ingen øvrige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere automatisk vannstopper ved bereder og øvrig røropplegg om ikke membran/tettesjikt etableres med avrenning til sluk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Tilsyn foretatt i 2025.

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

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget ble tilnærmet totalrenovert i 2015. Det gjenstår kun noen mindre eldre deler i garasjen og entre hovedsakelig.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er tilnærmet totalrenovert i 2025 og tilsyn er utført i 2025. Ingen visuelle avvik ved enkel besiktigelse på befaring.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell og løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er gravd ut og etablert knotteplast på utsiden i 2020 ved kjellerstue og trimrom. Disse sider er funnet i bra forfatning.

Drenering nordsiden langs trappehall vurderes å være fra byggeåret 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen mot nord/trappehall vurderes å være noe svekket som normalt ut fra alder. Det er registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, og på utsiden registreres svekkede overgangsløsninger mot yttervegg samt mellom nyere og eldre bygningsdel på langsiden langs trapp selv om takutstikk og etablert trapp reduserer fuktbelastningen.

Svekket drenering medfører risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må holdes under jevnlig oppsyn, ved videre utvikling av fuktproblematikk må det påregnes utbedringer av overgangsløsninger og fuksikring mot yttervegg.

Det vises også til punkt for rom under terreng for nærmere beskrivelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte ringmurselementer på del fra 2015. Eldre deler med betong/lecablokker som er pusset som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur samt avskallinger av maling. Mangelnde behandling vil kunne medføre til fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning.

Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i støp og blokker.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murene er funnet i bra forfatning men har stedvis sprekkdannelser og skjevhet/ retningsavvik.

Hold overflatene under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kartlegge om skadene er under utvikling må observasjon over tid foretas. - Overflatebehandling bør påregnes ved behov.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på høytliggende tomt, med underetasje som stedvis er etablert mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takutstikk, etablert trapp og terrengfall bidrar til å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen sammenlignet med mer utsatte forhold. Det registreres likevel svekkede overgangsløsninger mot yttervegg samt mellom nyere og eldre bygningsdel, noe som kan medføre lokal fuktinntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overgangsløsninger og terrengforhold bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved videre utvikling av forholdet må det påregnes lokale tiltak for forbedret fuktsikring mot yttervegg og overgang mellom konstruksjoner.

Se også punkt rom under terreng samt drenering for mer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger er av eldre dato.

Er ikke videre vurdert annet en alder da de er beliggende under bakkenivå.

Vann og avløpsledning anslås i plast, men ved eldre alder vil det forekomme eldre jern og støpejerns rør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stikkledninger/rør fra boligen og ut til offentlig nett ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger.

TG 10 Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen. Skulle oljetank foreligge må denne påregnes sanert.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS gjelder for enebolig opprinnelig fra 1939, men bygget på opp igjennom. Sist i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

Boligen har som normalt avvik murer, terrasse/veranda og utvendige/innvendige trapper. Det er mangler ved manglende håndløper, lave rekkverk, åpninger rekkverk blant annet.

Manglende rekkverk/personsikkerhet vil kunne medføre til fall og personskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bedre personsikkerhet er å anbefale. Ta en gjennomgang av trapper, murer og terrasser og vurder eventuelle tiltak mot dagens krav etter ditt behov.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jnormalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen blir kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand vil forekomme.

Støpt garasje med Alumiumsport med automatisk åpner. EL-bil lader montert.

Garasjen har noe fuktgjennomtrenging fra tak og vegger. Det er etablert en ventil og port opplyses om holdes åpen i nedre del for god ventilering.

Bedre ventilering kan anbefales ved ønske om å lukke port. Normalt vedlikehold for øvrig samt følg med på fukt, vurder tiltak fortløpende.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

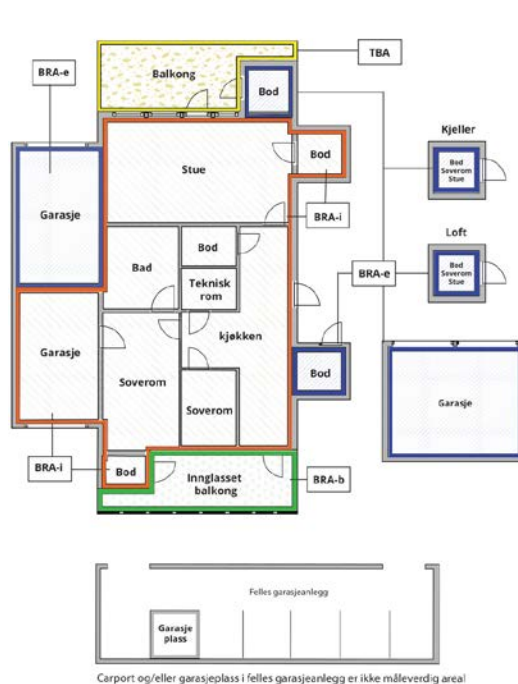
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	94			94	47		94
1 Etasje	143			143	53	8	151
SUM	237				100	8	245
SUM BRA	237						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, trappehall, bad/vask, trimrom, kjellerstue		
1 Etasje	Gang, 3 soverom, bad, lite bad, spisestue/kjøkken, tv-stue		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.

Arealet i underetasjen vil ha ett mindre areal avvik grunnet skråvegger samt stedvis fjell.

Deler av arealet i 1 etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Mindre avvik på ALH og terrasse areal kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bygget ut i flere omganger, blant annet i 1969, 1978 og sist i 2015. Det registreres enkelte avvik mellom dagens rominndeling og mottatte tegninger.

Tegninger av boligens 1 etasje fra 2015 samsvarer med godkjente tegninger bortsett fra en dør som er satt inn på soverommet mot øst samt baderoms vinduet er noe flyttet.

Underetasjen med siste tegninger fra 1978. Bad/vaskerom og trimrom er ikke dokumentert bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, da rommene er godkjent som bodareal. Kjellerstue fremkommer ikke som utgravd på mottatte tegninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent endring. Ved eventuell bruksendring kan det ikke utelukkes at rommet har for lite dagslys til å tilfredsstille dagens krav til varig opphold.

Det er også utført enkelte fasademessige endringer knyttet til vinduer og dører.

Forholdene bør avklares nærmere med kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Espen Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	164		0	500.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Buråsveien 41 A

Hjemmelshaver

Sand Espen, Brakstad Mariann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein/heller, plen, terrasse samt prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE1381>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/160/164/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



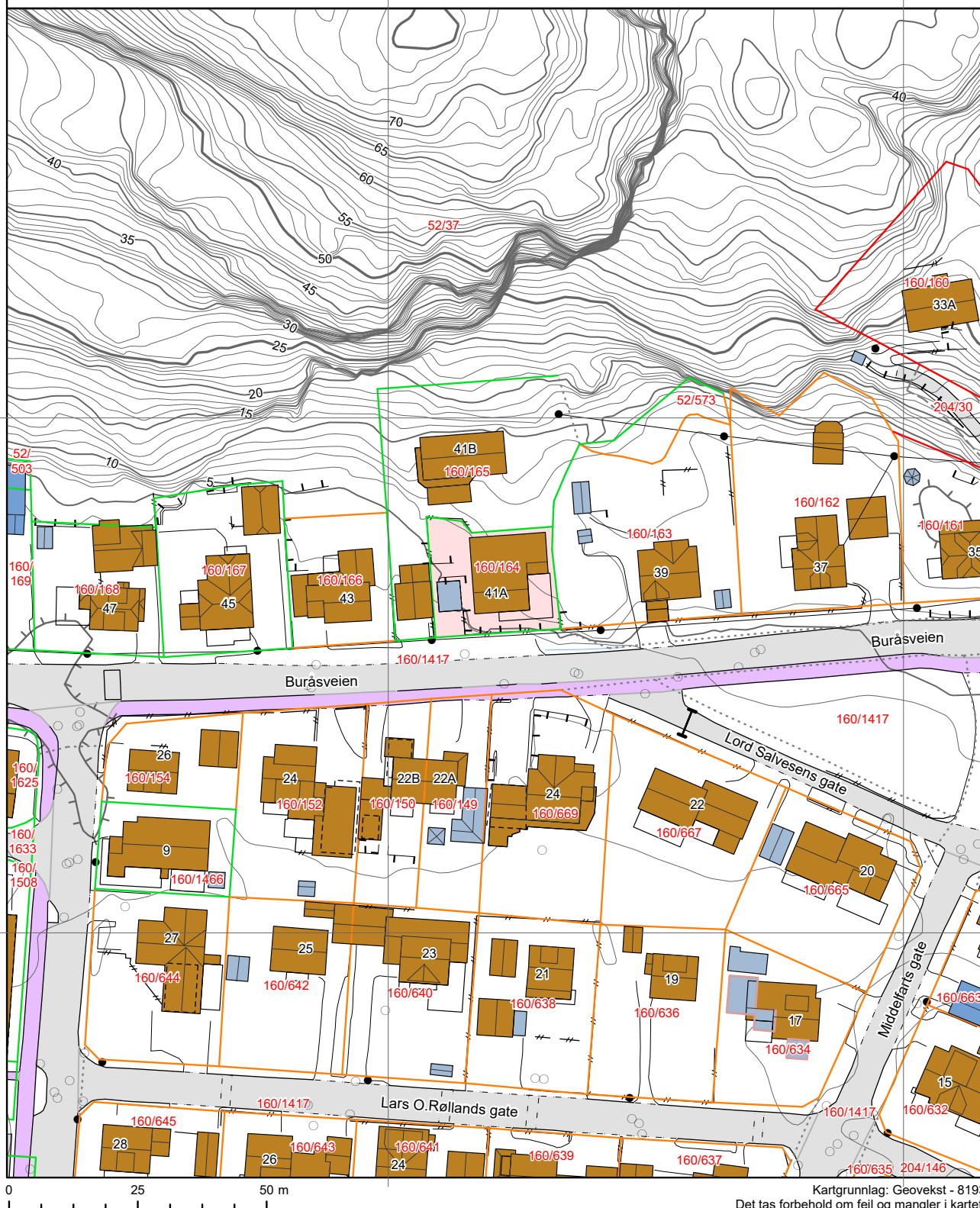
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/160/164/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.3.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

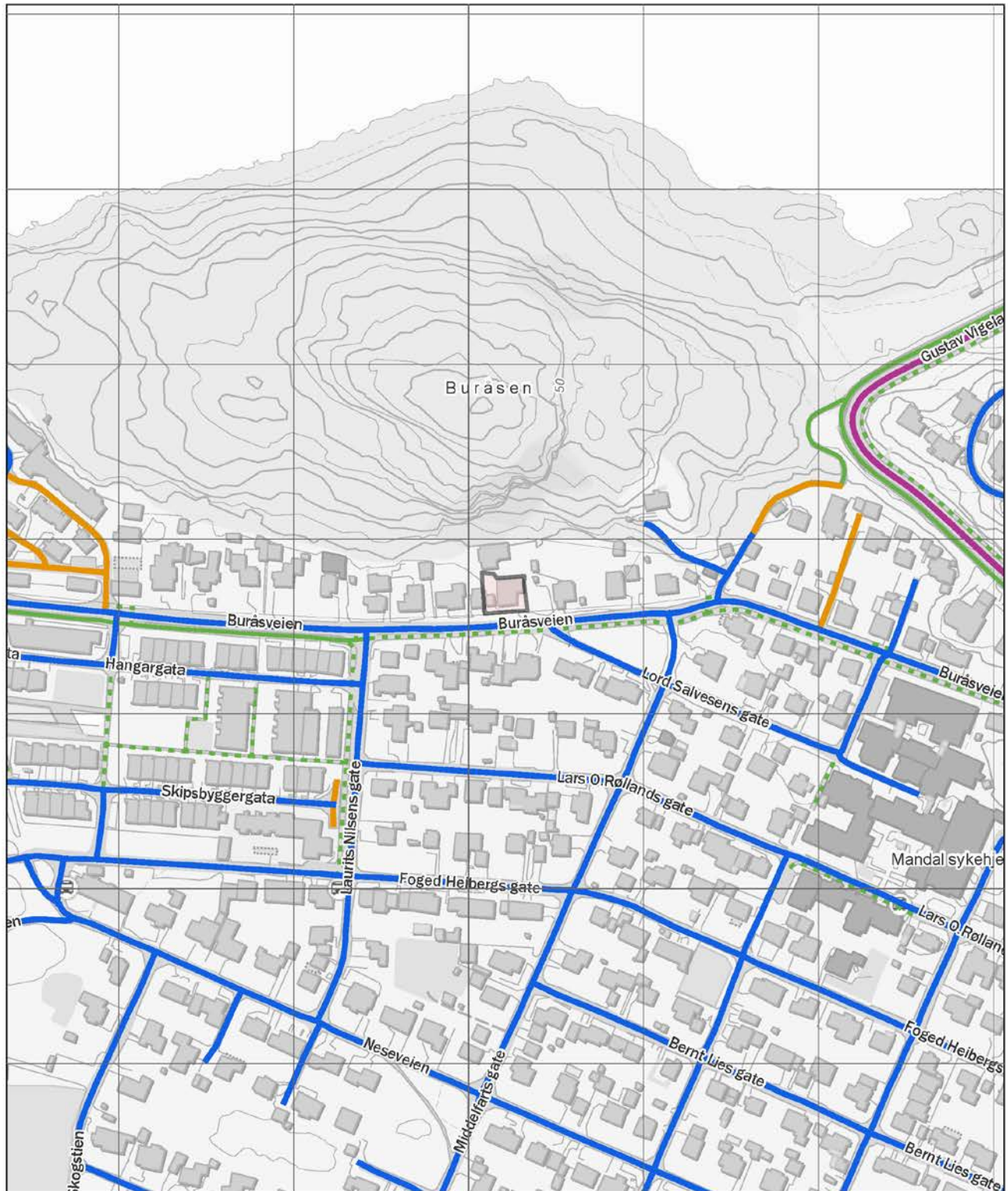
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





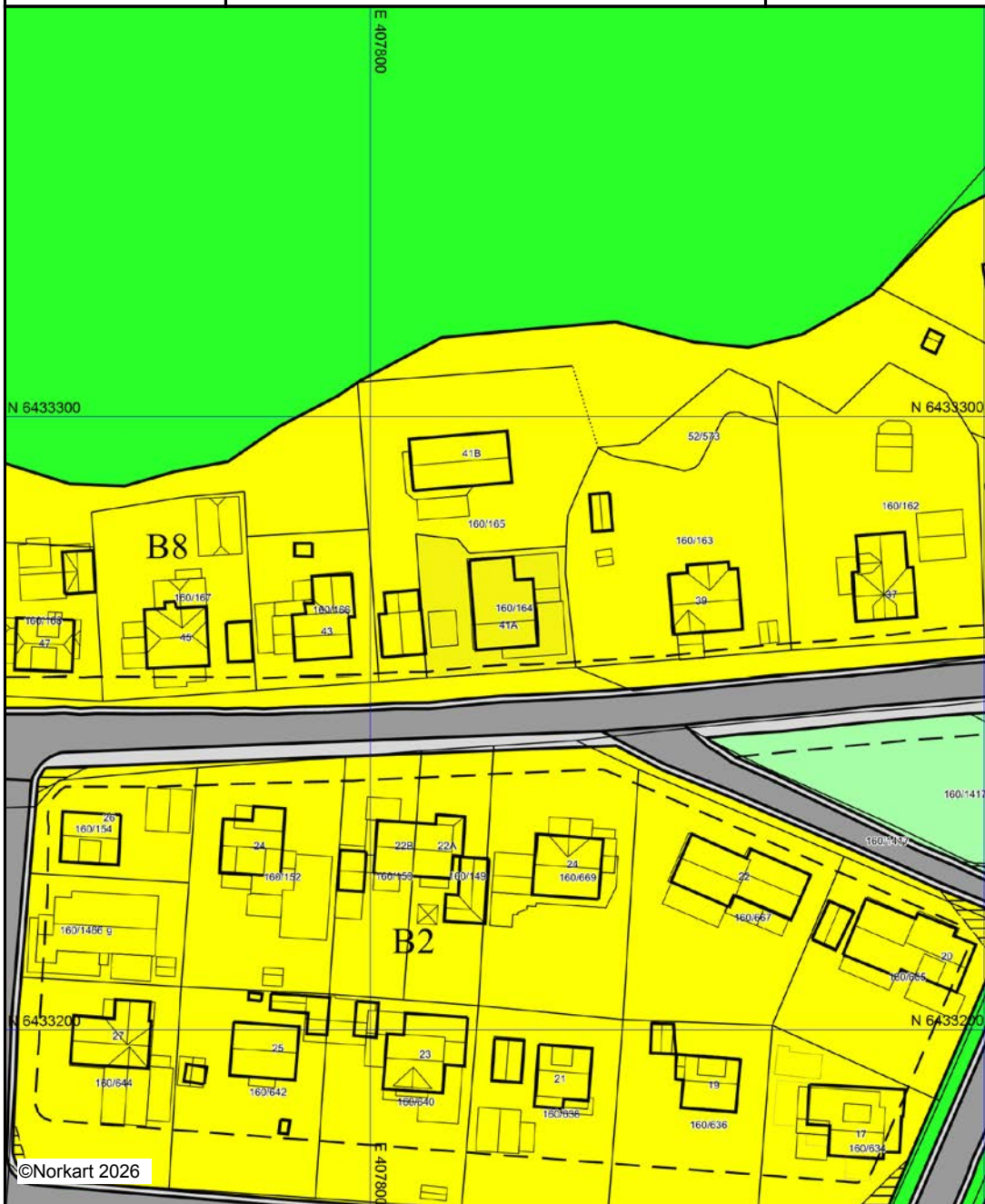
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/164
Adresse: Buråsveien 41A
Utskriftsdato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

 Friområder

 Park

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)

 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

 Boligbebyggelse, blokker

 Uteoppholdsarealer

 Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk anlegg

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrænse

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnyttning

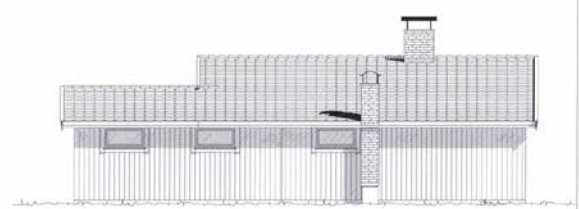
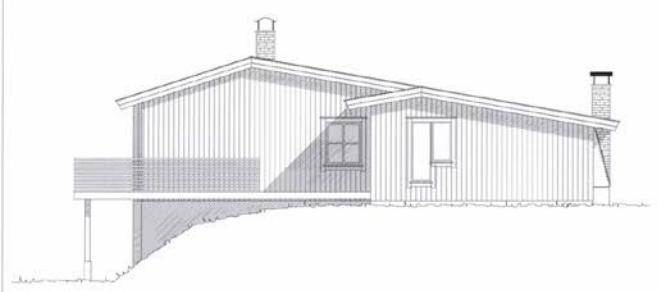
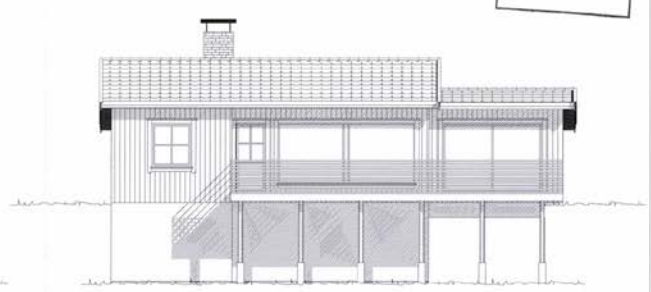
Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

E1

MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
24 FEB 2015



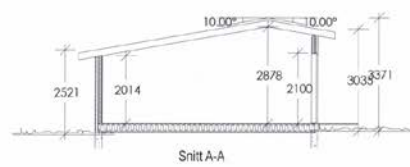
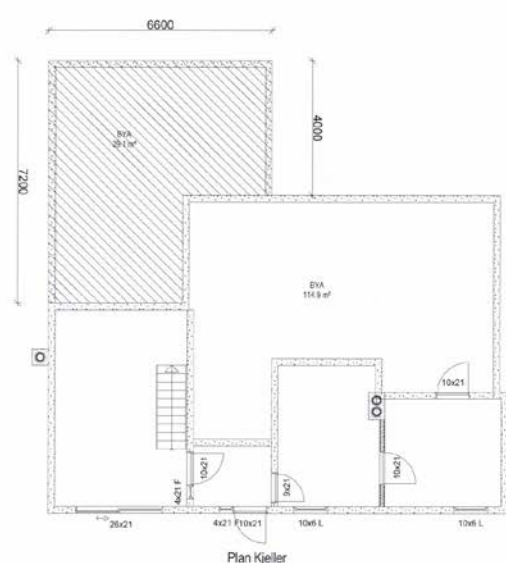
Utvidelse

Svein Høksaas as Arkitekt Svein Høksaas Postboks 100 4001 Kongsberg Tlf: 023 94 10 10 www.sveinhoksaas.no	Tilbehør:	Brakstad Marianne & Sand Espen			Dato:	
	Besøkt:	Bursveien 41A			Tegn:	
	Kommune:	Mandal			Prosjekt nr.:	36
	Gr.:	150	Br.:	164	Mål:	1:100
	Fasader				Tegn nr.:	502

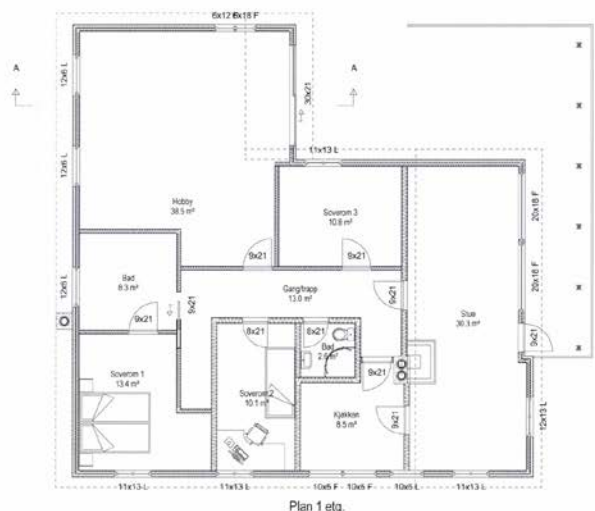
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Espen Sand

F2

MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
24 FEB 2015



- 1. Betongplate 200/200 cm.
- 2. Betongplate 200/200 cm.
- 3. Betongplate 200/200 cm.
- 4. Betongplate 200/200 cm.
- 5. Betongplate 200/200 cm.
- 6. Betongplate 200/200 cm.



Utvildelse

 Svein Høksaas as TEKNEKONTOR Arkitektkontor AS, 4012 Mandal Mandag 08.00 - 16.00, onsdag 08.00 - 14.00 Telefon: 48200000, 48200001	Tilbyrskriver: Brakstad Marianne & Sand Espen		Dato:
	Byggesaksnr.: Buråsveien 41A		Tegn:
	Kommune: Mandal		Prosjektnr.: 36
	Ser.: 160 Rev.: 164 Mål.: 1 : 100		Tegn.nr.: 501
	Planer og snitt:		Espen Sand

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.

Nabolagsprofil

Buråsveien 41A - Nabolaget Idrettsparken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Nye Vestnes Linje 204	3 min 0.3 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	20 min 1.6 km
Marnardal stasjon Linje F5	30 min 26.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 209 elever, 12 klasser	23 min 1.6 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Mandal VGS - Agder fylkeskommune	10 min
Mandal Parkering - Uranienborg	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

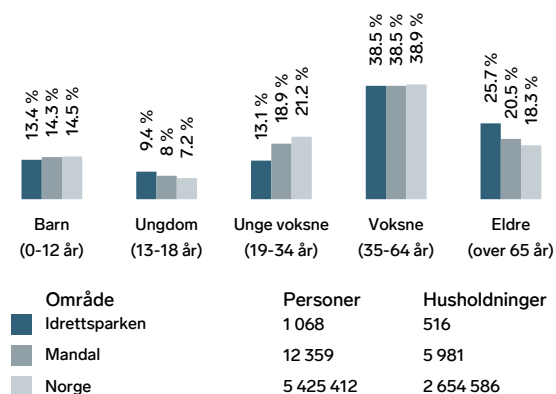
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 1 km
Valle Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Snarkjøp Frøysland	13 min



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

Primære transportmidler



1. Sykkel



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport



Middelfartsgt. ballplass
Ballspill

4 min
0.4 km



Idrettsparken kunstgressbaner
Fotball, friidrett

8 min
0.7 km



Mandals Turnforening

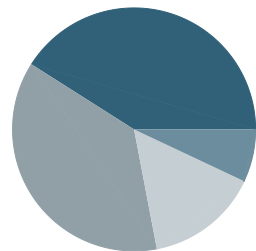
13 min



Sanden Treningssenter

18 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Mandal

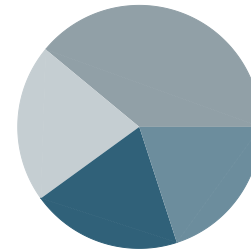
20 min



Apotek 1 Sanden

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



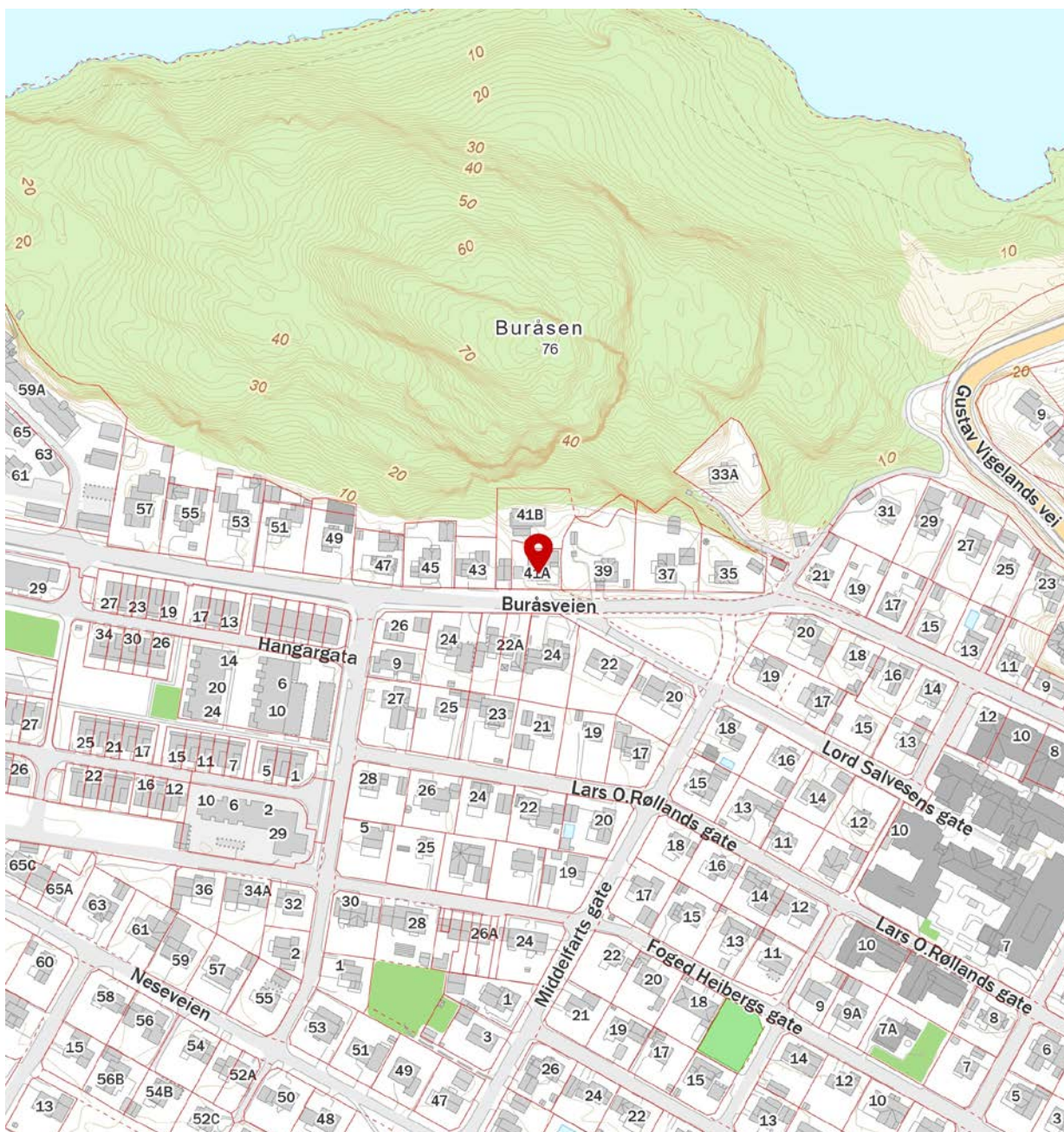
0%

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

Hva koster det?

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

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

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 

