

# MANDAL

KASTELLGATA 8A, 4514 MANDAL

Praktisk og fin leilighet i 2.etg med livsløpsstandard og utsikt mot elva - Biloppstillingsplass - Heis



Prisantydning: 3 100 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen som har en meget flott og sentral beliggenhet. Like utenfor døra er gangpromenaden langs Mandalselva. Innenfor kort radius finner man alt Mandal kan by på. Her kan man nevne Sjøsandene og flere strender, Furulunden med mange fine turstier, matbutikker, legesenter, restauranter og mye mye mer. Det er dagligvareforretning rett over gaten, Kastellet, en hyggelig cafe/restaurant og velværesenteret like utenfor.

Her er man midt i smørøyet med det meste Mandal kan tilby rett utenfor døra.

Praktisk og fin leilighet i 2.etg med alt på en flate som inneholder gang, 2 soverom, badrom/vaskerom, bodrom og romslig stue/kjøkken med direkte utgang til terrasse.

Tilhørende bod og biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Hjertelig velkommen!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Kastellgata 8A     |
| <b>Prisantydning</b>   | 3 100 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 6 790,-            |
| <b>Totalpris</b>       | 4 175 355,-        |
| <b>Fellesgjeld</b>     | 1 068 565,-        |
| <b>Felleskostnader</b> | Kr 12 069,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 72/77 kvm          |
| <b>Eierform</b>        | Andel              |
| <b>Byggeår</b>         | 2010               |
| <b>Tomt</b>            | 5351.8 kvm         |

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

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



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje

BRA-i: 72 kvm. Gang, soverom, soverom/kontor, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm. Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5351.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt med fellesarealer. Sameiet har opparbeidet tomten fint med beplantning rundt byggene og steinbelagte partier. Området oppleves som velstelt og meget ryddig.

Her kan man virkelig nyte hyggen og roen.

### Beliggenhet

Eiendommen har en meget flott og sentral beliggenhet. Like utenfor døra er gangpromenaden langs Mandalselva. Innenfor kort radius finner man alt Mandal kan by på. Her kan man nevne Sjøsandene og flere strender, Furulunden med mange fine turstier, matbutikker, legesenter, restauranter og mye mer.

Det er dagligvareforretning rett over gaten, Kastellet, en hyggelig cafe/restaurant og velværesenteret like utenfor.

Her er man midt i smørøyet med det meste Mandal kan tilby rett utenfor døra.

### Adkomst

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

### Selger

Odd Nordahl-Hansen

### Innhold

Praktisk og fin leilighet i 2.etg med alt på en flate som inneholder gang, 2 soverom, badervaskerom, bodrom og romslig stue/kjøkken med direkte utgang til terrasse.

Tilhørende bod og biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

### 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.

### TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

### Parkering

Tilhørende biloppstillingsplass og bod i felles parkeringskjeller.

### Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring AS

### Polisenummer

6954990

### 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 boligsalgssrapport/tilstandsrapport, samt selgers

egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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 kan fås ved henvendelse til megler. Dette må nøye gjennomgås før budgivning.

- Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Utlyses etter budaksept, 20 dagers avklaring. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie
- Kjøper må godkjennes av styret
- Husordensregler og vedteker bør nøye gjennomgås før budgivning
- Kjøper må melde seg inn i Boligbyggerlaget før overtakelse

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**

Elektrisk.

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

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

### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm

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

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## **BORETTSLAGET/ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 100 000

### **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.

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

### **Info eiendomsskatt**

Inkludert i felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 582 474

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 329 896

## 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

Felleskostnader: Renter IN lån 4 844,-

Fellesutgifter 2 599,-

Avdrag IN ordning 3 781,-

Andel Eiendomsskatt 386,-

Tilleggsytelser: Tv og Internett Altifiber 459,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 12069

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 068 565

### Andel fellesgjeld år

2026

## BORETTSLAGET

### Borettslagsnavn

Verven Mandal Borettslag

### Organisasjonsnummer

995199254

### Andelsnummer

37

### Lånebetingelser fellesgjeld

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94.2

Saldo per 15.08.2026: 8 061 167

Andel av saldo: 1 068 565

Første termin: 30.08.2014 Første avdrag: 30.05.2025 ( siste termin 30.11.2049 )

Flytende serielån

IN-lån, kan innfris om noen ønsker dette

### Forkjøpsrett

-Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag.

-Kjøper må godkjennes av styret.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Forkjøpsretten avklares etter aksept av bud.

Medlemmene har 20 virkedager på å tre inn i akseptert bud fra leder i borettslaget har annonsert salget. Se evt. borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon.

### Styregodkjennelse

Styregodkjennelse av ny andelseier kreves.

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse. Innmelding Arendal Boligbyggelag kr. 500,- samt en årlig kostnad.

Faktureres direkte fra Arendal Boligbyggelag.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

### **Dyrehold**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Bosør

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 160, bruksnummer 556, seksjonsnummer 34 i Lindesnes kommune. Andelsnr. 37 i Verven Mandal Borettslag med orgnr. 995199254

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4205/160/556/34:

22.02.1926 - Dokumentnr: 901667 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Ny Tvergt. nr. 2

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1926 - Dokumentnr: 901668 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1934 - Dokumentnr: 900159 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1934 - Dokumentnr: 900160 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om septiktank m.v.

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1934 - Dokumentnr: 900158 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1940 - Dokumentnr: 795 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1940 - Dokumentnr: 796 - Bestemmelse om veg  
Nye vilkår

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1991 - Dokumentnr: 1379 - Erklæring/avtale  
Best. om at Nye Møllebakken As og senere brukere av  
parkeringshuset får veirett på visse vilkår

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2008 - Dokumentnr: 827210 - Elektriske  
kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2008 - Dokumentnr: 832269 - Elektriske  
kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2008 - Dokumentnr: 856290 - Elektriske  
kraftlinjer  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2009 - Dokumentnr: 182045 - Begrensing i  
råderett  
Rettighetshaver: Lindesnes Kommune  
Org.nr: 921 060 440  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:556  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2010 - Dokumentnr: 344098 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 34  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 5057/8375  
-----  
Reseksjonering  
Del av fellesarea, F4, overføres til snr. 35.  
Snr. 22 flyttes en plass.  
Endring av tegninger

16.09.2011 - Dokumentnr: 744611 - Resek/tilleggssek  
Nye seksjoner:  
Snr: 41  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 19/8394  
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:  
Snr: 34  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 5057/8394

01.01.2020 - Dokumentnr: 1150790 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1002 Gnr:160 Bnr:556 Snr:34

22.01.2024 - Dokumentnr: 996406 - Reseksjonering  
Snr: 34  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 5057/8622  
Seksjon opprettet fra fellesareal  
Sammenslåing av seksjoner  
Endring av sameiebrøk  
Endring av tegninger

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert  
07.08.2012.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel  
2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910 og  
H320\_1 Flomfare.  
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Mandal  
sentrum vedtatt 14.09.2006 avsatt til havneområde i sjø  
og gang/sykkelvei.  
Eiendommen ligger under reguleringsplan for  
Bebyggelsesplan Kastellgata SO6-SO7 vedtatt  
10.10.2007 avsatt til Annet kombinert formål  
(Forretning/gårdsplass; Gesims/Mønehøyde C+6 moh,  
mot gata C+8 moh), Gang-/sykkelvei, felles gangareal,  
bolig/forretning, felles avkjørsel, gangvei, felles  
parkeringsplass, bolig/forretning/kontor, felles  
grøntareal og felles avkjørsel.

Planer under arbeid:  
Detaljregulering Nybrygga, Mandal Sentrum - PlanID  
202118  
Saksbehandler: Lene Hauge

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.

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 100 000 (Prisantydning)

1 068 565 (Andel av fellesgjeld)

### **Budgivning**

4 168 565 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

5 700 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

6 790 (Omkostninger totalt)

4 175 355 (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

### 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](http://help.no).

### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 50 022,78 1,20 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis

kr. 13 900,00Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00Andre 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: 105 493,78

### Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

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

Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

### Salgsoppgavedato

09.09.2026

























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



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| Meglerfirma                                                         |          |
| EXBO Mandal                                                         |          |
| Oppdragsnr.                                                         |          |
| 1003260149                                                          |          |
| Selger 1 navn                                                       |          |
| Odd Nordahl-Hansen                                                  |          |
| Gateadresse                                                         |          |
| Kastellgata 8A                                                      |          |
| Poststed                                                            | Postnr   |
| MANDAL                                                              | 4514     |
| Er det dødsbo?                                                      |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Avdødes navn                                                        |          |
|                                                                     |          |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Hjemmelshavers navn                                                 |          |
|                                                                     |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| Når kjøpte du boligen?                                              |          |
| År                                                                  | 2025     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |          |
| Antall år                                                           | 1        |
| Antall måneder                                                      | 1        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |          |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind |
| Polise/avtalenr.                                                    | 35567229 |

Document reference: 1003260149

## 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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260149

## Tilleggskommentar

Fikk hjemmel til leiligheten i august 2025, men flyttet inn våren 2023.

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.

Document reference: 1003260149

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| ODD NORDAHL HANSEN | 50835a48fe0b92d9e034<br>5346a5d80235ecd88be7 | 26.08.2026<br>15:56:21 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1003260149

- 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

 Kastellgata 8 A, 4514 MANDAL

 LINDESNES kommune

# gnr. 160, bnr. 556

# Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 09.09.2026

Oppdragsnr.: 20835-2124

Referansenummer: VL1218

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

Leiligheten ligger sentralt i Mandal med kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Det kan nevnes restauranter, shopping og kafeer samt Buen kulturhus.

Leiligheten ligger i gangavstand til skoler og idrettsanlegg og Furulunden turområde med strender og rekreasjonsområde ligger like ved.

Romslig leilighet i 2 etasje.

Det er etablert veranda utenfor stue samt felles område ved inngang.

Det medfølger biloppstillingsplass og bod i felles anlegg i kjelleren.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-Det er avvik på våtrom.

-Det anbefales el tilsyn.

Viktige momenter for interessenter kan være:

-Fellesanlegg med parkering og bod i kjeller.

-Nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

-Gangavstand til skoler, svømmehall, idrettsarenaer, Furulunden samt Sjøsandene med tiliggende strender.

-Eget teknisk rom/vaskerom.

-Veranda etablert samt fellesarealer mot vest.

-Heis etablert i komplekset.

Ta gjerne kontakt med undertegnede for utfyllende informasjon, tlf. 412 30 081

Lykke til på visning.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

## Arealer

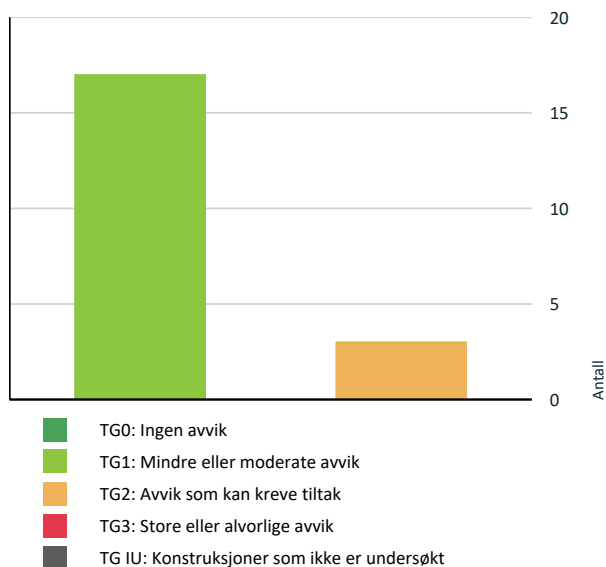
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder tilstandsvurdering av leilighet liggende ved Kastellet i Mandal sentrum.

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 befaringdagen.

## 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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2010

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon. Vinduer er utført aluminiums beslått på utsiden.

### Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt hoveddør .  
Terrassedør med alubelagt utside.  
Normal slitasje

### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Hellelagt veranda med glassrekkverk.  
Underliggende tettesjikt er skjult og ikke videre vurdert annet enn alder. Anses som felles ansvar.

## INNENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Parkett på gulver med normal slitasje.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Malte vegger og himling.  
Normal slitasje og kan etterbehandles ved behov.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskille i betong.  
Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte lettdører fra byggeår. Normal slitasje.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom fra byggeår 2010 med fliser på gulv og vegger.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest fra 2012 med således dokumentert utførelse av alle fag inkludert ferdigattest.  
Det foreligger ingen andre dokumentasjoner på utførelser.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte takflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Det er knekt en flis ved vegghengt toalett. Ukjent årsak.  
Inspiser flis jevnlig og følg med på utvikling.  
Kan ikke utelukkes utbedringer i området.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv.

# Tilstandsrapport

Målt totalt fall på 35 mm fra dørterskel til slukrist i dusjsone.  
Fuget oppkant ved dør.

## ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### **Vanntett sjikt, membran og sluk**

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig mansjett bak klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

## ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### **Sanitærutstyr og innredning**

#### Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt toalett. Opplegg for vaskemaskin.  
Installasjoner er nye i 2010 og er ok med normal slitasje.

## ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### **Ventilasjon**

#### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

## ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i stue bak aktuell våtsone.

Det er ikke påvist forhøyet fukt i området ved sjekkpunktet og målt fuktprosent er 10 % som er tilfredsstillende

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

## KJØKKEN

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

#### Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.

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

Waterguard montert i benkeskap.

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ventilator med avtrekk ut i kanaler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.  
Sentral plassert i bod med etablert drenasjehull.  
Stoppekran etablert inne i sentral for rør i rør system.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC avløpsrør fra byggeår.  
Stakemuligheter via toalett.  
Det antas at lufting av anlegget er felles med andre leiligheter.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boenheten er ventilert med type flexit balansert ventilasjon anlegg. Filter blir ut ifra erfaring skiftet årlig ved sameiet.  
Det anbefales service hvert 5 år.

#### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

VVS tank fra byggeår med 115 liters tank koblet stikkontakt.

### 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 bod.  
Kursoversikt foreligger.  
Ifølge eier har det ikke vært problemer eller vært utført noe med el-anlegget siste 3 år.

Bemerk at undertegnede ikke har elektroaglig 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

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Brannapparat fra byggeåret etablert i bod . Røykvarsler montert.

## 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 byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

# 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

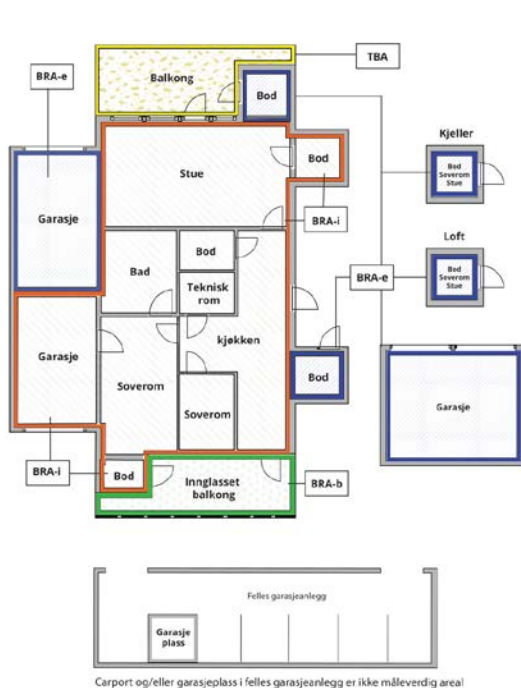
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 2       | 72                            | 5                           |                            | 77  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 | Gang, soverom, soverom /kontor, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken | Utvendig bod                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 28.8.2026 | Leif Arne Vinsjevik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4205 LINDESNES | 160  | 556  |      | 0    | 5351.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Kastellgata 8 A

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap                      | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0203/VERVEN BORETTSLAG<br>MANDAL | 995199254 | H0203     |                  | Nordahl-Hansen Odd        |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

37

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger ved Kastellet like ved MAndalselva i sentrum av Mandal.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Eiendom med felles arealer.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.09.2026 |           |

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."*

# Vedtekter

For Verven Borettslag Mandal org nr 995 199 254

*tilknyttet*

## Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.01.2010 sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 16.12.2024. (Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004. Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Verven Borettslag Mandal er et samvirkeforetak som har *til* formål å gi andelseierne bruksrett *til* egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Mandal Kommune og har forretningskontor i Arendal Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Arendal Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) **Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.**

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet vil det bli foretatt loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
  - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

**Alle ettermonterte installasjoner, påbygg, varmepumper o.l., som er påmontert borettslagets fellesareal, skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier**

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og **2-4** andre styremedlemmer med **like mange** varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kanselselv eller ved fullmektig ellersom fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Detsamme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

          vilkår for å være andelseier i borettslaget  
          bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget  
          den nye bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

Forsåvidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

### **Sjekkliste før Varmepumpe anskaffelse-installasjon**

Før montering avklares og presiseres følgende:

- Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen plasseres, angi type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå (max 40 dBA ved 3m el 35 dBA ved 5m).
- Er varmepumpen tilpasset norske forhold?
- Er installatør og firma f-gass-sertifisert?
- Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer? Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres.
- Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?
- Varmepumpens utedel skal monteres på «gulv» egen terrasse/balkong for å redusere mulig vibrasjon. Gulvstativ med vibrasjonsdempere. Ikke vegg. Under tak eller ovenliggende balkong.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst 20 cm over «gulv».
- Utedeler skal ikke plasseres i svalganger!
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann. Eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Det skal monteres et varmepumpehus over utedelen av type Zval som lakkeres med metallgrå – antrasitt (fargekode: xxx).
- Det skal sikres jevnlig ettersyn og vedlikehold av varmepumpen.
- Ved lengre ferie/fravær skal varmepumpen slås av, eller sikres tilsyn.
- Boligeieren bærer selv alle kostnader ved montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen midlertidig må fjernes i forbindelse med rehabilitering eller vedlikehold i borettslaget.
- Boligeieren må selv dekke kostnader for å rettes eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen tas ned.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.12.2024.

# Ordensregler for Verven Borettslag.

## §1

Hver enkelt andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

## §2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl 24.00 på hverdager og i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien.

## §3

Bruk av drill, slipemaskin og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme på **søn/helligdager** og etter kl 22.00 alle dager.

## §4

Parkering i **parkeringskjeller** skjer på oppmerkede plasser. Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringene.

## §5

Banking og risting av tepper, matter, klær osv. må ikke gjøres på utsiden av verandaen av hensyn til naboene.

## §6

Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk. Matavfall pakkes godt inn i posen for mest mulig å unngå lukt og søl. Papp må deles opp og ikke blokkere sjakten. Papir, esker, søppel, juletrær eller lignende må ikke settes i kjeller eller fellesareal.

## §7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

## §8

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

## §9

Hund, katt og andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

## §10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda.

**§11**

Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner.

**§12**

Mating av fugler er ikke tillatt på området til Verven BRL.

**§13**

Altiboks enheter regnes som fast utstyr til leilighetene og må ikke fjernes ved salg.

**§14**

Vedtatt fargekode på markiser på Verven: RAL 9000 Montering: Leverandør Fargerike.

**§15**

Installering av varmepumper må meldes til styret.

Varmepumpene må monteres etter regler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.desember 2024.

**Vedtatt av styret for Verven Borettslag på første styremøte.**

**Endret med tilførsel av § 12 på styremøtet torsdag 07. juni 2018.**

**Endret med tilførsel av § 13 og 14 på styremøtet 07. oktober 2020.**

**Endret med tilførsel av §15 på styremøtet 07.april 2025.**

Kommune: 4205 Lindesnes  
Eiendom: 4205/160/556/0/0

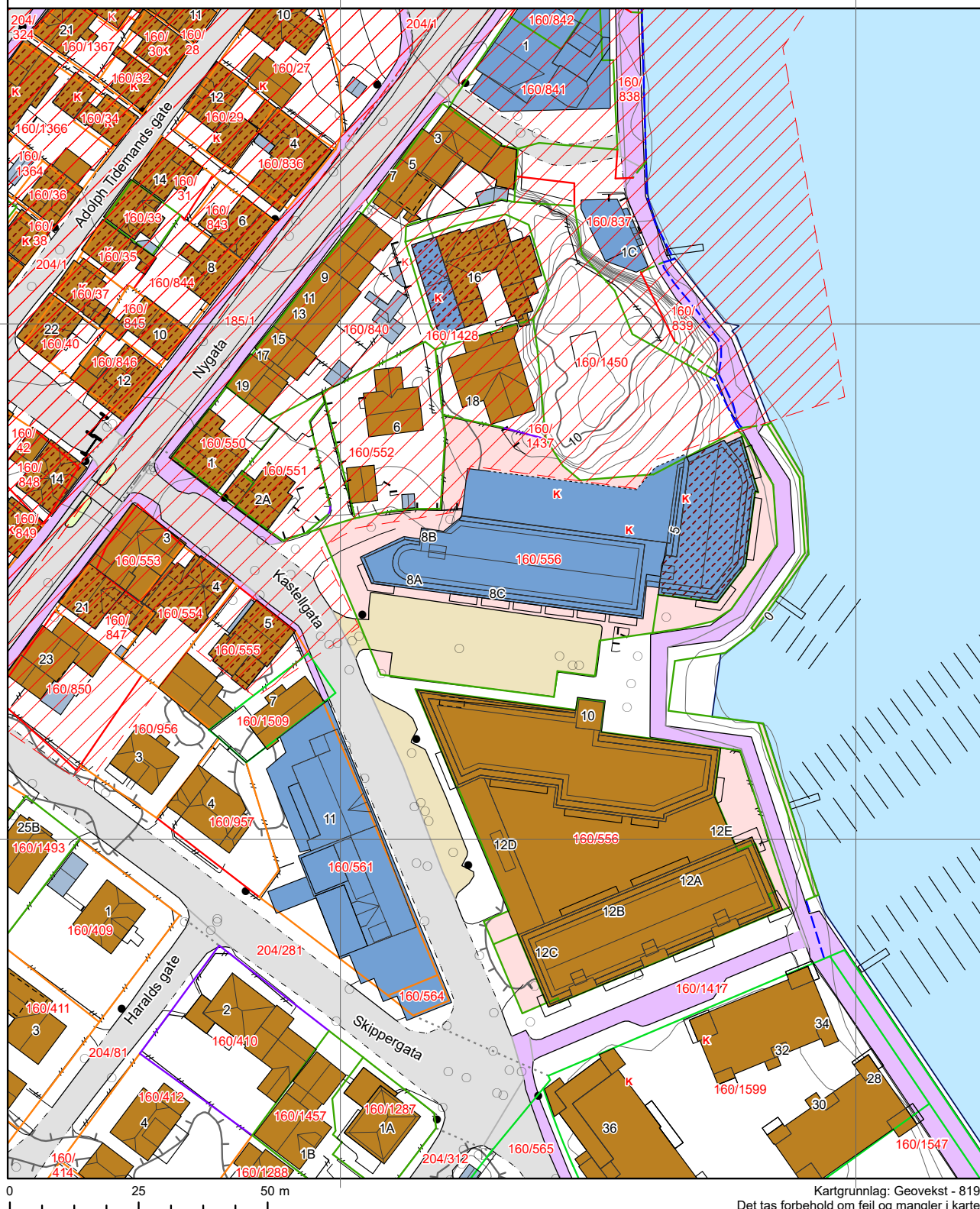
## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 15.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



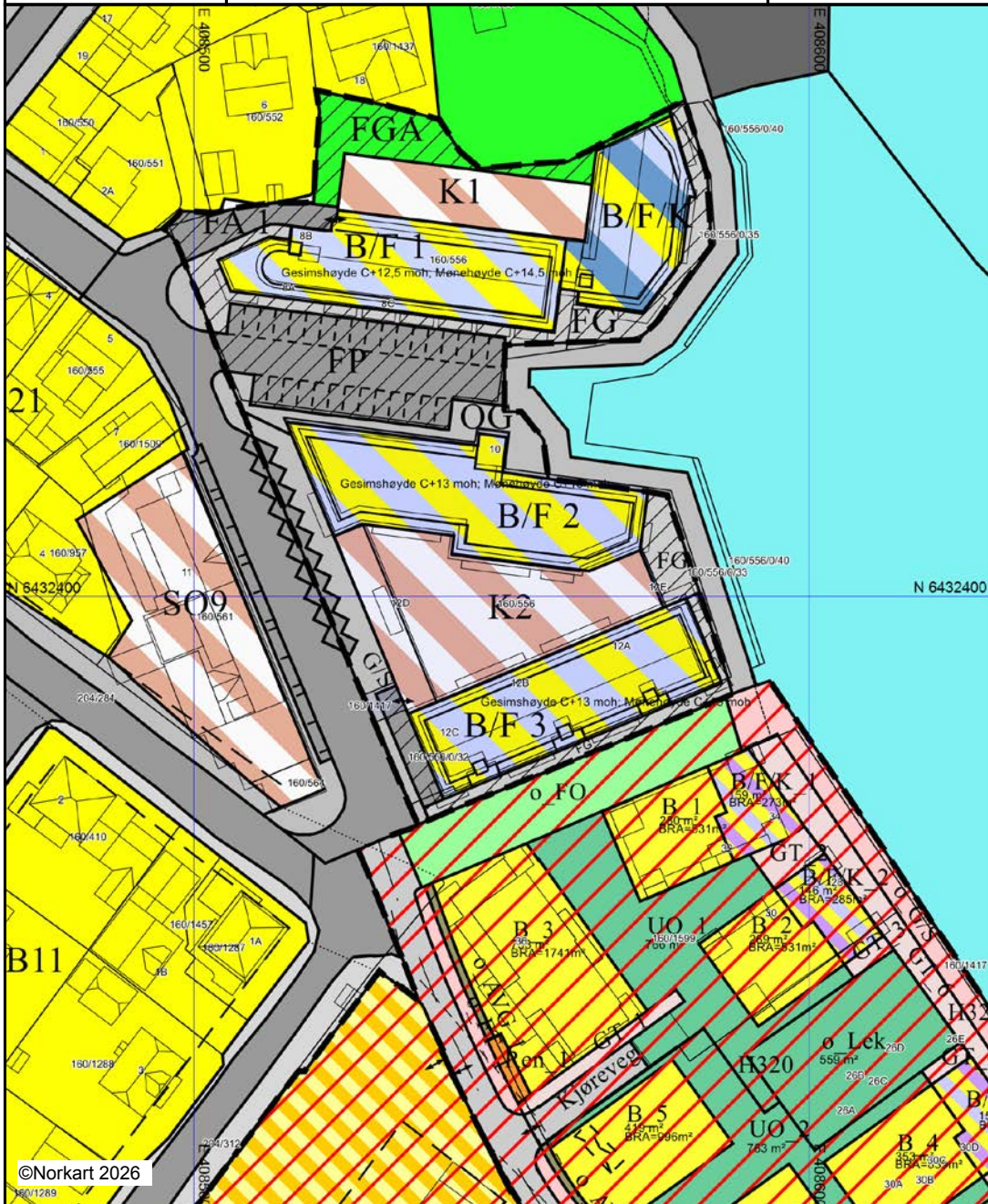
Lindesnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 160/556/0/34  
Adresse: Kastellgata 8A  
Utskriftsdato: 15.08.2026  
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

|                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21)</b>                                  |                                                       |
|    | Område for boliger med tilhørende anlegg              |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 22)</b>                     |                                                       |
|    | Kjøreveg                                              |
|    | Annen veggrunn                                        |
|    | Gang-/sykkelveg                                       |
|    | Gangveg                                               |
|    | Parkeringsplass                                       |
|    | Småbåtanlegg (landdelen)                              |
|    | Trafikkområde i sjø og vassdrag                       |
|    | Havneområde i sjø                                     |
|    | Annettrafikkområde i sjø/vassdrag                     |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</b>                                |                                                       |
|    | Friområder                                            |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)</b>                                |                                                       |
|    | Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg |
|    | Frisiktsone ved veg                                   |
|    | Bevaring av bygninger                                 |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)</b>                                 |                                                       |
|    | Felles avkjørsel                                      |
|    | Felles gangareal                                      |
|    | Felles parkeringsplass                                |
|    | Felles grøntanlegg                                    |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)</b>                             |                                                       |
|    | Bolig/Forretning                                      |
|    | Bolig/Forretning/Kontor                               |
|    | Annet kombinert formål                                |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 30)</b>                             |                                                       |
|   | Grense for restriksjonsområde                         |
|  | Grense for bevaringsområde                            |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 31)</b>                          |                                                       |
|  | Boligbebyggelse                                       |
|  | Renovasjonsanlegg                                     |
|  | Uteoppholdsarealer                                    |
|  | Lekeplass                                             |
|  | Kombinert bolig, forretning og kontor                 |
|  | Bebyggelse og anlegg kombinert med andre              |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 32)</b>          |                                                       |
|  | Veg                                                   |
|  | Kjøreveg                                              |
|  | Fortau                                                |
|  | Gatetun                                               |
|  | Gang- og sykkelveg                                    |
|  | Annen veggrunn, grøntareal                            |
|  | Parkeringsplasser                                     |
| <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>                                  |                                                       |
|  | Turveg                                                |
|  | Friområde                                             |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>                                   |                                                       |
|  | Faresone - Flomfare                                   |
|  | Faresone - Annen fare                                 |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>                                   |                                                       |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                 |
|  | Planens begrensning                                   |
|  | Faresonegrense                                        |
|  | Formålsgrense                                         |
|  | Byggegrense                                           |
|  | Planlagt bebyggelse                                   |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet                    |
|  | Regulert senterlinje                                  |
|  | Frisiktslinje                                         |

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Regulert parkeringsfelt                |
|  | Avkjørsel                              |
|  | Innkjøring                             |
|  | Påskrift feltnavn                      |
|  | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
|  | Påskrift utnyttning                    |
|  | Påskrift plantilbehør                  |

# Nabolagsprofil

Kastellgata 8A - Nabolaget Mandal sentrum/Øvrebyen/Sanden - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Bryggegata             | 4 min   |
| Totalt 13 ulike linjer | 0.3 km  |
| Mandal v/ALTI          | 11 min  |
| Totalt 16 ulike linjer | 0.9 km  |
| Marnardal stasjon      | 30 min  |
| Linje F5               | 25.4 km |
| Kristiansand Kjevik    | 48 min  |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Furulunden skole (1-10 kl.)        | 5 min  |
| 513 elever, 27 klasser             | 0.4 km |
| Oasen skole Mandal (1-10 kl.)      | 17 min |
| 123 elever, 10 klasser             | 1.4 km |
| Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) | 6 min  |
| 18 elever, 2 klasser               | 2.5 km |
| Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.)  | 9 min  |
| 348 elever, 12 klasser             | 0.8 km |
| Mandal videregående skole          | 9 min  |
| 795 elever, 43 klasser             | 0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Mandal Parkering - Bryggegata 10 | 3 min  |
| Mandal Parkering - Uranienborg   | 13 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

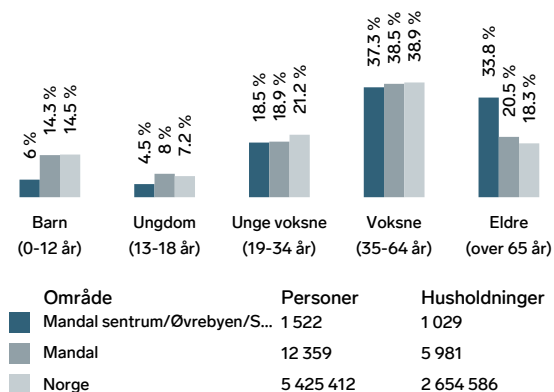
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Mandal Sanitetsforening (1-5 år) | 12 min |
| 21 barn                          | 1.1 km |
| Kvisla barnehage (1-5 år)        | 18 min |
| 62 barn                          | 1.6 km |
| Skjebstad barnehage (1-5 år)     | 7 min  |
| 51 barn                          | 2.6 km |

## Dagligvare

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Coop Extra Mandal Brygge | 1 min  |
| PostNord                 | 0.1 km |
| Meny Mandal              | 3 min  |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

## Sport



Furulunden skole ballbinge

3 min

Ballspill

0.3 km



Speilen kunstgressbane - 7er

6 min

Fotball

0.5 km



Sanden Treningssenter

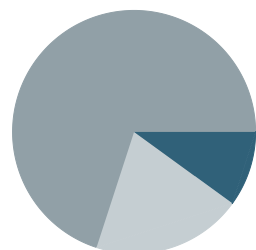
3 min



Mandals Turnforening

5 min

## Boligmasse



10% enebolig  
70% blokk  
20% annet

«Fint og trygt sted, hyggelige folk.  
Fantastisk ungdomsskole og fint  
kulturhus»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



ALTI Mandal

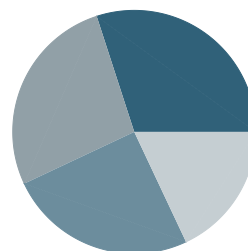
11 min



Apotek 1 Sanden

6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
27% 6-12 år  
18% 13-15 år  
25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



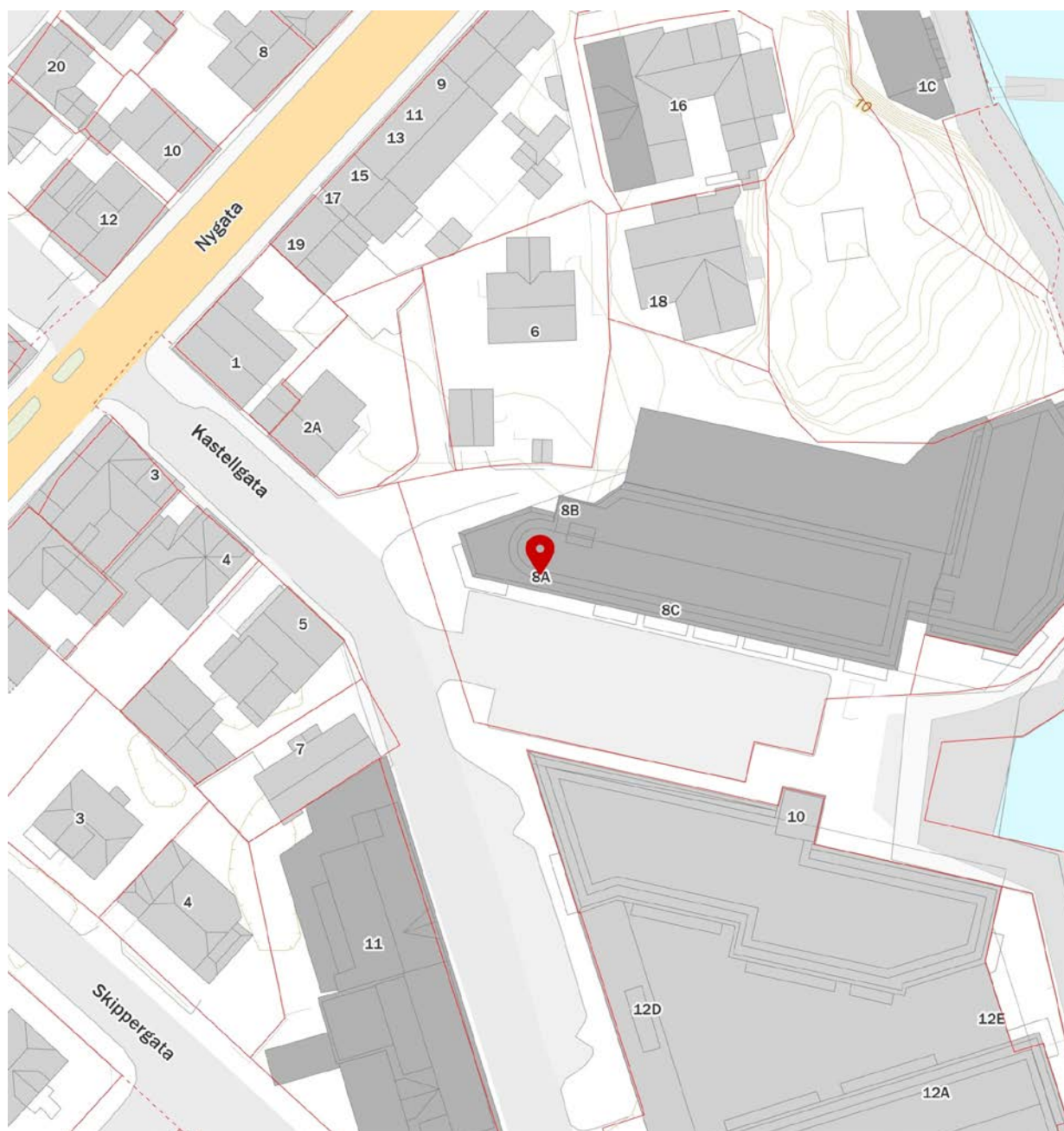
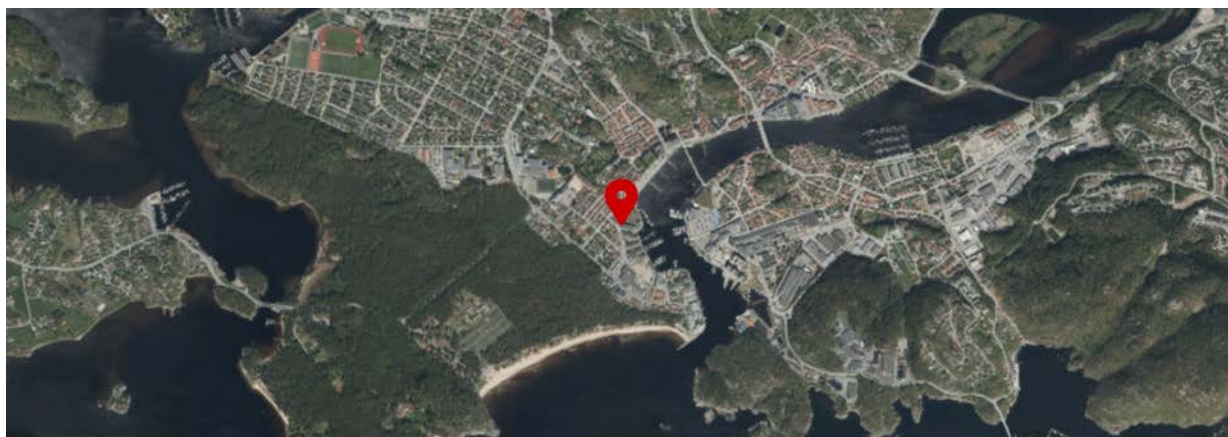
0%

60%

Mandal sentrum/Øvrebyen/Sanden  
Mandal  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 39% | 54%   |
| Separert      | 17% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

**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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

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

### Om elektronisk budgivning

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

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

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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

*Lykke til!*



# BUDSKJEMA



## Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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