

MANDAL

TORJUSHEIA 26, 4514 MANDAL

Nyere, sentrumsnær, delikat og innbydende enderekkehus med flott utsikt og flere terrasser!



Prisantydning: 5 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne lekre boligen som har en flott beliggenhet høyt i terrenget i Torjusheia med en nydelig utsikt. Boligen ligger usjenert og tilbaketrukket i et rolig boligområde. Kun noen få minutters gange fra eiendommen finner man Norges sørligste og kanskje koseligste gågate, med mange gode sentrumsfasiliteter.

Nyere og delikat bolig som fremstår svært innbydende med fine farge og materialvalg!

Boligen inneholder gang med god garderobeplass, wc og stue/kjøkken i åpen løsning i hovedetasjen. I underetasjen er det gang, badrom, vaskerom/bodrom og 2 soverom hvor det ene har utgang til romslig terrasse.

I øverste etasje er det stue/soverom og lekkert badrom, samt med utgang til balkong med en nydelig utsikt.

Tilhørende parkeringsplass og bod.

Hjertelig velkommen!

Adresse	Torjusheia 26
Prisantydning	5 490 000,- + omk.
Omkostning	148 540,-
Totalpris	5 638 540,-
Felleskostnader	Kr 333,-
BRA-i/BRA Total	113/121 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	789.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



4 Salgsoppgave

72 Boligkjøperforsikring

74 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 113 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 121 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 kvm. Gang, bad, teknisk rom /vaskerom, 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, toalettrom

BRA-e: 8 kvm. Bod

2. etasje

BRA-i: 30 kvm. Soverom /loftsstue, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

789.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 789 kvm.

Opparbeidet med terrasser i alle etasjer, med flott utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet høyt i terrenget i Torjusheia med en nydelig utsikt. Boligen ligger usjenert og tilbaketrunket i et rolig boligområde. Kun noen få minutters gange fra eiendommen finner man Norges sørligste og kanskje koseligste gågate, med mange gode sentrumsfasiliteter, blant annet bakeri, bokhandel, fortausrestauranter & hyggelige butikker. Søker man det mer urbane ligger kjøpesenteret Alti også i nærheten. Langs elva kan man sommerstid oppleve et yrende båtliv. Det er også gangavstand til flotte turløyper både i Hålandsheia og Furulunden, Sjøsandene og alle strender, skole, barnehage, idrettsparken osv.

Torjusheia er et fint og praktisk sted å bo!

Adkomst

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

Selger

Terje Grandal

Innhold

Nyere og delikat bolig som fremstår svært innbydende med fine farge og materialvalg!

Boligen inneholder gang med god garderobeplass, wc og stue/kjøkken i åpen løsning i hovedetasjen. I underetasjen er det gang, bad, vaskerom/bodrom og 2 soverom hvor det ene har utgang til romslig terrasse. I øverste etasje er det stue/soverom og lekkert bad, samt med utgang til balkong med en nydelig utsikt. Tilhørende parkeringsplass og bod.

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

Planløsning i loftsetasje er endret mht. dagen løsning. Merket bod er i bruk som bad, og ikke godkjent for varig opphold, og resterende rom er åpen løsning i dag men merket som bad og loftsstue på tegninger. 2 vinduer i gavlvegg er ikke merket på tegninger. Terrassedør i loftsetasje er byttet med skyvedør.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring. Eiendommen selges som besikket og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

1 parkeringsplass tilhørende seksjonen - ellers gjesteparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i fullstendig salgsoppgave.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende

overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Balansert ventilasjon og varmepumpe.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

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

Eiendomsskatt kr. 7 361,-

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.

Formuesverdi primær

Kr 876 258

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 505 033

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Det er etablert sameie og betales kun inn til utvendig forsikring foreløpig. Det vil være naturlig å opprette en konto for innbetaling til fremtidig vedlikehold. Dette tas opp med sameiet.

Her er det kun en felles bygningsforsikring som blir delt på oss 4. Denne var i 2026 på totalt kr 15 972,-. Dvs kr 3 993,- pr enhet som vi betaler årlig i februar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 333

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Wenche Øya

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1595, seksjonsnummer 4 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 160, bruksnummer 1596 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 160, bruksnummer 1598 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/160/1595/4:

28.07.2016 - Dokumentnr: 685811 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 103/411

01.01.2020 - Dokumentnr: 799357 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:160 Bnr:1595 Snr:4

Andel i realsameie:

2016/344435-1/200 19.04.2016 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 4205 GNR: 160 BNR: 1596 IDEELL: 103/2877

2016/344435-2/200 19.04.2016 OPPRETTELSE AV
REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4205 GNR: 160 BNR: 1598 IDEELL: 103/2877

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert
12.07.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk. Privat stikkvei nederste del
av innkjørsel til boligene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel
2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for
Torjusheia datert 25.04.2002 avsatt til Kombinert
bebyggelse og anleggsformål, Garasjeanlegg for bolig-/
fritidsbebyggelse, kjøreveg og boligbebyggelse.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

148 540,- (Omkostninger totalt)

5 638 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 540

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 ikke 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:

Provisjon:

kr. 39 528,00 0,72 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis

kr. 13 900,00 Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00 Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer

kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 83 120,00

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

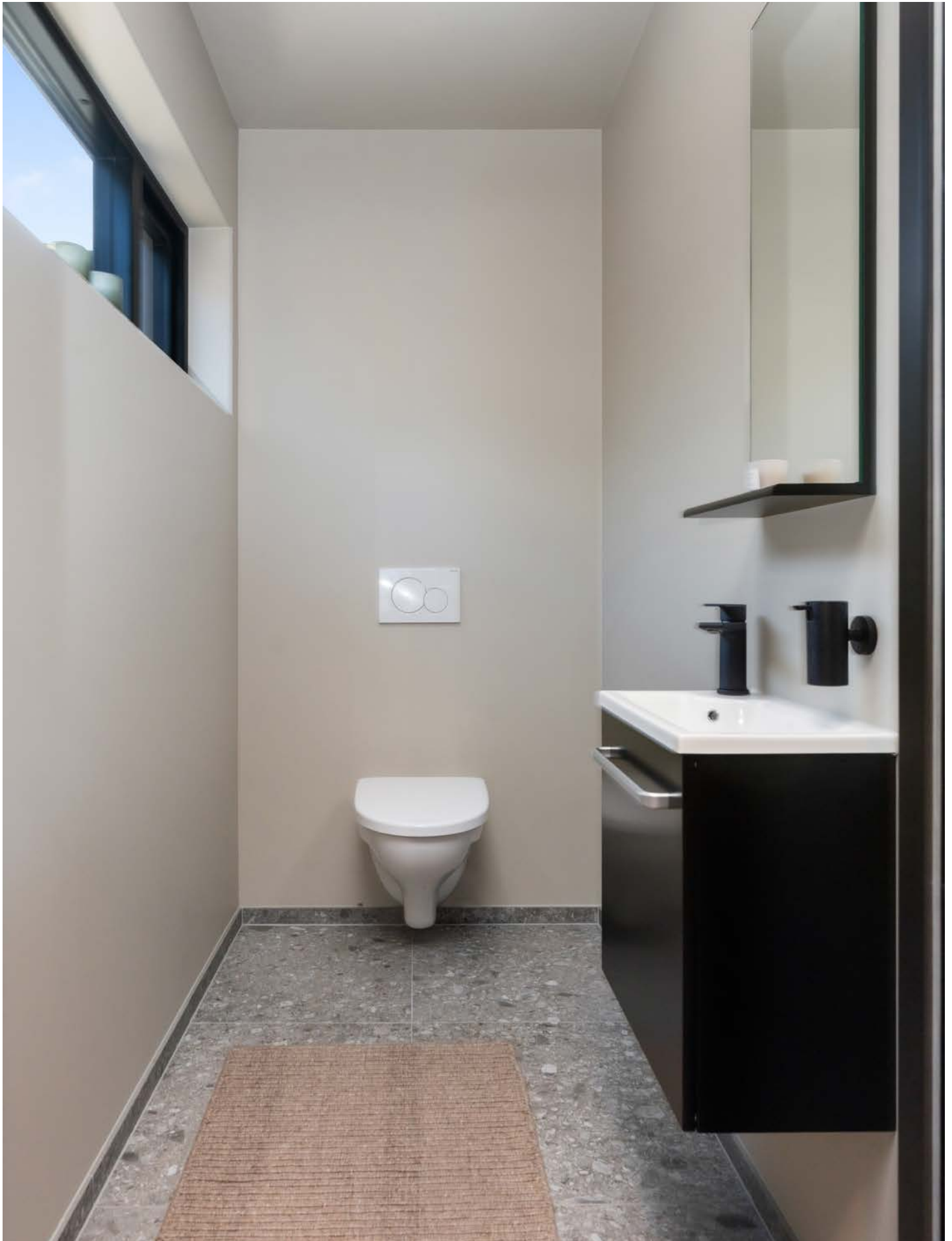
Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
31.08.2026









































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260123	
Selger 1 navn	
Terje Grandal	
Gateadresse	
Torjusheia 26	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo har søkt om å bygge garasje som kommer litt inn helt nederst på tomten, men til ingen sjanse for oss. Det er gjennomført et møte med Konsmo Hus som er utbygger av området. Ingen innvendinger fra noen av enhetene.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260123

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Grandal	c5b07806b2a7b7f32782e 70bcc81b583641601a9	27.08.2026 14:14:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260123

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Torjusheia 26, 4514 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 160, bnr. 1595, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 29.08.2026

Oppdragsnr.: 20835-2118

Referansenummer: OS2539

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i del med 4 enheter beliggende sentralt til ved ny etablerte boliger ved Torjusheia i Mandal. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, sjø, Mandal sentrum samt kollektivtransport b.l.a.

Innholdsrik bolig over 3 etasjer med verandaer i alle etasjer.
3 soverom samt 2 bad og ett toalettrom.

Nevneverdige avvik TG2:

- Det mangler Waterguard i toalettrom.
- Det mangler håndløper på utvendig trapp.

Viktige momenter for eventuelle kjøpere:

- Sentrumsnær bolig med god utsikt og solforhold.
- Nærhet til alle sentrumsfasiliteter.
- Verandaer i alle etasjer.
- 2 bad og ett toalettrom.
- Flere stuer.
- 3 Soverom

Ved eventuelle spørsmål kontakt undertegnede på tlf(41230081)
eller mail
leif@lindesnestakst.no

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

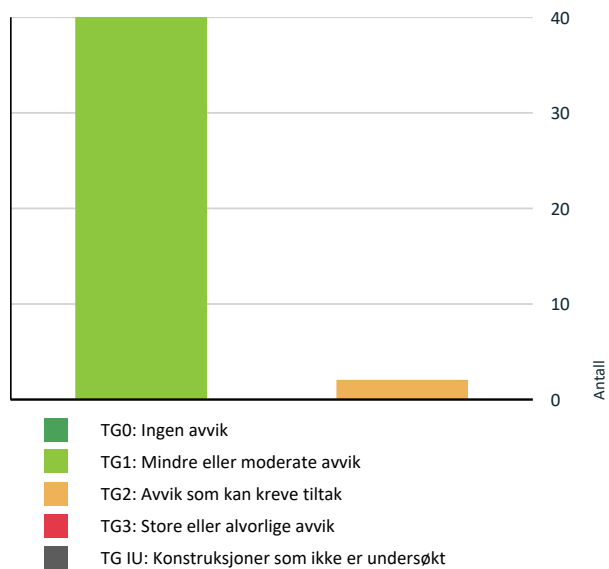
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsning i loftsetasje er endret mht. dagen løsning.
Merket bod er i bruk som bad og resterende rom er åpen
løsning i dag men merket som bad og loftsstue på tegninger.
2 vinduer i gavlvegg er ikke merket på tegninger.
Terrassedør i loftsetasje er byttet med skyvedør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2022

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke med sveisebelegg fra byggeår.

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 vurdert uti fra alder.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i metall fra byggeåret.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak fra byggeår. Det er registrert luftespalte i gesims for gjennomlufting .
Konstruksjon er ellers skjult men ikke påvist fuktmerker eller misfarginger i overflater.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting, tverrlekt som musestopper samt malt liggende trekledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med alubelagt utside og 3 lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør.
Skyvedører ut til terrasser i tre med alubelagt utside og 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda utenfor stuer/ soverom i alle etasjer.
Deler av verandaer er over boligrom og er utsatt område for lekkasje. Er tekket med sveisebelegg men har overliggende treterasse så store deler av tekking er ikke synlig for inspeksjon.
Ingen avvik registrert på befaringsdagen og TG satt uti fra alder.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra inngang og ned til veranda. Er laget i tre med ståltrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Monter håndløper på veggside for god gange og bedre sikkerhet for gange.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, fliser og teppe på gulver.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling med malte overflater. Enkelte små ujevnheter registrert og kan utbedres ved behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger via ansvarsretter og ferdigattest.

TGI Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje med innforet vegg i bakkant av boligen.
Det ligger 2 våtrom mot baksiden og hulltaking er ikke utført.
Ved bruk av indikator er det ikke registrert avvik på sjekkpunkter og det er ikke påvist misfarginger i overflater.

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med dels glassrekkverk og dels trekkverk.

TGI Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lettdører fra byggeår.

TGI Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom /vaskerom inneholder Rør i rør sentral, opplegg vaskemaskin. VVS tank og utslagsvask.
Sluk etablert i området for eventuelt lekkasjevann.
Funksjon fungerer med ok fall til slukområde.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

UNDERETASJE > BAD

TGI Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon fra ansvarlig utførende Nymalt Mandal AS foreligger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Totalt fall på 25 mm med nedsenket dusjsone.
Fall i dusjsone 10 mm.
Fuget oppkant ved dørterskel på 9 mm.

UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.
Membranarbeider utført av Nymalt Mandal As og ingen avvik registrert på synlige plasser.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt vegghengt toalett med drenasjehull.
Installasjoner er nye i 2022 og er ok med normal slitasje.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

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

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad med enkelte malte vegger.

ETASJE 2 > BAD

TGI Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon fra ansvarlig utførende Nymalt Mandal AS foreligger.

ETASJE 2 > BAD

TGI Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsone, malte vegger ellers samt malt innvendig himling.

ETASJE 2 > BAD

TGI Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Det er målt totalt fall på 28 mm til sluk i dusjsone fra dørterskel.

Flatt gulv i deler av baderommet og fuget oppkant på 9 mm ved dørterskel.

Funksjon av baderommet fungerer tilfredstillende

ETASJE 2 > BAD

TGI Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Membranarbeider utført av Nymalt Mandal AS og ingen avvik registrert på synlige plasser.

ETASJE 2 > BAD

TGI Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt vegghengt toalett med drenasjehull.

ETASJE 2 > BAD

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av 2 stk. kjøleskuffer, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Komfyrvakt og vannstopper er installert .

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i koketopp med kullfilter.

Balansert ventilasjon utenom i sonen.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte vegger og fliser på gulvet.

ETASJE 1 > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med drenasjehull samt liten servant med underskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler Waterguard i rommet for varsling om eventuelle lekkasjer fra installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Etabler Waterguard for varsling av eventuelle lekkasjer i installasjoner.

ETASJE 1 > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert i teknisk rom /vaskerom med synlig dreneringshull i vegg.
Stoppekran i samme rom.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting antatt over tak.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med sentral plassert i teknisk rom/vaskerom.
Anlegg er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt opplysninger om defekter eller svekkelser på anlegget.

Det anbefales rensing/service av slike anlegg hvert 5 år.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2022 etablert.
Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS tank fra 2022 på ca. 200 liter plassert i teknisk rom/vaskerom med avrenning til sluk.
Koblet direkte.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i teknisk rom.
God kursoversikt og arbeider utført av Caverion ved byggeåret.

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.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat fra byggeår og røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TGI Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Ved sjekkpunkter i underetasje er det ikke påvist fukt eller misfarginger på vegg.

Drenering er tilnærmet ny uten påviste avvik.

TGI Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i betong.

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

TGI Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i skrånende terreng.

Inngangsparti med hellebelagte betongblokker med avrenning mot sluk.

TGI Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Inntak for ledningsnett er synlig i kjeller.

Utvendig stoppekran i kum ved terrasse.

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

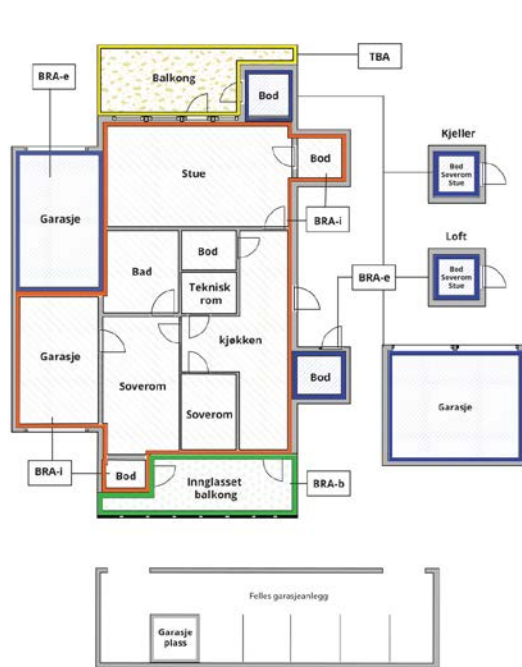
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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 bygningssakkyndig 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	41	8		49	22
Underetasje	42			42	12
Etasje 2	30			30	13
SUM	113	8			47
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, stue/kjøkken, toalettrom	Bod	
Underetasje	Gang, bad, teknisk rom /vaskerom, 2 soverom		
Etasje 2	Soverom /loftsstue, bad		

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i loftsetasje er endret mht. dagen løsning.

Merket bod er i bruk som bad og resterende rom er åpen løsning i dag men merket som bad og loftsstue på tegninger.

2 vinduer i gavlvegg er ikke merket på tegninger.

Terrassedør i loftsetasje er byttet med skyvedør.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny bolig i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Merket bod på loftet er i bruk som bad på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Terje Grandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1595		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Torjusheia 26							
Hjemmelshaver Grandal Terje							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Torjusheia like ved Mandal sentrum i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate og med privat felles område.

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

Skrånende eiendom med hellelagt inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

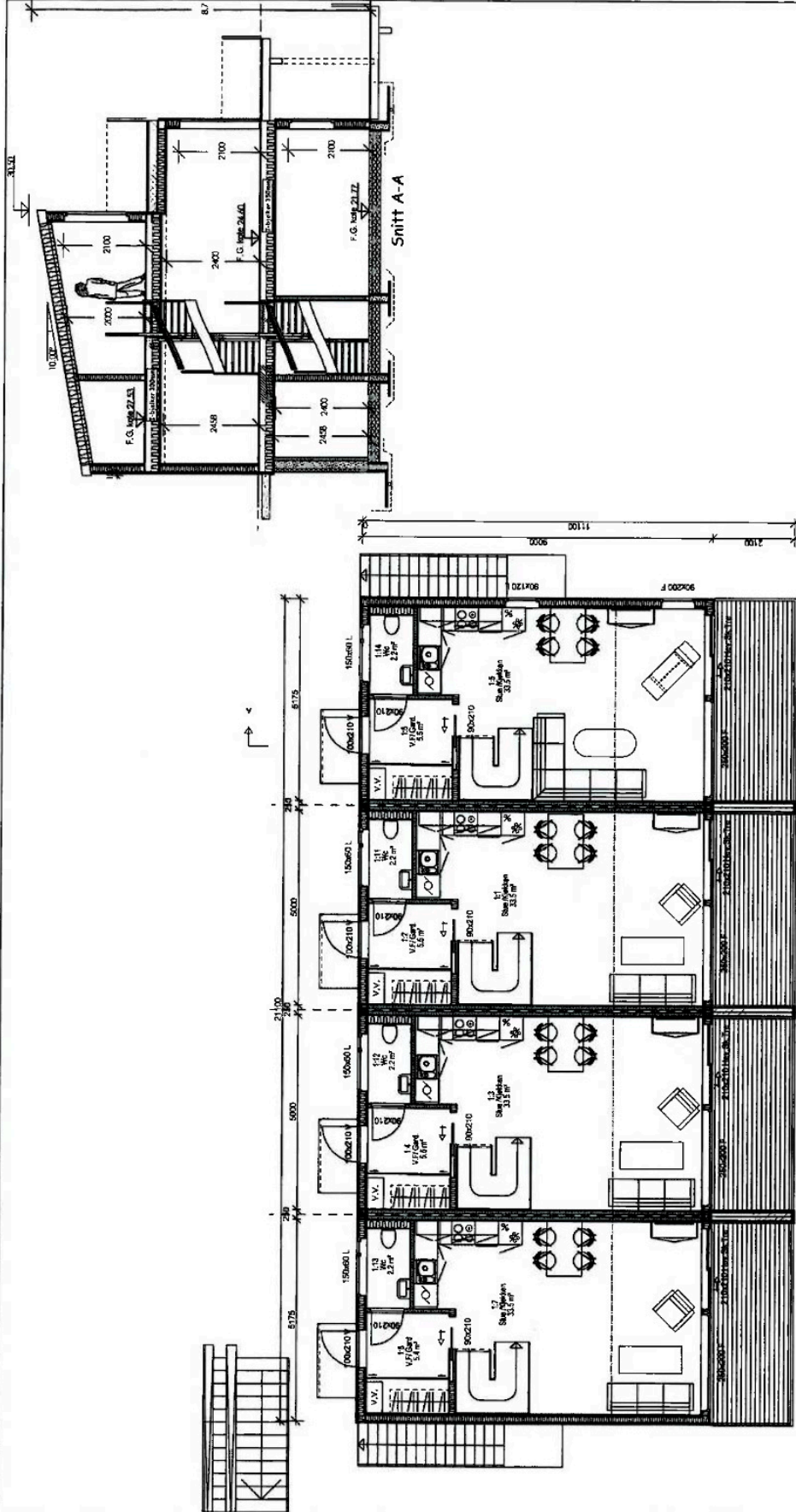
Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Hovedplan: Bra=177,6 m²
 Hus A, BRA= 42.4m²

Hus B, BRA= 42.5m²

Hus C, BRA= 42.5m²

Hus D, BRA= 42.4m²

A 31.08.2015 Trapp til gate/terrengbehandling/terrasse ved u.etasje

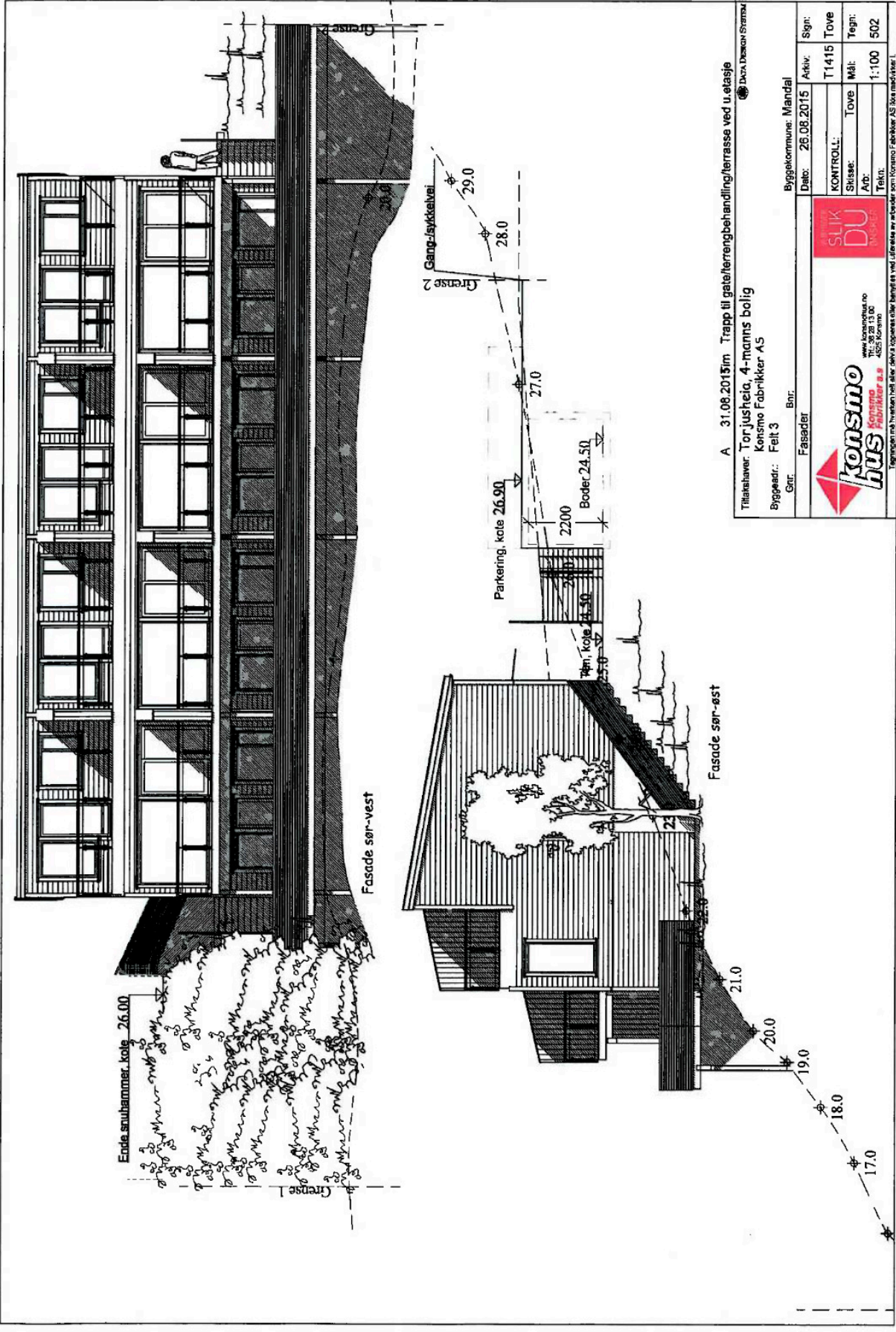
Tilskeshaver: Torjusheia, 4-manns bolig
 Byggher: Felt 3
 Gnr: 1100
 Bnr: 90000 F

Byggekommune: Mandal
 Dato: 26.08.2015
 Sign: T1415 Tove
 Kontroll: Tove
 Skisse: Tove
 Mål: 1:100
 Tegnet: 501

konsmo hus
 www.konsmo.no
 Tlf. 38 25 15 00
 4025 Kongsnes

Forbehold om feil i tegningene. Tegningene er utarbeidet av konsmo Fabrikker AS. Alle mål er i meter.

E2



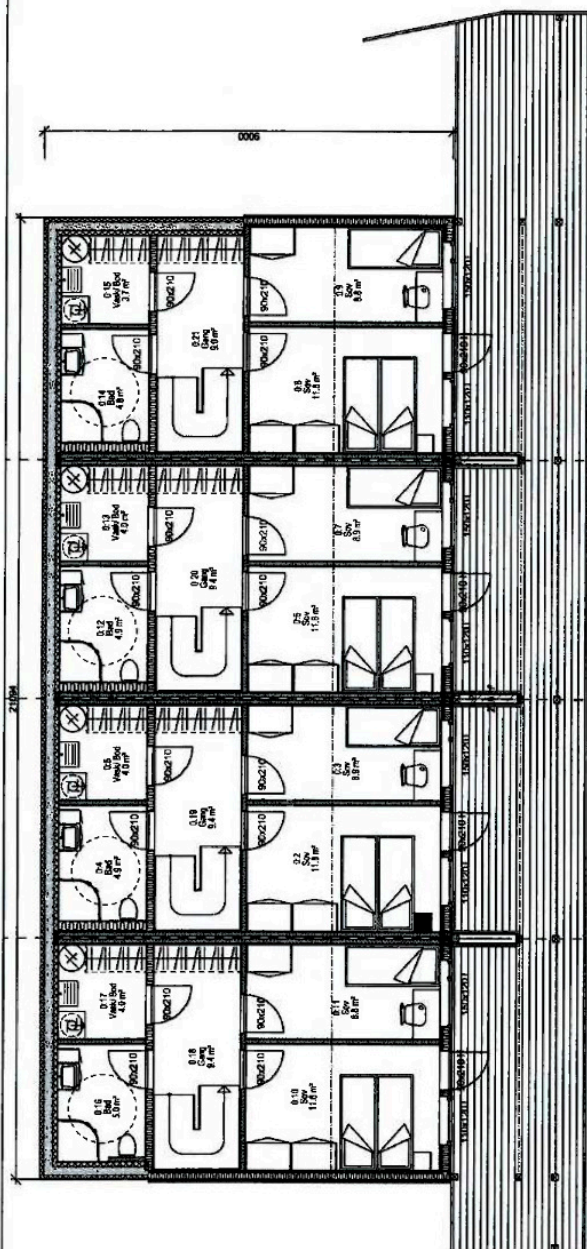
A 31.08.2015m Trapp til gate/terrengbehandling/terrasse ved u.etasje

Tilskottshaver: Torjusheia, 4-manns bolig		Byggekommune: Mandal		Sigr: T1415		Tove	
Byggeskr.: Felt 3		Dato: 28.08.2015		KONTROLL: Tove		Tegn: Tegn:	
Gnr: Fasader		Bnr: Fasader		Skisse: Tove		Mål: 1:100	
				Ark: Tegn:		502	
				Tekn: Tegn:			

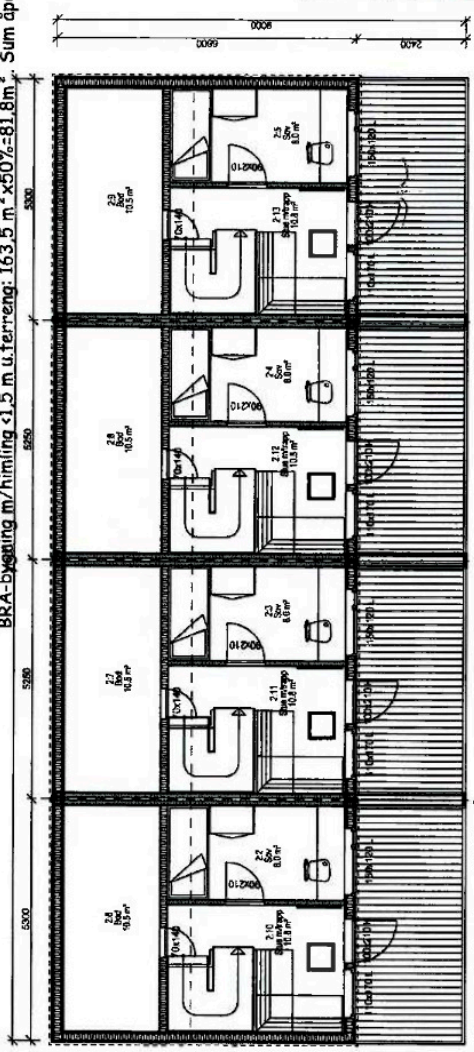


Tegningen må brukes kun til eller som del av tegningen eller bygget og ikke må utleies eller selges som kopi eller i annen form uten tillatelse fra Konsmo Fabrikker AS

E 3



Underetasje: Sum totalt beregnet T-BRA for underetasje: 102,7 m²
 Hus A, BRA= 41,1m² Hus B, BRA= 41,1m² Hus C, BRA= 41,1m² Hus D, BRA= 40,2m²
 Åpent overb. BRA= 4,7m² Åpent overb. BRA= 5,7m² Åpent overb. BRA= 4,8m²
 BRA-bygging m/himling <1,5 m u.terreng: 163,5 m² x 50%=81,8m² Sum åpent overb. BRA: 20,9 m²



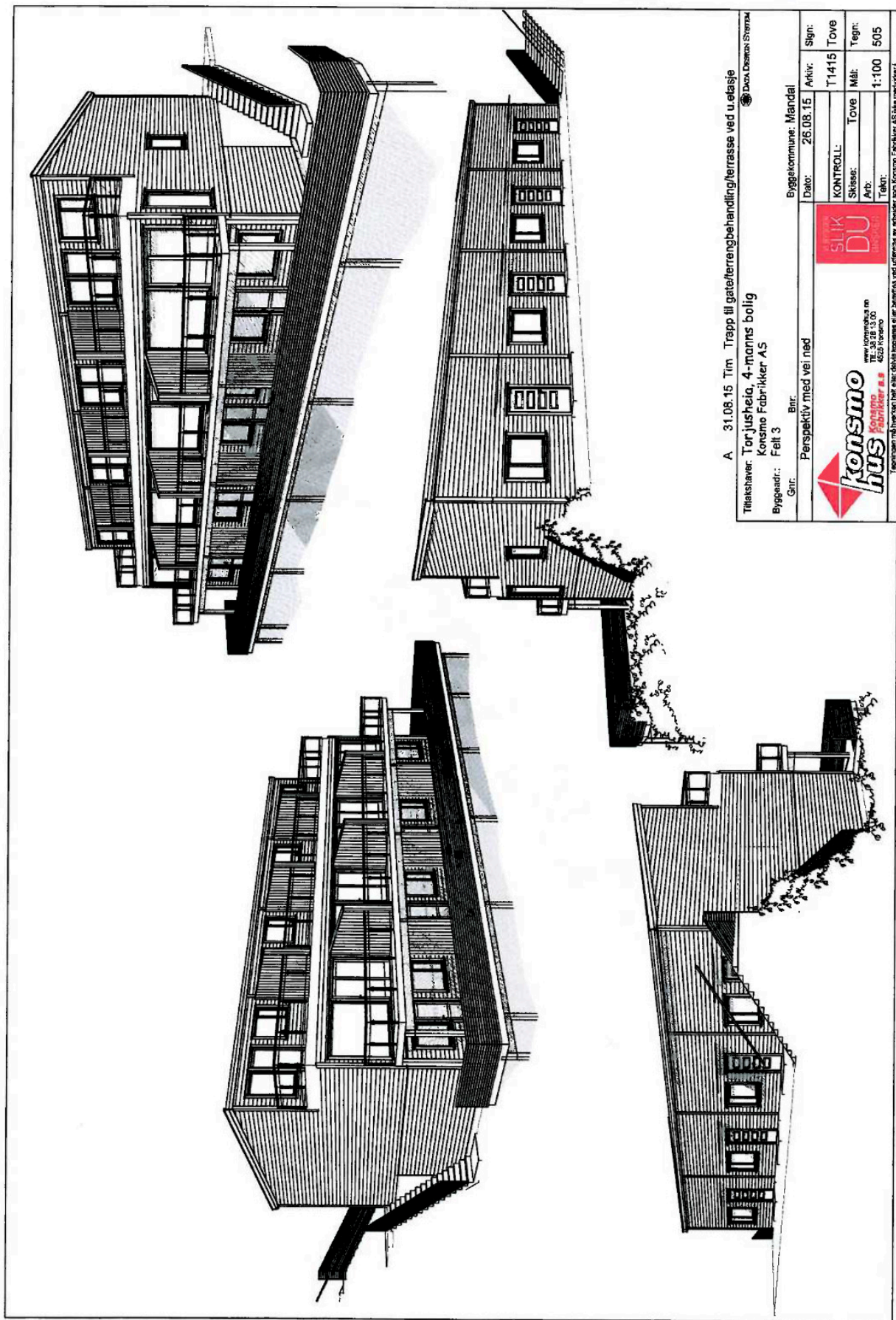
Plan 2 etasje: Bra = 80,5 m²
 Hus A, BRA= 19,2m² Hus B, BRA= 19,3m² Hus C, BRA= 19,3m² Hus D, BRA= 19,2m²

A 31.08.2015m Trapp til gate/terrengbehandling/terrasse ved u.etasje

Tilaksstaver: Torjusheia, 4-manns bolig		Byggekommune: Mandal		Sign: _____	
Byggsjef: Felt 3		Dato: 26.08.2015		Arkiv: T-1415 Tove	
Gnr: _____		KONTROLL: _____		Mål: _____	
Planer: _____		Skisse: Tove		Tegn: _____	
Bnr: _____		Avt: _____		Mål: 1:100	
_____		Tekt: _____		503	



Tegningen må brukes til alle offentlige byggesaker og offentliggjort i forbindelse med byggesaker og offentliggjort i forbindelse med byggesaker som KONSNO Fabrikker AS kan påberøp seg.



A 31.08.15 Tm Trapp til gate/terrengbehandling/terrassse ved u. etasje

Tilskstaver: Torjusheia, 4-manns bolig

Konsmo Fabrikker AS

Byggeadr.: Felt 3

Gnr:

Bnr:

Perspektiv med vei nød

Byggekommune: Mandal

Dato: 26.08.15

Arkiv:

Sign:

T1415

Tove

KONTROLL:

Mål:

Tegn:

505



www.konsmohus.no

Tlf. 38 28 33 00

4220 Konsmo

Tegningen må huskes i forhold til de ulike tegningene og de bygningene som er avbildet i tegningene. Tegningene er utarbeidet av Konsmo Fabrikker AS. Tegningene er utarbeidet av Konsmo Fabrikker AS.

**Vedtekter for Sameiet
Torjusheia 20,22,24,26
vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen:

Torjusheia 20,22,24,26, gnr. 160 bnr. 1595 i **Mandal kommune.**

Sameiets navn er: **Sameiet Torjusheia 20,22,24,26**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiet har andeler i realsameie gnr. 160 bnr. 1596 og 1598.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer, en fra hver seksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

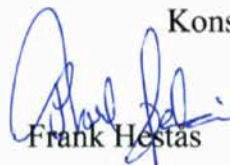
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt terrasser.

Utvendig vedlikehold fordeles med $\frac{1}{4}$ for hver seksjon (naturlig del av seksjonen).

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Konsmo den 6 / 5 - 2016


Frank Hestås


Pål Backstrøm

KONSMO FABRIKKER AS
Breilimoen 15
4525 KONSMO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00685-18	Ingrid Amalie Bjørnstad	12.07.2022

Ferdigattest for 4-mannsbolig, Torjusheia 20-26

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 1595 / 0 / 1
Ansvarlig søker:	KONSMO FABRIKKER AS
Tiltakshaver:	KONSMO FABRIKKER AS
Tillatelse/ vedtak:	14.10.15 og 22.10.15 Ephorte Mandal
Midlertidig brukstillatelse:	Siste 27.06.22 – se sak BYGG-2100685
Anmodning om ferdigattest:	06.07.22

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

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

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

Det gjøres oppmerksom på at eier er ansvarlig for at den enkelte bygning blir merket med adressenummer, jf. Matrikkelforskriften § 57. Dette skal være satt opp før bygning eller bygningsdel kan tas i bruk.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

Med hilsen

Ingrid Amalie Bjørnstad
Jurist/ byggesaksbehandler

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BRANNVESENET SØR IKS
MAREN KOMMUNESERVICE AS

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

N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2026





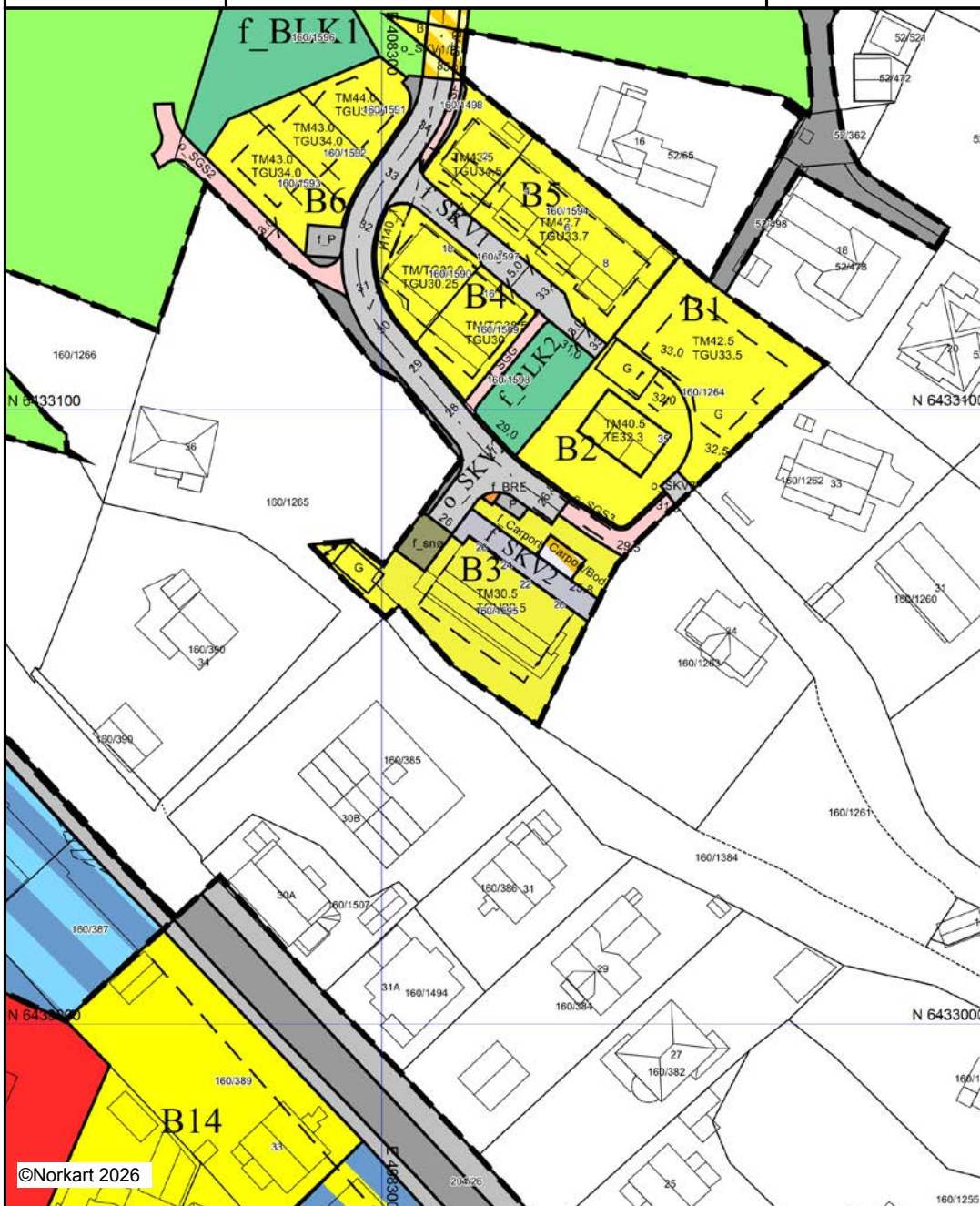
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/1595/0/4
Adresse: Torjusheia 26
Utskriftsdato: 15.06.2026
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 § 12)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Garsjer i boligområder
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	
	Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)	
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)	
	Bolig/Forretning
	Bolig/Kontor
	Forretning/Industri
	Kontor/Bensinstasjon
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 30)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 31)	
	Boligbebyggelse
	Garasjeanlegg forr bolig- eller fritidsbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 32)	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL1985 § 33)	
	Friluftslivsformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL2008 § 13)	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 14)	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje

	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde

Nabolagsprofil

Torjusheia 26 - Nabolaget Vestnes - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Bevegelseshemmede



Offentlig transport

Gustav Vigelands vei Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.3 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	12 min 1 km
Marnardal stasjon Linje F5	30 min 25.2 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 209 elever, 12 klasser	24 min 1.7 km
Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	5 min 2.2 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Mandal Parkering - Uranienborg	8 min
Mandal Parkering - Bryggegate 10	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

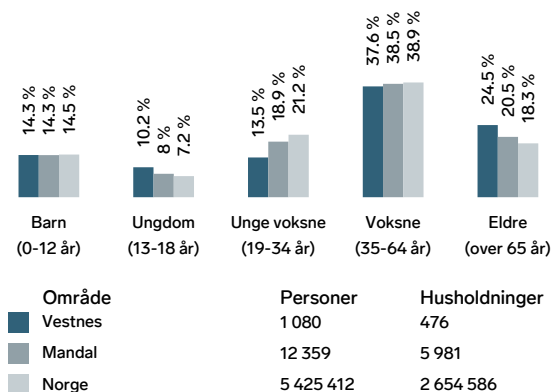
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	10 min 0.9 km
Kvisla barnehage (1-5 år) 62 barn	20 min 1.7 km
Frøysland barnehage (1-5 år) 81 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Frøysland	6 min
Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport



Skidalsheia ballplass

Ballspill

7 min

0.5 km



Oksevolden ballplass

Ballspill

8 min

0.7 km



Mandals Turnforening

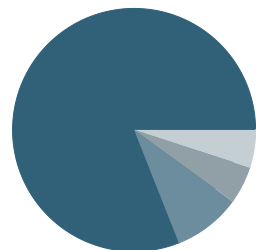
8 min



Sanden Treningssenter

12 min

Boligmasse



81% enebolig
5% rekkehus
5% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



ALTI Mandal

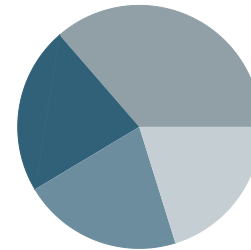
12 min



Apotek 1 Sanden

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



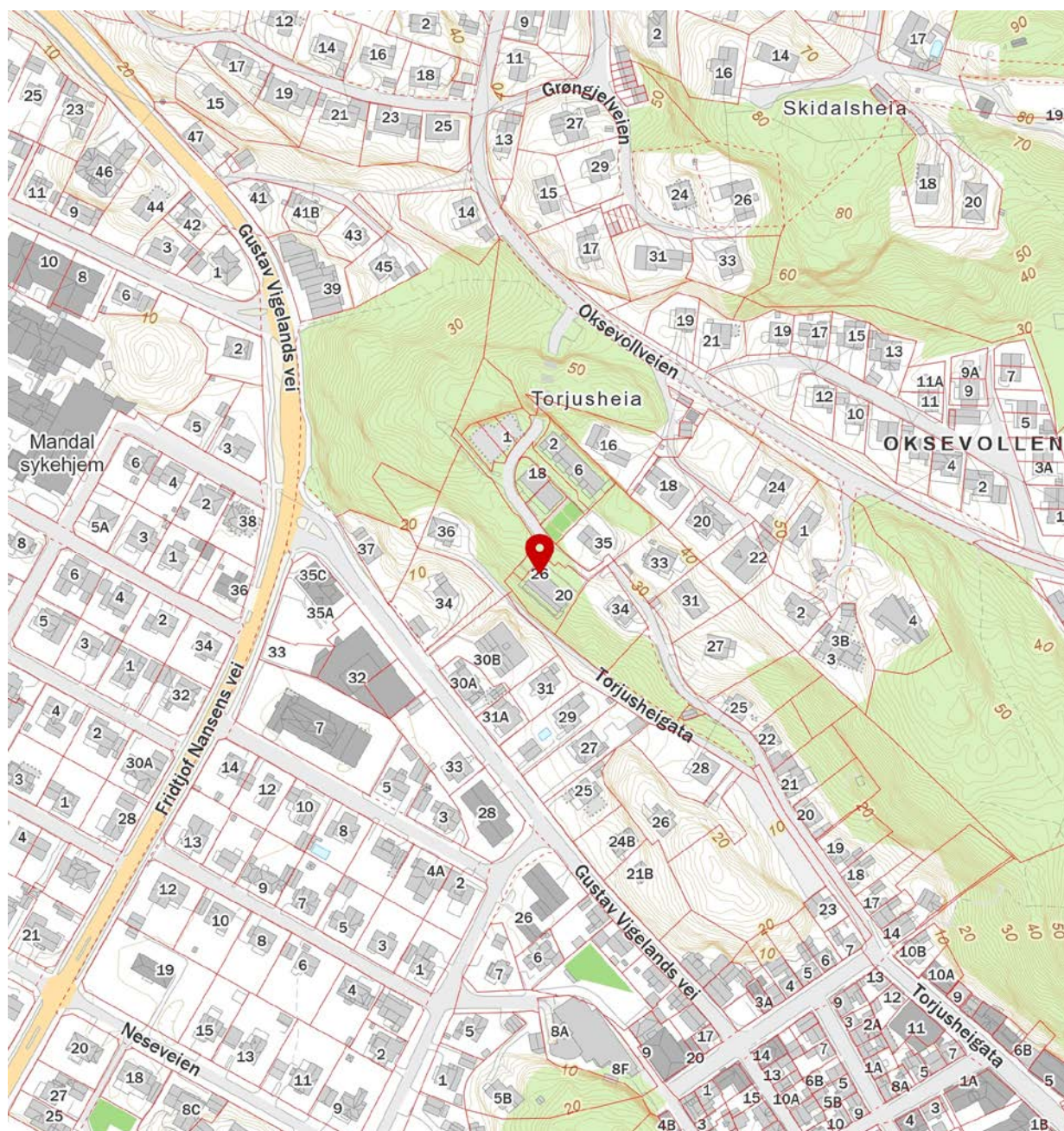
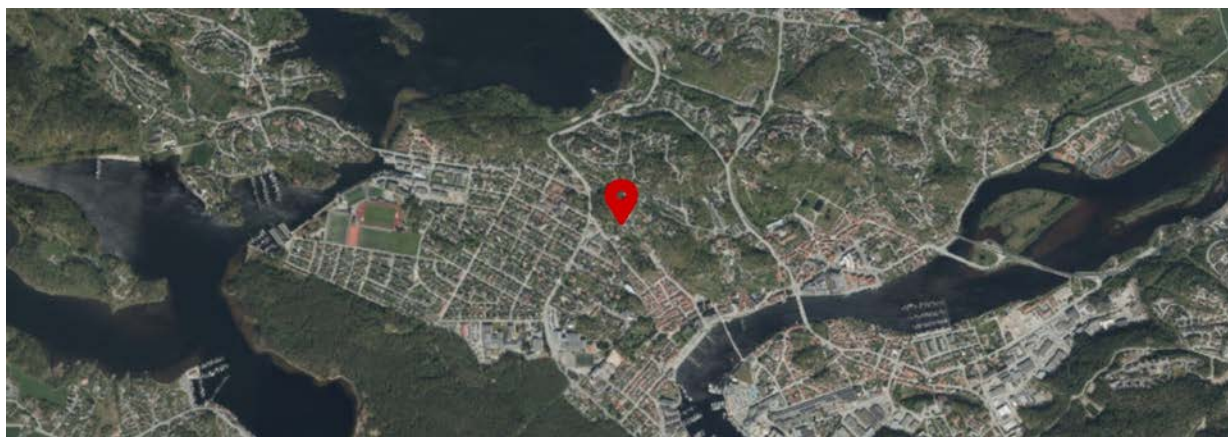
0%

44%

Vestnes
Mandal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	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!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 