

VESTNES

ALLADINS VEI 3D, 4514 MANDAL

Enderekkehus m/sørvendt uteområde | Attraktiv beliggenhet på Vestnes | Gangavstand til sentrum |



Prisantydning: 4 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har nå gleden av å presentere enderekkehus med attraktiv beliggenhet på Vestnes - Alladins vei 3D!

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med gode oppvekstvilkår. Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og Mandal sentrum.

Boligen går over to plan med henholdsvis store terrasser til hver etasje. Hage- og terrasseområde vender mot sør og gir gode solforhold som kan nytes på varme sommerdager. Stue og kjøkken er samlet i boligens 2. etasje, mens to romslige soverom finnes i 1. etasjen. Ref jordskifterett er endevegg frigjort fra tidligere bodplass til naboer, ytterligere info i prospekt.

Boligen inneholder;
1. etg: 2 boder, entré, bad, gang og 2 soverom
2. etg: Stue/kjøkken

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Adresse	Alladins vei 3D
Prisantydning	4 290 000,- + omk.
Omkostning	118 540,-
Totalpris	4 408 540,-
BRA-i/BRA Total	94/118 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1959
Tomt	318.7 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 37 Tilstandsrapport
- 61 Egenerklæringsskjema
- 66 Vegstatuskart
- 67 Reguleringsplankart
- 69 Eiendomskart med grenser
- 81 Nabolagsprofil
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 51 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 kvm.

BRA-e: 24 kvm.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

2. etasje

20 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

318.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt med et romslig terrasse- og balkong areal i begge etasjer. Hageplass med beplantning og gjerde som naturlig skjermer innsyn og markerer nabogrensene. Her vender både terrasser og hageområdet mot sør, slik at gode solforhold kan nytes på varme sommerdager.

Det foreligger sak behandlet i jordskifteretten vedrørende plassering av boder tilhørende sameiet. I henhold til vedtatt løsning er nye redskapsboder etablert ved eiendommens hage, til erstatning for tidligere bodrekke som strakk seg langs boligens endevegg. Ihht. jordskifterettens løsning overtar eier av gnr. 160 bnr. 64 eierskap/ansvar for den gamle bodrekken etter fristen for å flytte ut gammelt inventar utløper. Dette frigjør endeveggen fra tidligere heftelse knyttet til bodplass for naboer, og rettigheten/eierskapet til den eldre bodrekken tilføres i sin helhet boligen som selges. Ved et evt påbygg/omdisponering fra endevegg følger normale søknadsvilkår og reglement gjennom Lindesnes

kommune/plan og bygningslov. Redskapsbodene som er oppført i eiendommens hage er nå en rettighet naboer i rekken skal ha tilgang til (Bnr. 61/62/63/64). Vedtaket fra jordskifteretten er vedlagt prospekt/salgsoppgave. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i saken.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Vestnes i Mandal, i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til det meste av hverdagslige fasiliteter. Her bor man rolig og fint til, samtidig som man har enkel tilgang til både sentrum og flotte rekreasjonsområder.

Fra eiendommen er det gangavstand til blant annet skole, barnehage, dagligvarebutikk og Mandal sentrum. Sentrum byr på et godt utvalg av butikker, cafeer, restauranter og øvrige servicetilbud, samt den hyggelige gågata og bryggepromenaden som setter sitt særpreg på byen.

I nærområdet finner man også flotte tur- og friluftsområder med kort vei til Furulunden og bystrendene som er populært for både turer, bading og rekreasjon året rundt. Området er godt tilrettelagt for både store og små, med flere leke- og aktivitetstilbud i nærheten.

Vestnes er et populært og fint sted å bo!

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Furulunden skole (1-10 kl.) 12 min å spasere
513 elever, 27 klasser 1 km

Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 22 min å spasere
123 elever, 10 klasser 1.9 km

Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min å spasere
348 elever, 12 klasser 0.7 km

Mandal videregående skole 7 min å spasere
795 elever, 43 klasser 0.6 km

Barnehager:

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 8 min å spasere
21 barn 0.7 km

Skjebstad barnehage (1-5 år) 15 min å spasere
43 barn 1.3 km

Valle Gård barnehage (1-5 år) 17 min å spasere
64 barn 1.5 km

Offentlig kommunikasjon

Middelfartsgate/Kallhammerveien 5 min å spasere
Linje 204 0.4 km

Mandal v/ALTI 23 min å spasere
Totalt 16 ulike linjer 1.9 km

Marnardal stasjon 32 min med bil
Linje F5 26.3 km

Kristiansand Kjevik 50 min med bil

Bygningssakkyndig

Leif Arne Vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Charlotte Hille

Innhold

Boligen inneholder;

- 1. etg: 2 boder, entré, bad, gang, 2 soverom
- 2. etg: Stue/kjøkken

Det foreligger sak behandlet i jordskifteretten vedrørende plassering av boder tilhørende sameiet. I henhold til vedtatt løsning er nye redskapsboder etablert ved eiendommens hage, til erstatning for tidligere bodrekke som strakk seg langs boligens endevegg. Ihht. jordskifterettens løsning overtar eier av gnr. 160 bnr. 64 eierskap/ansvar for den gamle bodrekken etter fristen for å flytte ut gammelt inventar utløper. Dette frigjør endeveggen fra tidligere heftelse knyttet til bodplass for naboer, og rettigheten/eierskapet til den eldre bodrekken tilføres i sin helhet boligen som selges. Ved et

evt påbygg/omdisponering fra endevegg følger normale søknadsvilkår og reglement gjennom Lindesnes kommune/plan og bygningslov. Redskapsbodene som er oppført i eiendommens hage er nå en rettighet naboer i rekken skal ha tilgang til (Bnr. 61/62/63/64). Vedtaket fra jordskifteretten er vedlagt prospekt/salgsoppgave. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i saken.

Standard

Takstmanns konklusjon:

Boligen ligger i ett boligområde på Vestnes i Mandal.

Ligger i

rekke med 3 andre boliger og med gangavstand til alle fasiliteter

som skoler, butikk, barnehage og

til Mandal sentrum med alle de fasiliteter det innebærer.

Kort vei til idrettsplass og furulunden med utallige turløyper.

Romslig eiendom romslige utearealer.

Boligen er bygget i 1959 og deler av utvendige overflater er fra byggeåret.

Det kan allikevel nevnes at taktekke er nytt i 2012 og kledning på

gavlvegg er nyere enn byggeår.

Kjøkken er nytt i 2012.

HMS:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Eier har fremlagt Radonmåling for naboeiendom med

måling langt under grenseverdier.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til

dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i

innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til

rekkverk i innvendige trapper.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-De fleste vinduer er over 40 år.

-Det er lite lufting bak ytterkledning fra byggeår og det er spredte råteskader i denne kledning.

-Det mangler snøfangere på taket.

-Innvendig og utvendige vann og avløpsnett er fra byggeåret.

-Det er avvik på trapp.

-Belegg i bod/vaskerom er eldre.

-VVS tank er antatt fra byggeår.

-Krypkjeller er ikke inspisert.

Avvik TG3:

-Det er høydeavvik på etasjeskille.

-Terrassedører må snarlig skiftes.

-Baderom står foran oppgradering pga. alder på tettesjikt.

Arealer

Gå til side

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Dels ny kledning på gavlvegg.

-Ny terrasse i 2016.

-Nytt taktekke på hovedtak i 2012.

-Nytt kjøkken i 2012

-Romslig utearealer i begge etasjer

-Gangavstand til de fleste serverdigheter.

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

mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om

rapporten.

Lykke til på visning

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2012: Nytt kjøkken og nytt taktekke sammen med naboer

Modernisert/Påkostet år

2012

Parkering

Parkering 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 utført av Leif Arne Vinsjevik, 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, 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 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 10 271

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

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

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

Eiendomsskatt kr.

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 483

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Vannavgift

Kr 2 190

Vannavgift år

2025

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 64 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1981/1979-1/39 26.05.1981

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/480-2/39 25.01.2002

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

2025/224065-1/200 26.02.2025

21:00

JORDSKIFTE

Regler om sambruk (bruksordning) m.m. - Alladins vei
Sak: 22-169364REN-JAGD/JKRI Alladins vei, gnr. 160
i

Lindesnes

Agder Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Grunndata:

1981/1635-1/39 07.05.1981

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4205 GNR: 160
BNR: 50

2020/282776-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1002 GNR: 160 BNR: 64

Ferdigattest/brukstillatelse

Godkjenninger:

- Veranda, datert 11.04.89

- Fasadeendring, datert 16.09.77

- Tilbygg, datert 31.01.73

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.11.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner;

Se kommunens hjemmeside for mer informasjon:

ID 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Type Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 07.09.2023

Bestemmelser -

[https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/
dokumenter/6155/download/](https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/dokumenter/6155/download/)

4205-202301%20Bestemmelser.pdf

ID 7

Navn Vestnes

Type Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 06.09.2007

Bestemmelser -

[https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/
dokumenter/1236/download/](https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/dokumenter/1236/download/)

4205-201623%20ME2%20Bestemmelser.pdf

[https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/
dokumenter/6229/download/](https://api.arealplaner.no/api/kunder/lindesnes4205/dokumenter/6229/download/)

4205-201623%20ME1%20Bestemmelser.PDF

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

4 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
107 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
118 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 408 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1% 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 83 332,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

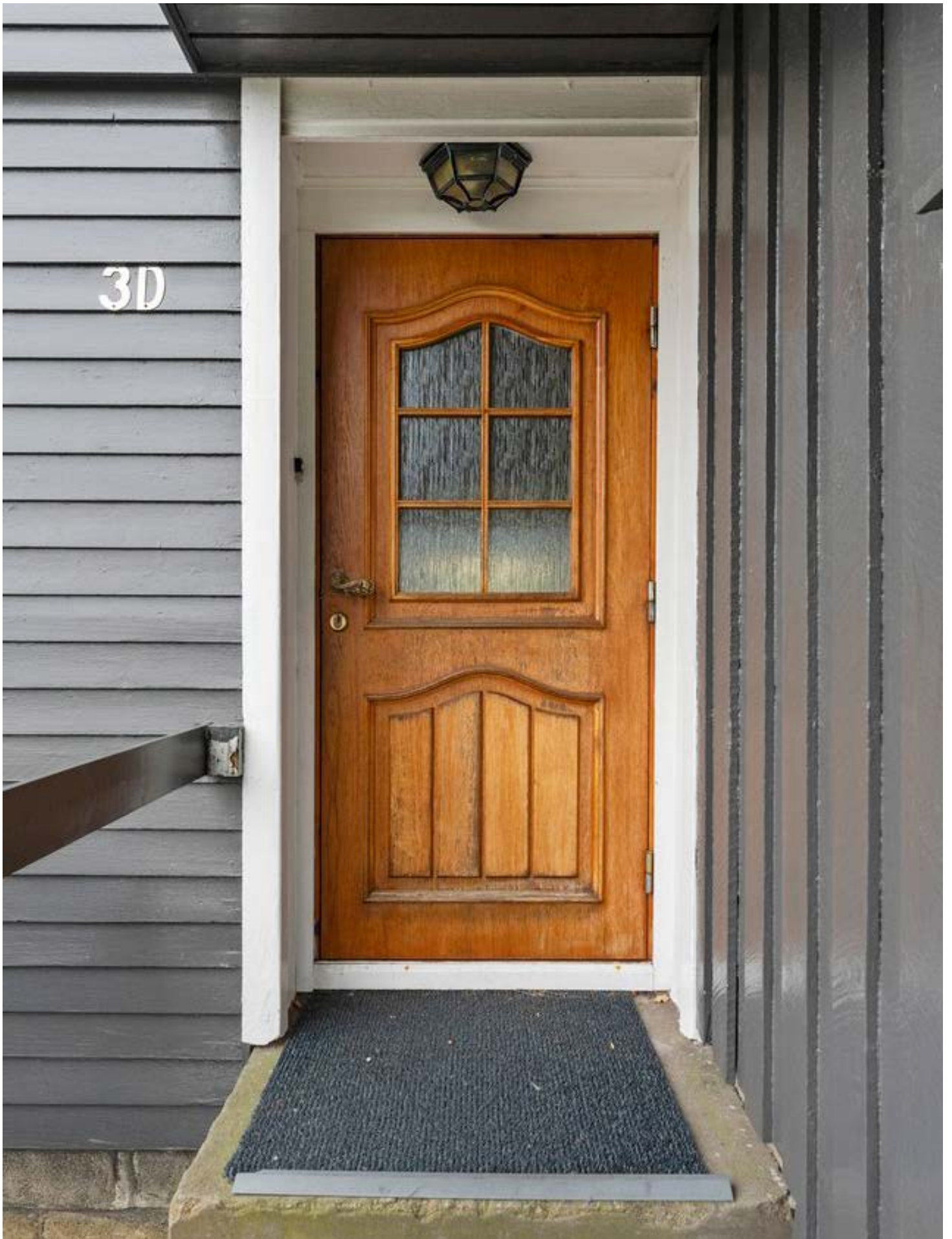
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.05.2026





































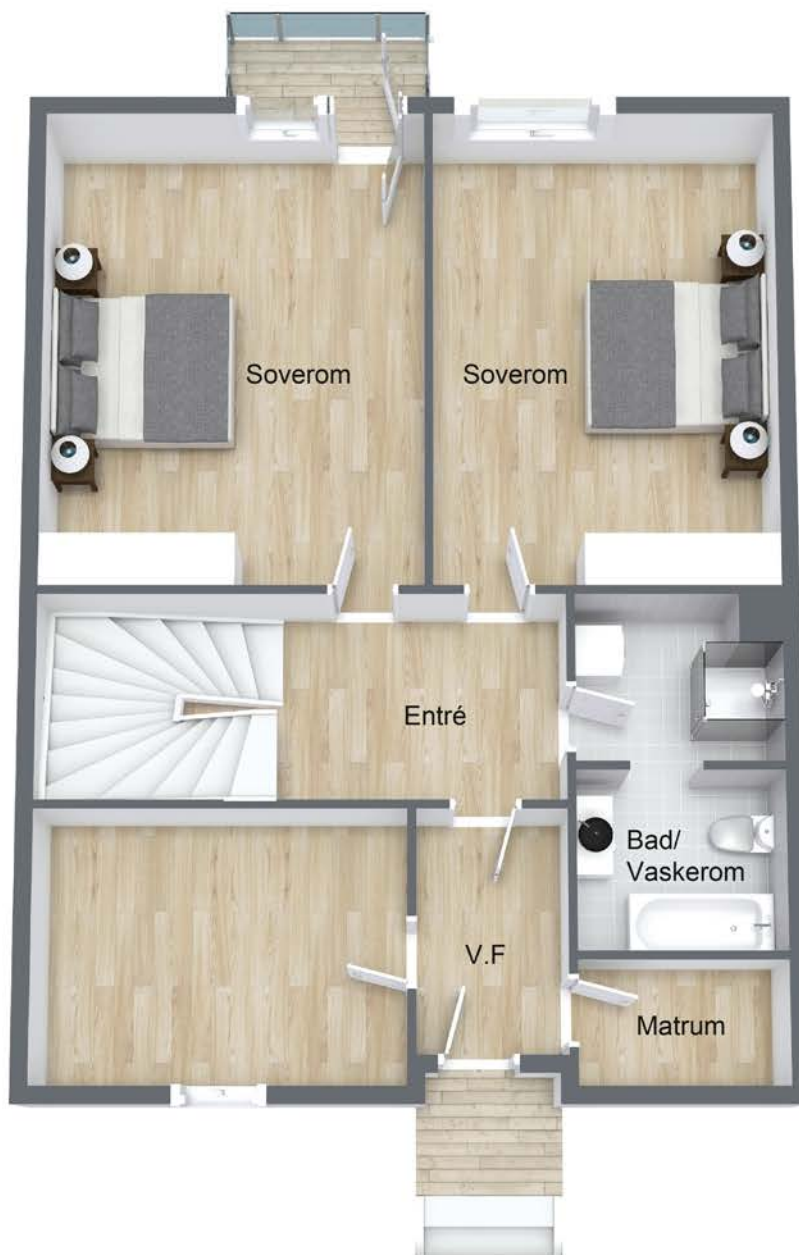












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Alladins vei 3 D, 4514 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 160, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 20835-2037

Referansenummer: TP6963

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Boligen ligger i ett boligområde på Vestnes i Mandal. Ligger i rekke med 3 andre boliger og med gangavstand til alle fasiliteter som skoler, butikk, barnehage og til Mandal sentrum med alle de fasiliteter det innebærer. Kort vei til idrettsplass og furulunden med utallige turløyper.

Romslig eiendom romslige utearealer.

Boligen er bygget i 1959 og deler av utvendige overflater er fra byggeåret. Det kan allikevel nevnes at taktekke er nytt i 2012 og kledning på gavlvegg er nyere enn byggeår.

Kjøkken er nytt i 2012.

HMS:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har fremlagt Radonmåling for naboeiendom med måling langt under grenseverdier. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- De fleste vinduer er over 40 år.
- Det er lite lufting bak ytterkledning fra byggeår og det er spredte råteskader i denne kledning.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Innvendig og utvendige vann og avløpsnett er fra byggeåret.
- Det er avvik på trapp.
- Belegg i bod/vaskerom er eldre.
- VVS tank er antatt fra byggeår.
- Krypkjeller er ikke inspisert.

Avvik TG3:

- Det er høydeavvik på etasjeskille.
- Terrassedører må snarlig skiftes.
- Baderom står foran oppgradering pga. alder på tettesjikt.

Viktige momenter for interesserte kan være:

- Dels ny kledning på gavlvegg.
- Ny terrasse i 2016.
- Nytt taktekke på hovedtak i 2012.
- Nytt kjøkken i 2012
- Romslig utearealer i begge etasjer
- Gangavstand til de fleste serverdigheter.

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

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

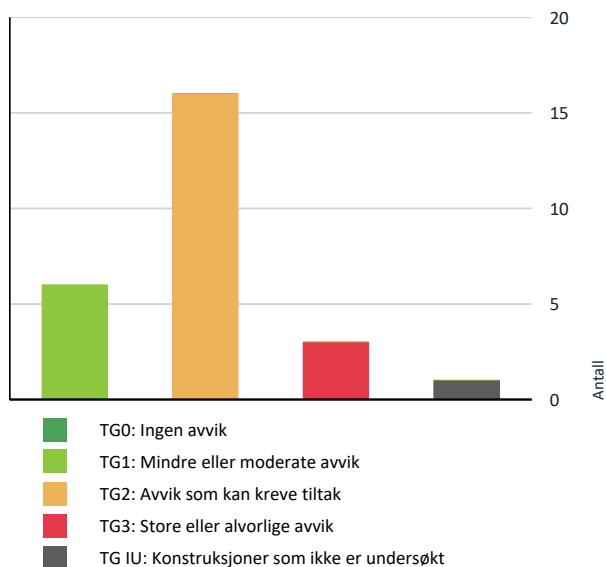
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Les forøvrig egenerklæring om bruk av utvendige boder i gavlvegg.

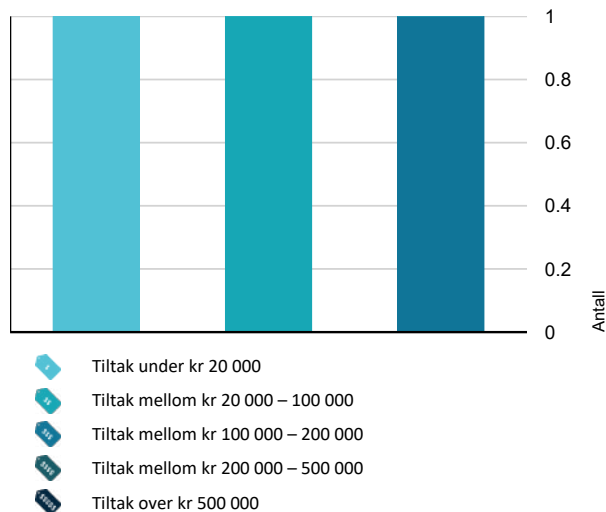
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten inneholder komplet tilstandsvurdering av bolig i rekke liggende på Vestnes i Mandal. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

**Byggeår**

1959

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Nytt kjøkken. Nytt taktekke sammen med naboer.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med betongtakstein og undertak av takbord og papp.

Overflater er fra 2012 og er utført sammen med naboer.

Ved inspeksjon på krypeloft er det ok overflater med noe misfarginger på undertaket. Det er tørt på befaringsdagen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast fra 2012. Nedløpsrør i plast er eldre men ukjent alder.

Stål pipehatt og luftehatt fra antatt 2012.

Stigetrinn og snøfangere er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør er eldre og nedløp ved stue har dårlig overgang mot takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales å montere snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår samt malt liggende trekledning.
Det er lite lufting bak kledning.
Kledning på frem og baksida samt inne i utvendige boder i gavl er fra byggeår. Kledning i gavl er ifølge eier nyere enn byggeår men av ukjent alder.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Vurdering av avvik:

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

Det er spredte råteskader og noe sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påberegnes å skifte ut enkelte bord eller partier med kledning.
Ved skifte av hele sider vil det være naturlig å etablere forskriftsmessig lufting i nedre del av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperretak med undertak av takbord samt papp fra 2012..
Ved inspeksjon på krypeloftet er det ikke påvist svekkelser i konstruksjonen.
Isolasjon ligger tett mot takbord i deler av krypeloftet og hindrer god gjennomlufting samt så kan det oppstå kondenseringer i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger tett mot undertaket på deler av krypeloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør være minimum 5 cm lufting mellom bordtak og isolasjon.
Dette for å unngå kondens samt etablere god gjennomlufting i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

MAlte trevinduer med 2 lags glass.
Vinduer i stue er fra 1977, vinduer ved kjøkken er fra 1981.
Vinduer soverom i 1 etasje 1995.
Vinduer i boder er trevinduer med enkle glass.

Vinduer er preget med kondenseringer i treverk og er utett.
1 vindusglass i stue er punktert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.
Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som glass og hengsler plutselig kan oppstå og det må påberegnes utskiftinger av flere vinduer eldre de neste årene.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Teak hoveddør fra 1990. Er ok med normal slitasje.
Verandadør i stue er i tre med ukjent alder. Er preget av svellinger og råte i overflater.
Terrassedør i soverom er fra 1980 og har svellinger i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedører er preget av alder og begynnende råteskader og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre med rekkverk i tre. Det er lagt beslag under bejelkelag for bortledning av vann. Ukjent alder på overflater.
Terrasser i tre med overflater fra 2016.
Det er svikt i terrassebord ytterst mot hagen og det mangler understøttelse på siste 2 terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler understøttelse på siste 2 terrassebord på terrasse.
Det er noe slitasje på verandabord i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lage understøttelse på alle terrassebord.
Etterbehandle overflater for lengst mulig levetid.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

4 utvendige boder i gavlvegg er tidligere sameie men er overtatt av denne boligen mot erstatning med nye boder i hagen.
Disse boder er enkle med eternitplater på taket. Boder må ses som enkle og det bør gjøres tiltak her med taktekke og kledning.
Ifølge eier skal boder overtas nå i vår 2026 og det må påberegnes påkostninger på disse boder den neste tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge eier er bodtak utett og bør skiftes snarlig

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Boder må vurderes å rives og bygges nye eller skifte taktekke.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver med laminat, belegg og furugulver.
Eier opplyser at belegg i bod er nytt de siste årene.

Vegger med trepanel, panelplater samt malt strietapet.

Himlinger med malte himlingsplater eller panel.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte overflater som belegg i en bod er preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere å skifte belegget i boden.

Overflater kan fornyes /vedlikeholdes etter behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av furugulv.

Ved punktsjekk av høyder er det påvist høydeavvik opp mot 32 mm gjennom stuen i 2 etasje og noe mindre i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det må forventes noe skjeve gulver og utbedringer kan vanskelig i slike eldre boliger.

Kostnadsestimat er ikke satt da det ikke er behov for umiddelbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe uten innerrør og med eldre vedovn i stue.
Sotluke på badet samt feieluke på krypeloftet.
Det er rust og sotrennemerker rundt feieluke.

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

Det anbefales i slike tilfeller å kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning av pipe og ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate under sotluke på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å ta kontakt med stedlige feiervesen gjennomgang og godkjenning av ildsteder og pipe.

TG IU Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller har luke under beleg i bod og har ikke tilgang uten fjerning av belegg.
Eier opplyser at det ikke er tilgang til hele krypjkjeller og gjelder krypjkjeller under soverom.
Les forøvrig egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypjkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypjkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeåret.
Normal slitasje må forventes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

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

En dør til soverom har ødelagt låskasse.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skifte ut låskasse på dør til ett soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent referansepunkt men antas å være ca 30 år .

Bemerket at våtrommet er i fullt bruk på befaringsdagen og fremstår som ryddig og ok.

Men våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er over 25 år og har utettheter rundt rørgjennomføringer.
- Emalje på badekar har avflassing,
- Installasjoner er eldre.
- Det er malt strietapet i våtsone badekar.
- Vann og avløpsrør er fra byggeåret.
- Gulvet er tilnærmet flatt med noe fall mot sluk under badekar.
- Det foreliggende ringen dokumentasjon på utførelser.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod bak dusjsone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet. Målt fuktprosent på 13 % som er tilfredsstillende.

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

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Ifølge eier er kjøkken nytt i 2012.

Tilstandsrapport

Normal slitasje må forventes.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut på taket via kaldtloftet.
Utrekkslange snevres inn før uttak på taket og har nok noe redusert kapasitet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekkslange snevrer inn like før uttak mot taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lite kapasitet på vifte må det gjøres tiltak med bedre uttrekk ang. vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeår.
Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjoner for varsling av eventuelle lekkasjer i området hvor stoppekran er etablert.

Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting av anlegget er ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank på ca. 200 liter fra antatt byggeår plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjon for å unngå eventuelle lekkasjevann i konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i bod ved entre.
Eier har ikke utført elektriske arbeider i sin eietid av boligen.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boliggulv ligger opphøyet ca. 50 cm over terreng.

Eier opplyser at ved høy grunnvannstand så kan det komme vann i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det ved høy grunnvannstand så kan det forekomme vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sørg for god gjennomlufting av krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i betong.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendom med flatt terreng mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boliger flatt område.

Ligger ikke i flomutsatt område etter NVE kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales fall på 1:50 ca 3 meter ut fra bolig for å unngå økt fuktpress mot grunnmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen ligger i ett etablert boligområde med offentlig vann og avløpssystem.

Vannledning er synlig ved inntak og er i jern fra byggeåret.

Ukjent avløpsledninger men synlige eldre er i PVC men ukjent type i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig vann og avløpsnett har en forventet levetid på 40-80 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det kan pga. alder ikke utelukkes utskiftinger av utvendige vann og avløpsnett mot kommunal påkoblingspunkt.

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 byggtetnisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkehus bygget i 1959 med følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eier har fremlagt Radonmåling på naboblokk med verdier langt under grenseverdier men det foreligger ingen Radonmåling på denne boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk må ikke være mer enn 10 cm for å lukke avviket.

Rekkverk på 81 cm på innvendig trapp bør forhøyes til minst 90 cm høyde.

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

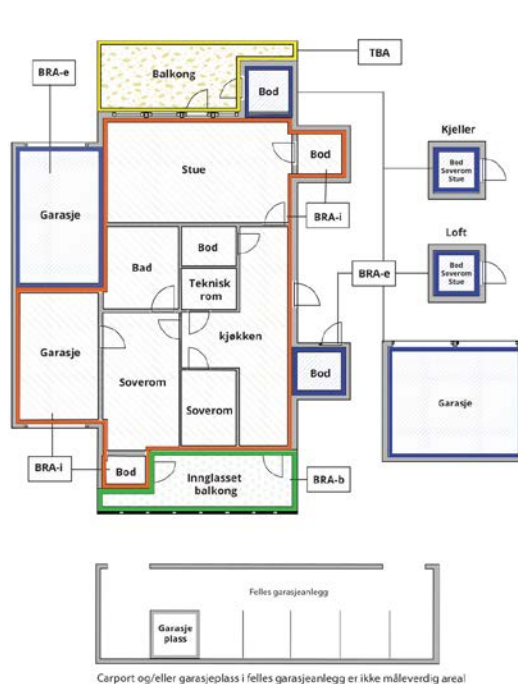
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	47	24		71	31
Etasje 2	47			47	20
SUM	94	24			51
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	2 boder, entré, bad, gang, 2 soverom	4 utvendige boder i gavlvegg, utvendig bod ved inngang	
Etasje 2	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Les forøvrig egenerklæring om bruk av utvendige boder i gavlvegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les videre i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Charlotte Hille	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	64		0	318.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alladins vei 3 D

Hjemmelshaver

Hille Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i bydelen Vestnes i Mandal i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt med romslig hage.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det nylig foreligger avgjørelse fra Jordskifterett om utvendige boder hvor eier har bygget nye boder i hagen til andre beboere i rekken samt overtatt eldre boder i gavlvegg selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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,

- 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/TP6963>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260083	
Selger 1 navn	
Charlotte Hille	
Gateadresse	
Alladins vei 3D	
Poststed	Postnr
MANDAL	4514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	1937112

Document reference: 1003260083

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

Byttet stengeventil på vaskerom til utekran.

Arbeid utført av

Jacobsen Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Kommunen la ny asfalt. I motsetning til Alladinsvei 1 så fjernet de ikke gammel asfalt. Ny asfalt bygger høyere enn steinhellene utenfor boligen og vann samles her ved nedbør da kum ligger på på motsatt side av veien.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bodene på endeveggen har utett tak. Bodene er satt opp på dugnad på 1970-tallet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport fra anticimex iser til skadedyr, stripet borebille i utvendig bod på endeveggen. 10-20 år gammelt (rapport er fra 2020). Ingen fare for svekket konstruksjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex, gjennom forsikringen, har lagt ut åte i 2020, og det har i ettertid ikke vært registrert skjeggkre.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Terasse nede ble utbedret sommeren 2016 av tidligere eiere med egeninnsats. Nytt kjøkken høst 2012. Veggplater i stue høst 2012.

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

Nytt tak i 2012. Eternittplater fjernet. Tektet, lektet og nye takstein lagt på. Nye takrenner og nedløp ble montert.

Arbeid utført av

Ø. Dahl Byggefirma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beslutning i jordskifteretten som gir søknadsmuligheter for å bygge på boligen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref beslutning i jordskifteretten - enhet 3b og 3c har rett til tilgang til nybygde boder på eiendommen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I naborekken. Måling gjort til 20 Bq/m3. Tiltaksgrense er 100 Bq/m3.

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

20

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

Beslutning i jordskifteretten gav inneværende eier muligheten til å bygge nye boder til enhet 3b og 3c i bytte mot de gamle. Dette innebærer at arealet av eiendommen hvor enhet a, b og c hadde bruksrett er omgjort og 3d eier alle de gamle bodene fra 1. juni 2026. De gamle bodene er satt opp på østre endevegg og gir mulighet for å bygge på boligen.

Document reference: 1003260083

Tilleggskommentar

1 punktert vindu i stuen og råde utvendig vinduskarm kjøkkenvindu. Kun tilgang til krypkjeller i halve nordre del av boligen. For hele området når grunnvannet krypkjeller når det stiger.

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).

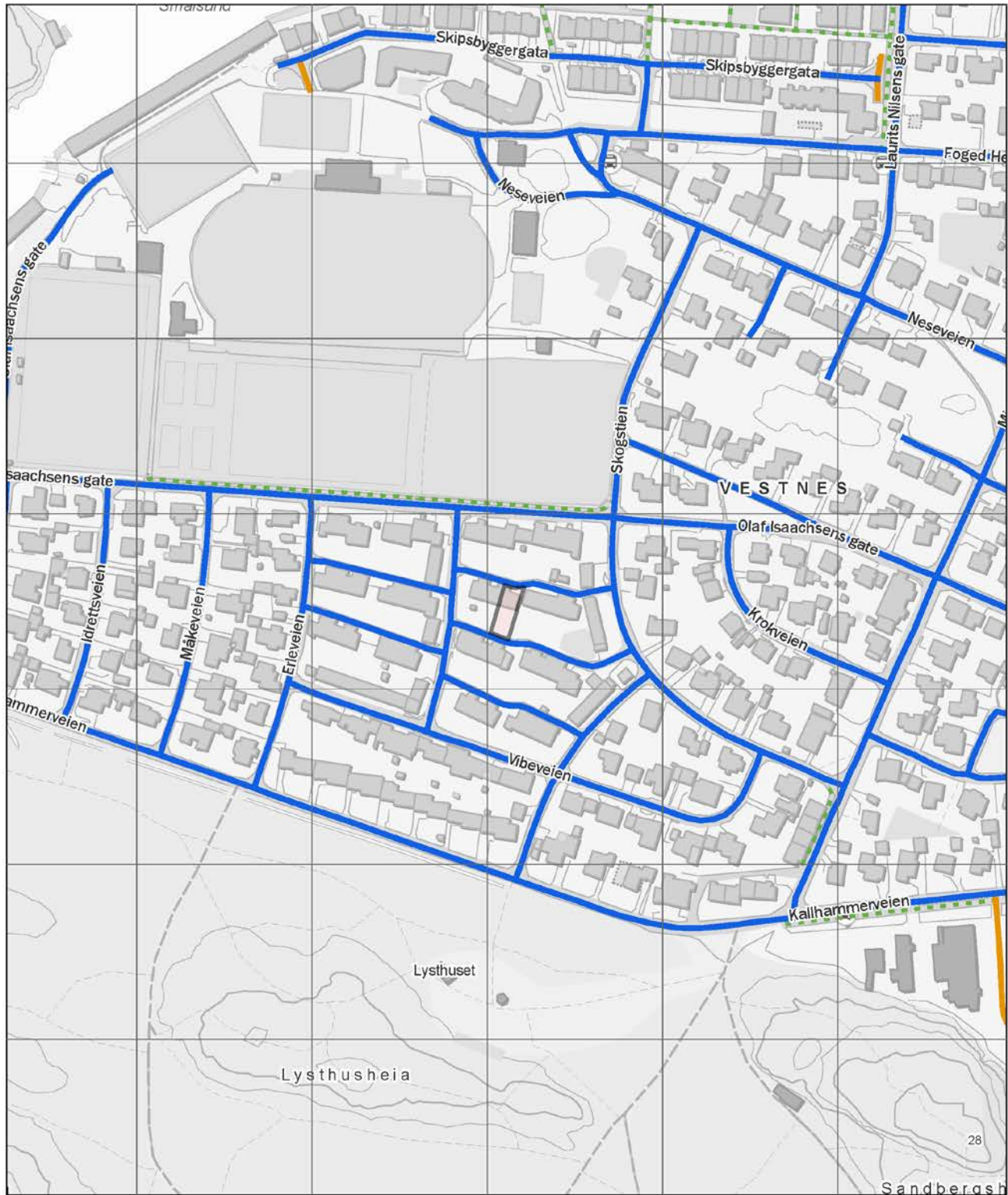
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

Document reference: 1003260083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Hille	aeec72b1249f47a85a6f3 d6af9df3059efec41d	03.05.2026 18:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260083

- 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>





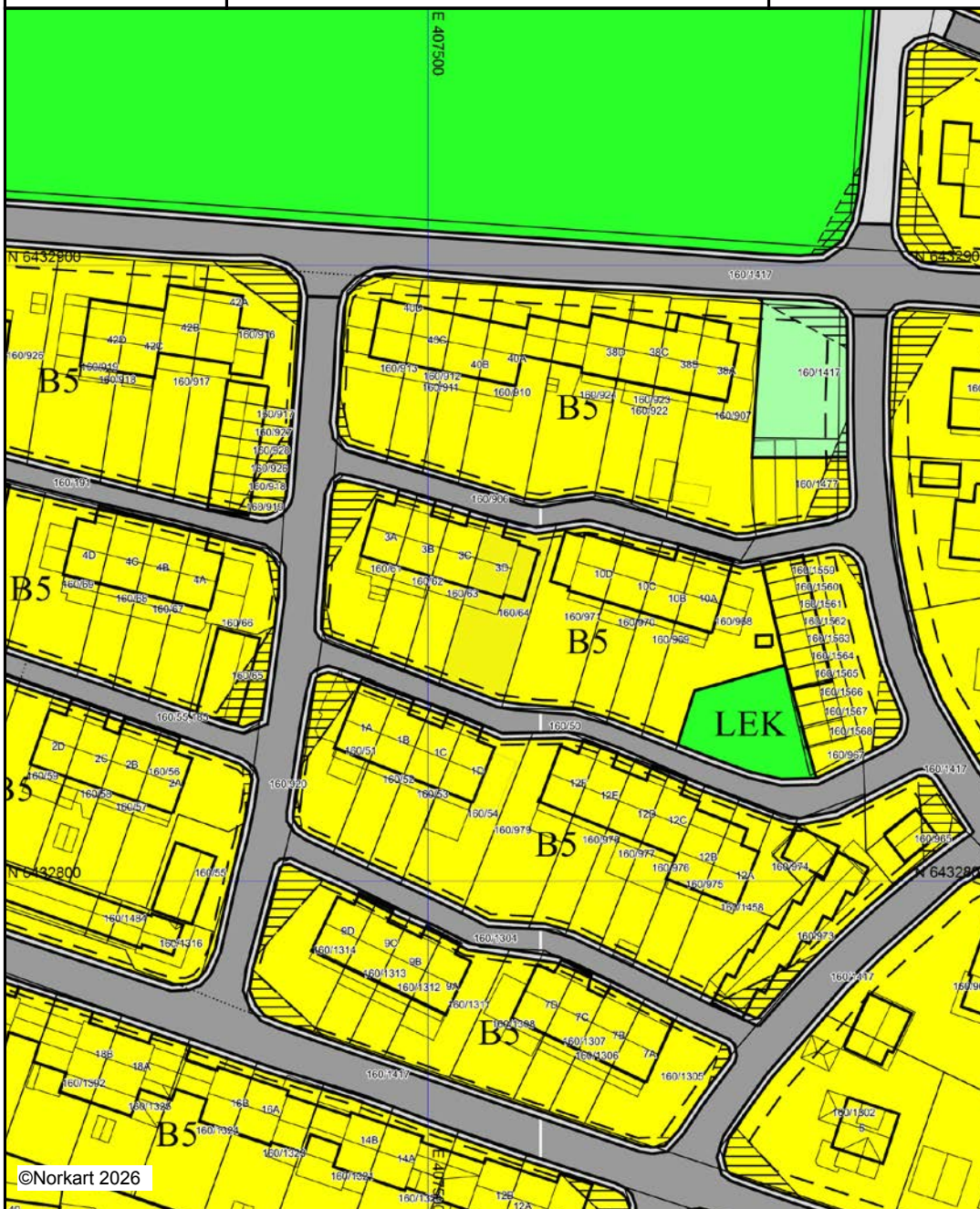
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/64
Adresse: Alladins vei 3D
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

 Friområder

 Park

 Anlegg for lek

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

 Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 29)

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

 Turveg

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

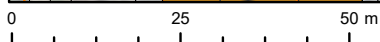
 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktslinje

 Påskrift feltnavn

Eiendomsgrenser

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



Kommune: 4205 Lindesnes

Eiendom: 4205/160/64/0/0

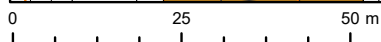
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 29.4.2026



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
	Trafikkøy
	VegKjørende

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



Doknr.: 224065 Tinglyst: 26.02.2025
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 974733161



Tinglysingsutdrag

Sak: 22-169364REN-JAGD/JKRI Alladins vei, gnr. 160 i Lindesnes
Gnr.: 160
Kommune: Lindesnes
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved
jordskifteretten: 30.12.2024

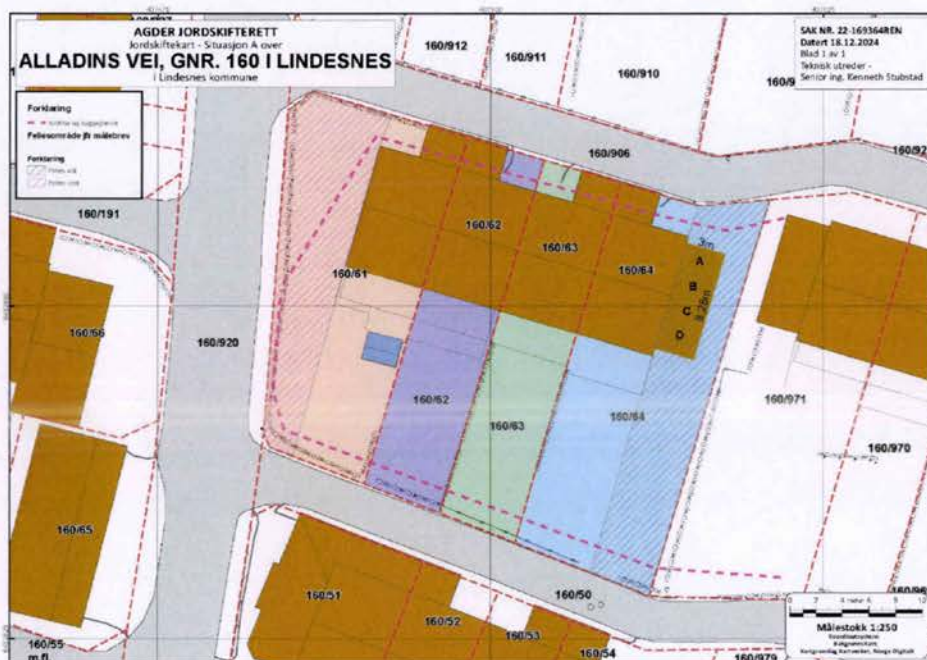
Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Endelig jordskifteløsning og avslutning av sak

Med denne løsningen som beskrives under, står jordskifteretten fast ved sin vurdering av vilkårene i jordskifteavgjørelse datert 20.10.2023. Vilårene vurderes fortsatt å være oppfylt.

1. Bruksordningsregler for Alladins vei, gnr. 160 bnr. 61-64, situasjon A

Formålet med disse reglene er at de skal tjene interessene til eierne av gnr. 160 bnr. 61-64 i felles rettigheter og felles ansvar som beskrevet i erklæring datert 07.05.1981, som vist på jordskiftekart under. Fellesskapet omtales videre som *bruks- og vedlikeholdsfellesskapet*.



Rettigheter, plikter og føringer i bruks- og vedlikeholdsfellesskapet

Eierne av gnr. 160 bnr. 61-64 har like store andeler (eier av gnr. 160 bnr. 62 har kjøpt boden til gnr. 160 bnr. 61). Andelene er grunnlaget for rettigheter og plikter. Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Gnr. 160 bnr. 61-64 er ikke et eierseksjonssameie, men prinsippene i eierseksjonsloven skal følges så langt det passer. Det vises spesielt til § 33:

Sameiets plikt til å vedlikeholde og ubedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt

som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Årsmøte

Årsmøtet er bruks- og vedlikeholdsfellesskapet øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styrelederen varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøte. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte, sørge for varsel og innkalling.

Representasjon og avstemningsregler på årsmøtet

Eier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn eiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Eier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene. Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene. Stemmeliighet blir avgjort ved loddtrekning.

Årsmøtet skal:

- Velge møteleder og protokollfører.
- Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren.
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne.
- Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte.
- Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett.
- Vedta utligning av kostnader.
- Velge styreleder for tre år.
- Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Styret

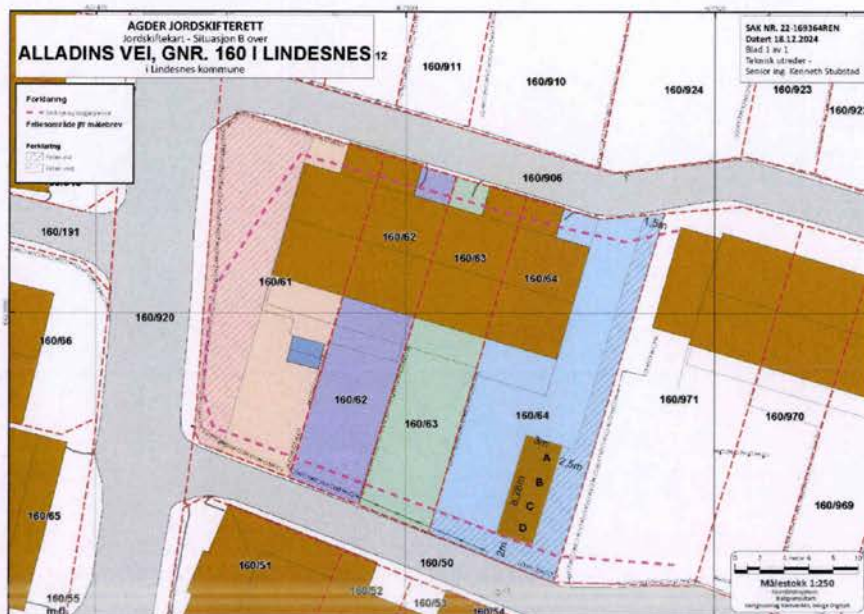
Styret består av én person, som er styreleder i *bruks- og vedlikeholdsfellesskapet*. Styrelederen skal lede *bruks- og vedlikeholdsfellesskapet* i samsvar med disse bruksordningsreglene og årsmøtevedtak.

Mindretallsvern

Vedtak i årsmøtet og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot bruksordningsreglene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

2. Bruksordningsregler for Alladins vei, gnr. 160 bnr. 61-64, situasjon B

Formålet med disse reglene er at de skal tjene interessene til eierne av gnr. 160 bnr. 61-64 i felles rettigheter og felles ansvar som beskrevet i erklæring datert 07.05.1981, som vist på jordskiftekart under. Fellesskapet omtales videre som *bruks- og vedlikeholdsfellesskapet*.



Rettigheter, plikter og føringer i bruks- og vedlikeholdsfellesskapet

Eierne av gnr. 160 bnr. 61-64 har like store andeler (eier av gnr. 160 bnr. 62 har kjøpt boden til gnr. 160 bnr. 61). Andelene er grunnlaget for rettigheter og plikter. Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Gnr. 160 bnr. 61-64 er ikke et eierseksjonssameie, men prinsippene i eierseksjonsloven skal følges så langt det passer. Det vises spesielt til § 33:

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Årsmøte

Årsmøtet er bruks- og vedlikeholdsfellesskapet øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styrelederen varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøte. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte, sørge for varsel og innkalling.

Representasjon og avstemningsregler på årsmøtet

Eierne kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn eiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Eier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene. Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene. Stemmeliikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Årsmøtet skal:

- Velge møteleder og protokollfører.
- Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren.
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne.
- Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte.
- Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett.
- Vedta utligning av kostnader.
- Velge styreleder for tre år.
- Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Styret

Styret består av én person som er styreleder i bruks- og vedlikeholdsfellesskapet. Styrelederen skal lede bruks- og vedlikeholdsfellesskapet i samsvar med disse bruksordningsreglene og årsmøtevedtak.

Mindretallsvern

Vedtak i årsmøtet og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot bruksordningsreglene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

3. Vilkår for å gjøre bruksordningsregler, situasjon B, gjeldende

Det er *Bruksordningsregler for Alladins vei, gnr. 160 bnr. 61-64, situasjon A*, som gjelder.

Dersom følgende vilkår er oppfylt, gjøres, *Bruksordningsregler for Alladins vei, gnr. 160 bnr. 61-64, situasjon B*, gjeldende:

- Eier av gnr. 160 bnr. 64 har på egen regning satt opp nye boder med tilsvarende størrelse og standard som erstatning for de gamle. Bodene skal plasseres som vist på kartutklipp under.
- Eierne av gnr. 160 bnr. 62 og gnr. 160 bnr. 63 har, på egen regning, flyttet alt bodinventar fra gammel bod. Dette etter å ha fått en frist på 1 måned regnet fra at de nye bodene er ferdigstilt. Etter fristens utløp overtar eier av gnr. 160 bnr. 64 eierskap/ansvar for de gamle bodene.



4. Ansvar for å kalle inn til *bruks- og vedlikeholdsfellesskapets* første årsmøte

Eier av gnr. 160 bnr. 64 har ansvar for å kalle inn til første årsmøte. Dette skal avholdes senest 3 måneder etter at denne jordskiftesaken er rettskraftig.

Rett utdrag

Siri M. Coward
Siri M. Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Lindesnes (4205)	160	61
Lindesnes (4205)	160	62
Lindesnes (4205)	160	63
Lindesnes (4205)	160	64

**AGDER JORDSKIFTERETT**

Dok 140

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
22-169364REN-JAGD/JKRI

Dato
19.02.2025

Tinglysing - 22-169364REN-JAGD/JKRI Alladins vei, gnr. 160 i Lindesnes

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Lindesnes (4205)	160	61
Lindesnes (4205)	160	62
Lindesnes (4205)	160	63
Lindesnes (4205)	160	64

Saken gjelder rettsendrende sak.

Vi ber om at følgende blir anmerket på alle eiendommene:
Regler om sambruk (bruksordning) m.m. - Alladins vei.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 974733161
Agder jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Med hilsen
Agder jordskifterett

Siri M. Coward
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglygingsutdrag med gjenpart

Postadresse
Postboks 90, 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Besøksadresse
Brogaten 31, Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65, Kristiansand
Ragnvald Blakstads vei 1, Arendal

E-post
agder.jordskifterett@domstol.no

Internet
<http://www.domstol.no/jagd>

Telefon
38326170

Organisasjonsnr.
926727044

Nabolagsprofil

Alladins vei 3D - Nabolaget Idrettsparken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Middelfartsgate/Kallhammerveien Linje 204	5 min 0.4 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	23 min 1.9 km
Marnardal stasjon Linje F5	32 min 26.3 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Mandal VGS - Agder fylkeskommune	6 min
----------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

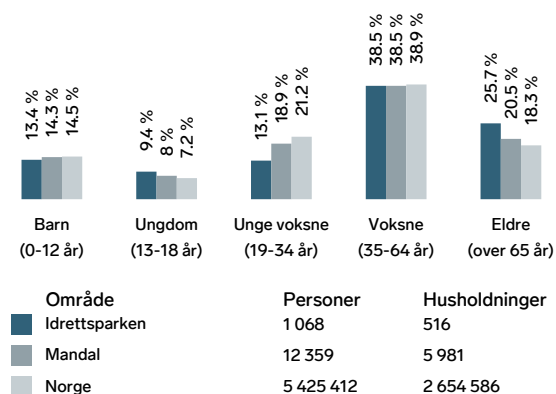
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.3 km
Valle Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Snarkjøp Skjebstad	15 min

Primære transportmidler



1. Sykkel



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



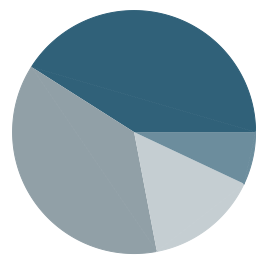
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Idrettsparken kunstgressbaner	3 min
	Fotball, friidrett	0.3 km
	Idrettsparken tennisbaner	3 min
	Mandals Turnforening	11 min
	Sanden Treningssenter	16 min

Boligmasse

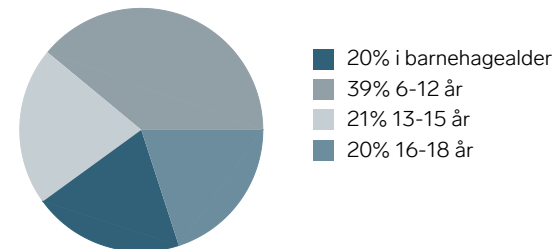


41% enebolig
37% rekkehus
15% blokk
7% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Mandal	23 min
	Apotek 1 Sanden	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



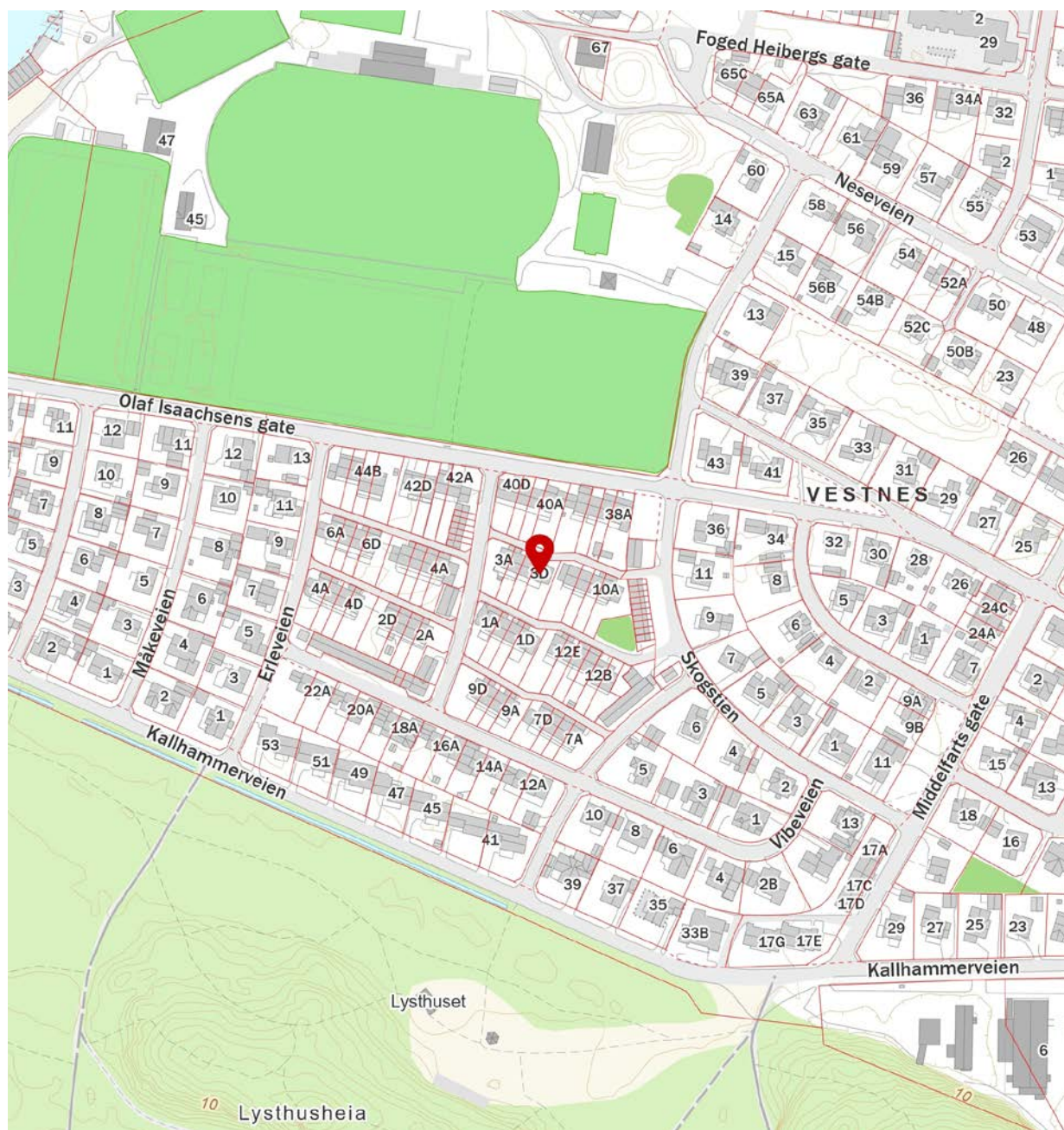
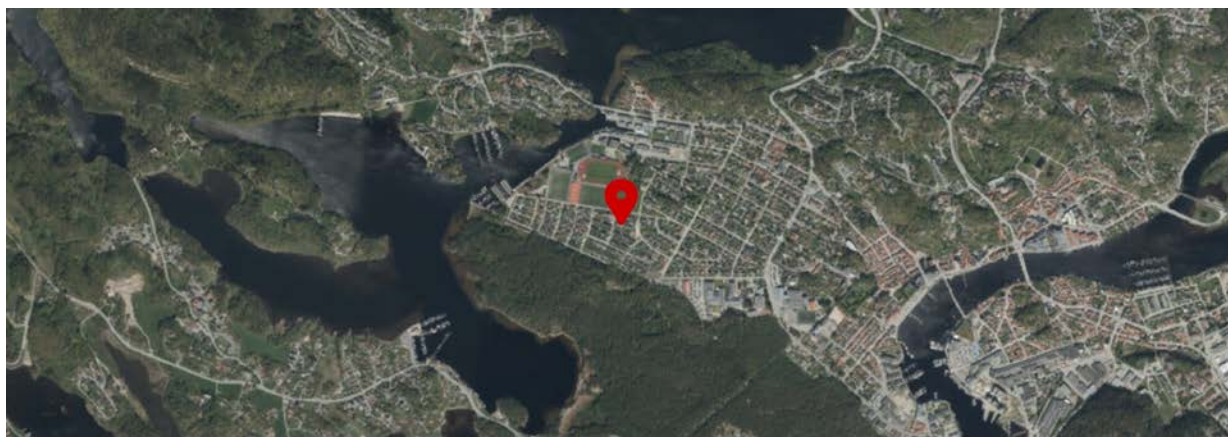
0%

44%

Idrettsparken
Mandal
Norge

Sivilstand

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



NOTATER

NOTATER

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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 

