

BUØYA

STØPERIVEIEN 18B, 4517 MANDAL

Moderne, innbydende og lettstelt leilighet over 2 etasjer - Fin beliggenhet - Terrasse!



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten som har en fin beliggenhet på Buøya som er i kort avstand fra sentrum og alle fasiliteter. Området har gode solforhold og flat adkomst til sentrum via gang- og sykkelsti hele veien. Beliggenheten er barnevennlig og rolig.

Hålandsheia samt Stemmen med sin fine badeplass er kun få minutters gange unna, og det er også en badeplass i elva nedenfor skolehuset på Buøya. Elvepromenaden og Furulunden med sine vakre strender ligger kun en liten sykkeltur unna, og gir fantastiske muligheter for rekreasjon og naturopplevelser året rundt.

Innholdsrik og praktisk leilighet med entrè, badерom/ vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med direkte utgang til terrasse. Leiligheten har også loftsetasje samt utvendig bod.

Velkommen

Adresse	Støperiveien 18B
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Totalpris	2 990 000,-
Felleskostnader	Kr 715,-
BRA-i/BRA Total	76/79 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Tomt	5569.8 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@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



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 62 kvm. Entré / gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 14 kvm. Innredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Mindre avvik på areal kan forekomme ved skråvegger i etasjen. Det medfølger også en 1/2 del i felles bod på bakkeplanet. Boden er totalt på ca. 4m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5569.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellestomt som eies av seksjonseierne i fellesskap. Den er pent opparbeidet med plen, blomsterbed og beplantninger som bidrar til et trivelig uteområde. Asfaltert tun med parkeringsplasser.

Eiendommen grenser til offentlig friområde - se vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet på Buøya som er i kort avstand fra sentrum og alle fasiliteter. Området har gode solforhold og flat adkomst til sentrum via gang- og sykkelsti hele veien.

Beliggenheten er barnevennlig, med en lekeplass i nærområdet.

Hålandsheia samt Stemmen med sin fine badeplass er kun få minutters gange unna, og det er også en badeplass i elva nedenfor skolehuset på Buøya. Elvepromenaden og Furulunden med sine vakre strender ligger kun en liten sykkeltur unna, og gir fantastiske muligheter for rekreasjon og naturopplevelser året rundt.

Den har også en sentral plassering med kort vei til Øvrebyen, hvor du finner Altı Kjøpesenter med butikker, bussforbindelser og servicetjenester. Gågata med sitt utvalg av butikker og restauranter er også kun en sykkeltur unna, noe som gjør denne beliggenheten både praktisk og attraktiv.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Bendik Vinsjevik Lindland

Byggemåte

Leilighet i del av firemannsbolig fra 2007, beliggende sentralt på Buøya i Mandal. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø og turområder, samtidig som det er kort vei til Mandal sentrum, skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Leiligheten fremstår generelt i normal bra stand sett i forhold til alder, og bygningen har vært jevnlig

vedlikeholdt. Det er registrert enkelte alders- og bruksrelaterte forhold ved blant annet vinduer/dører, takkonstruksjon, innvendige overflater og tekniske installasjoner. Forholdene er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Bad/vaskerom er fra byggeår og har flislagte overflater, dusjkabinett og mekanisk ventilasjon. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk og noe motfall mot skyvedør, samtidig som det mangler tilfredsstillende oppkant ved døråpningene. Gulvets fallforhold er vurdert til TG3. Badet fungerer for øvrig fint med dagens bruk, og dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på gulv og vegger. Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen tegn til unormale fuktforhold. Ved fremtidig utbedring av fallforholdene må det på grunn av badets alder og flislagte utførelse påregnes renovering.

Samlet sett fremstår leiligheten som en velholdt og funksjonell bolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Buøya, hvor de fleste registrerte forholdene er knyttet til normal alder og bruk. Det medfølger utvendig bod samt en mindre felles bodplass.

Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tekniske tilstand og registrerte avvik. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.
Lykke til på visning!

Innhold

Innholdsrik og praktisk leilighet med entrè, baderom/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med direkte utgang til terrasse.
Leiligheten er delikat og innbydende med fine farge- og materialvalg.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger, men det er gjort endringer i henhold til disse.
- På loftsrom er det tegnet inn gang og resten bodareal, dette er i dag åpnet opp til et stort rom og er innredet. Dette skulle vært bruksendret hos kommunen og derfor ikke godkjent for varig opphold.
Takstmann opplyser: Etasjen har lav takhøyde og er lite egnet for varig opphold.
-Det minste soverom er på godkjente tegninger omtalt som bod/evnt soverom.
Takstmann opplyser at dette godkjenner tekniske krav for varig opphold.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass like ved boligen. Gjesteparkering på fellesarealet.

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnene 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 interiørtegnninger.

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 563

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

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

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

Eiendomsskatt kr.

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

Hytterrenovasjon (kun Mandal & Lindesnes sør for E39) kr. 2544,- pr. år.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 344

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

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

Driftskostnader, brøyting, honorar, m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 715

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

ADB-senteret AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 53, seksjonsnummer 20 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/50/53/20:

13.12.2005 - Dokumentnr: 6345 - Erklæring/avtale Kommunale rettigheter/påbud i henhold til avtale Overført fra: Knr:4205 Gnr:50 Bnr:53 Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2006 - Dokumentnr: 334 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/1709

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,15,17,18,19,22,23,24,25.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1458578 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:50 Bnr:53 Snr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert: 27.02.2007

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.02.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det foreligger vannmåler og kostnad vil variere etter bruk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Stadfestet/sist endret: 07.09.2023

Delareal: 5 570 kvm

KPFare Flomfare

Delareal: 5 416 kvm

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplan: Kommunedelplan for Mandalselva

Stadfestet/sist endret: 16.09.2010

Delareal: 154 kvm

KPRestriksjoner: Område unntatt for rettsvirkning

Id 120C

Navn: Bebyggelsesplan Buøya felt B2

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 07.03.2003

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2156/1002120C1.pdf>

Delareal: 144 m

Formål: Annet fellesareal

Utdyp. Renovasjon

Delareal: 580 m

Formål: Felles gangareal

Delareal: 63 m

Formål: Offentlig friområde

Delareal: 729 m

Formål: Felles grøntareal

Delareal: 472 m

Formål: Boliger

Feltnavn Garasjer

Delareal: 2 020 m

Formål: Boliger

Delareal: 1 018 m

Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 11 m

Formål: Annen veigrunn

Delareal: 149 m

Formål: Felles parkeringsplass

Delareal: 60 m

Formål: Felles lekeareal

Feltnavn: Lek 1

Delareal: 235 m

Formål: Felles lekeareal

Feltnavn: Lek 4

Delareal: 24 m

Formål: Annet fellesareal

Delareal: 63 m

Formål: Felles lekeareal

Feltnavn: Lek 2

Delareal: 1 m

Formål: Kjørevei

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan

inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

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

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

86 040,- (Omkostninger totalt)

3 076 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.09.2026

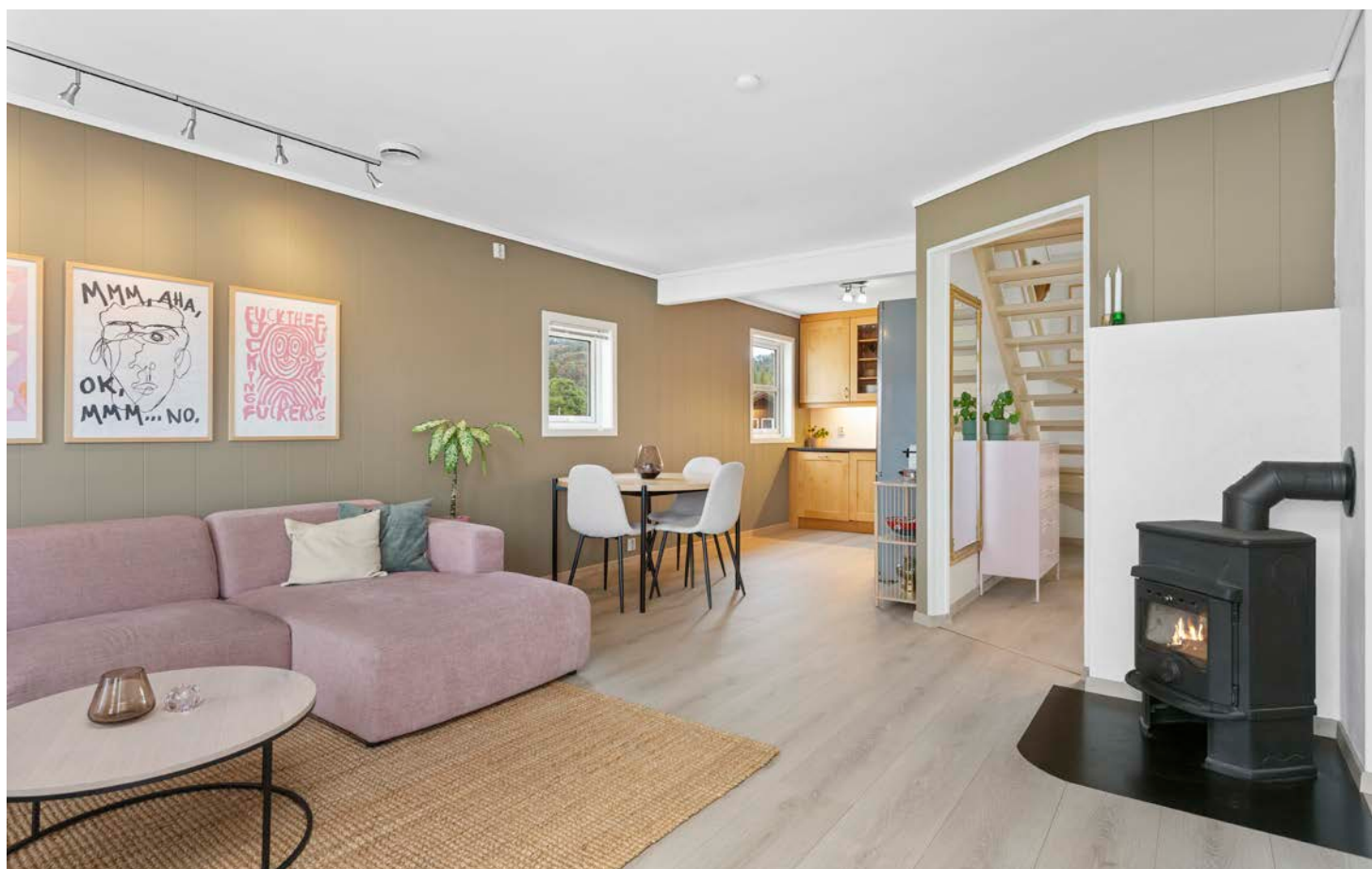
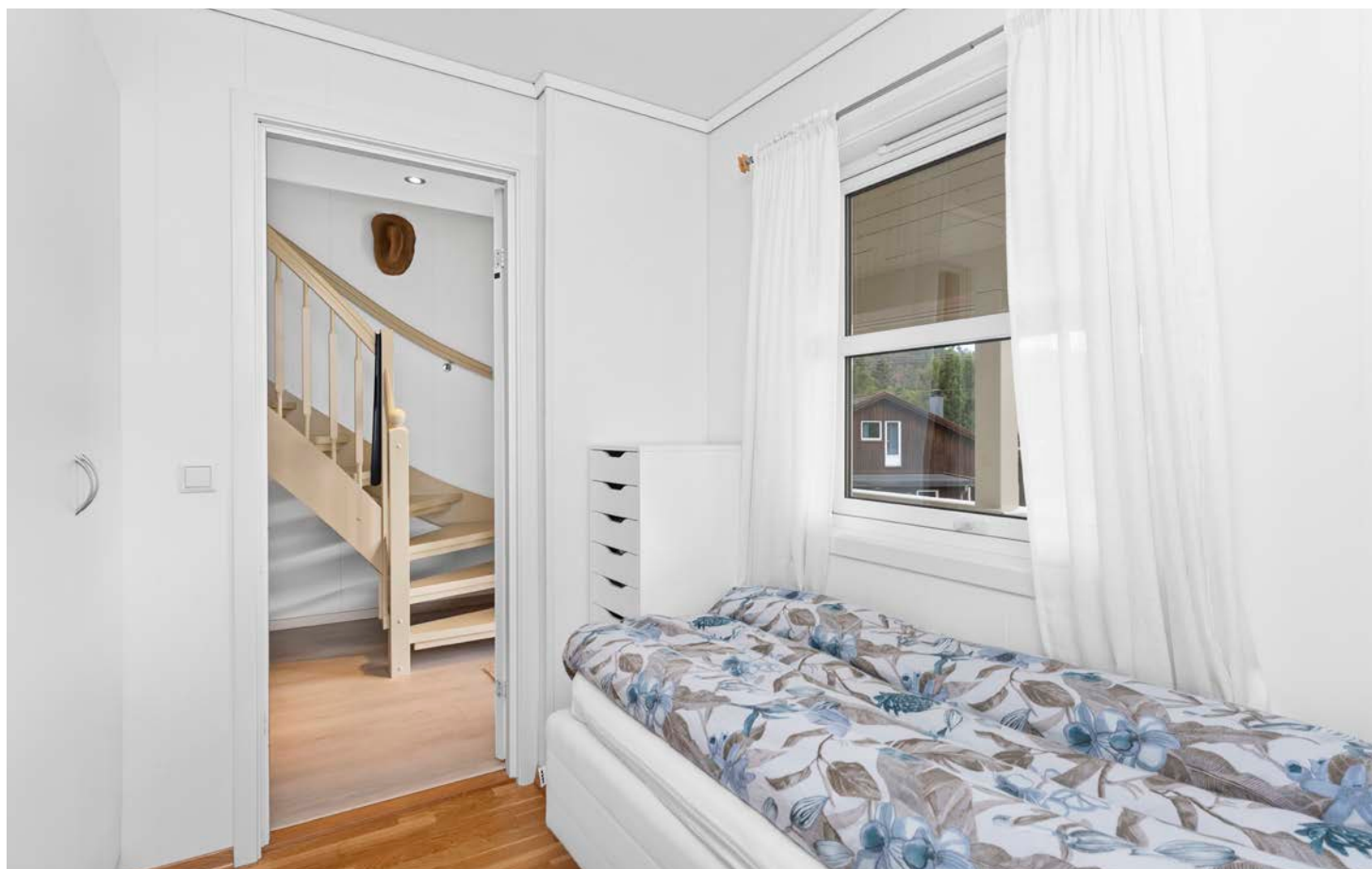






























exbo



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



exbo



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.	
1003260154	
Selger 1 navn	
Bendik Vinsjevik Lindland	
Gateadresse	
Støperiveien 18B	
Poststed	Postnr
MANDAL	4517
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260154

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260154

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bendik V Lindland	746cda19f240ea2835d2a c5a31188ae61a66ea9f	28.08.2026 11:43:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260154

- 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

 Leilighet

 Støperiveien 18 B, 4517 MANDAL

 LINDESNES kommune

 gnr. 50, bnr. 53, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 09.09.2026

Oppdragsnr.: 21434-1217

Eiendomsverdi ref nr: NO6776

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (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

Leilighet i del av firemannsbolig fra 2007, beliggende sentralt på Buøya i Mandal. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til sjø og turområder, samtidig som det er kort vei til Mandal sentrum, skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Leiligheten fremstår generelt i normal bra stand sett i forhold til alder, og bygningen har vært jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert enkelte alders- og bruksrelaterte forhold ved blant annet vinduer/dører, takkonstruksjon, innvendige overflater og tekniske installasjoner. Forholdene er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Bad/vaskerom er fra byggeår og har flislagte overflater, dusjkabinett og mekanisk ventilasjon. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk og noe motfall mot skyvedør, samtidig som det mangler tilfredsstillende oppkant ved døråpningene. Gulvets fallforhold er vurdert til TG3. Badet fungerer for øvrig fint med dagens bruk, og dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på gulv og vegger. Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen tegn til unormale fuktforhold. Ved fremtidig utbedring av fallforholdene må det på grunn av badets alder og flislagte utførelse påregnes renovering.

Samlet sett fremstår leiligheten som en velholdt og funksjonell bolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Buøya, hvor de fleste registrerte forholdene er knyttet til normal alder og bruk. Det medfølger utvendig bod samt en mindre felles bodplass.

Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tekniske tilstand og registrerte avvik. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.
Lykke til på visning!

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Soverommet ved inngangspartiet er på godkjente tegninger beskrevet som bod med (evnt sov) i parentes.

Loftsrommet er innredet, men vil ikke være godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsforhold blant annet.

Det er ikke funnet dokumentasjon i gjennomgåtte kommunale saksdokumenter som viser at bruksendring av de aktuelle arealene fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke registrert pålegg knyttet til forholdet i gjennomgåtte kommunale dokumenter. Men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Arealer

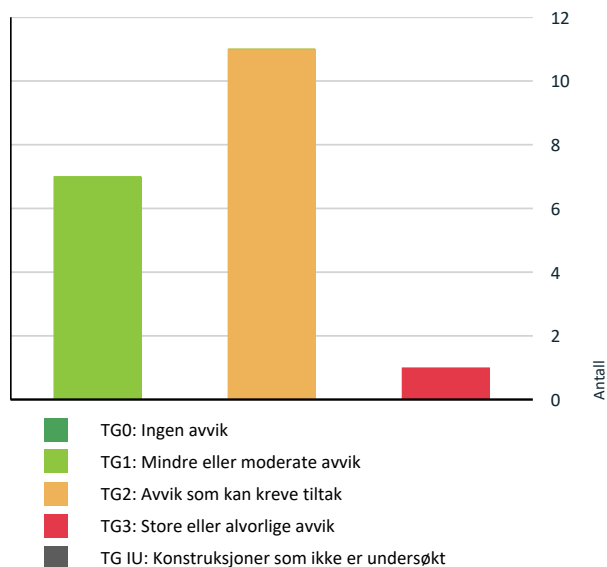
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

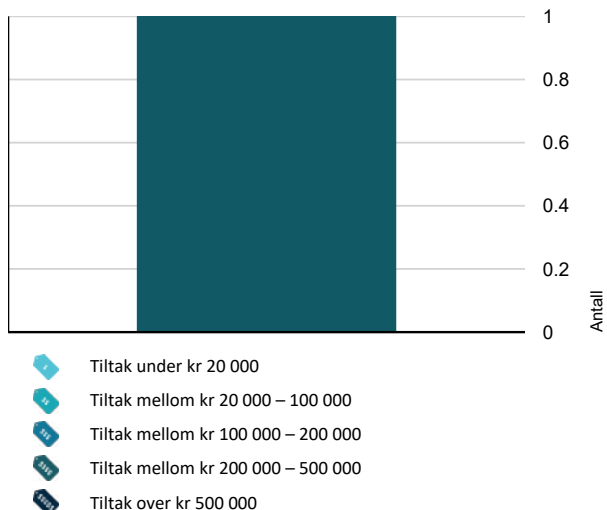
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder.

Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme.

Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Utvendig boder er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser. Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv, vegger og tak	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > 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

- ! Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Vedovnens innvendig ildstein har en påbegynt mindre sprekk.
- ! Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Eier har etter befaring anlagt fuger ved utvendig bod og bad/vaskerom for en bedre vannsikker løsning ved eventuelt lekkasje i rommene.
2025	Modernisering	Renset rør og filter tilknyttet ventilasjonsanlegget.
2022	Modernisering	Nye laminatgulv lagt i entre/gang, stue og kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler, OSB-plater som undertak og papp som undertekking. Kun tilgjengelige kottrom er besiktiget. Øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige områder og konstruksjonens alder.

Aggregat for ventilasjonsanlegget er plassert i ett av kottrommene.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen fremstår generelt i bra stand sett i forhold til alder. Isolasjonen ligger enkelte steder opp mot undertaket og reduserer nødvendig lufting av konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak

- Isolasjonen bør justeres slik at det opprettholdes en luftespalte på ca. 5 cm mellom isolasjon og undertak. På grunn av konstruksjonens begrensede tilgjengelighet og taktekingens alder bør kott og øvrige tilgjengelige deler av takkonstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn.

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon fra byggeår.
Vinduer og dører fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte alders- og bruksrelaterte forhold. Takvinduene har stedvis avflassing og merker etter kondens/fuktpåvirkning. Områdene var tørre ved befaringen. Ytterdøren har noe gliper, og enkelte vinduer går mot karm. Glasslist på skyvedør har stedvis løsnet. Det er også registrert noe avflassing/slitasje på enkelte vinduer og dører.
- Takvinduene nærmer seg 20 års alder og er særlig utsatt for vær- og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte justeringer av vinduer og dører. Løs glasslist bør festes, og ytterdør/vinduer bør justeres der dette er nødvendig. Overflater med avflassing bør vedlikeholdes. Takvinduene og områdene med tidligere kondensmerker bør holdes under jevnlig oppsyn.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert balkong med konstruksjoner og terrassebord i impregneret trevirke. Rekkverk er utført i tre. Balkongen er stedvis tekket med Sarnafil mot underliggende leilighet.

Balkongen fremstår i normal stand sett i forhold til alder, med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringen. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendig bod

Beskrivelse

Rommet er kun enkelt vurdert på grunn av vanninstallasjoner og sluk. Boden er ikke vurdert som våtrom..

Belegg på gulv med oppkant på vegger.

Sluk i rommet.

Innredet med vvs bereder, vannmåler/stoppekran samt fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Belegget mangler tilstrekkelig oppkant ved døren og det er ingen form for fall ned mot sluk i rommet. Belegget er for øvrig fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Eier har anlagt en fuge langs dørterskel for bedre vannsikkerhet. Vurder eventuelt installering av automatisk vannstopper for en enda bedre vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje. Rommet må for øvrig holdes under jevnlig tilsyn. Ved nytt belegg, anlegg tilstrekkelig oppkanter.

INNENDIG

Overflater - gulv, vegger og tak

Beskrivelse

Laminatgulv, panelplater og tapet på vegger. panel og malte tak.

Takhøyden er ca. 2,37m i 1 etasjen, mønet på loft ca. 2,07m.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand med vanlig bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte mindre overflateutbedringer over tid. Deler av gulv overflater fornyet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk på deler av gulvene. Etasjeksillet er utført i trekonstruksjon, mindre normale skjevheter registreres ved punktvis målinger +/- 1,5cm.
- Det er stedvis registrert mindre merker og sprekker i himlinger. Gulvet på loftet har enkelte mindre svellinger, og det mangler stedvis noe listverk.

Konsekvens/tiltak

- Knirk vurderes hovedsakelig som et bruksmessig forhold. Utbedring kan vurderes dersom dette oppleves sjenerende.
- Mindre overflateskader, svellinger og manglende listverk kan utbedres etter behov og vurderes hovedsakelig som kosmetiske forhold.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre eller utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leca pipe som er pusset.
Vedovn plassert i stuen.

Pipen har ingen videre avvik på befaring.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Vurdering av avvik:

- Vedovns innvendig ildstein har en påbegynt mindre sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Ny ildstein bør på sikt påregnes for sikker fyring. Vurder tiltak fortløpende.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp fra byggeår.
Funnet i bra stand uten videre avvik på overflater.

Innvendige dører

Beskrivelse

4-speils innerdører. Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og vegger. Malt tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonsanlegg samt tilluft ved dør er anlagt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på bygget, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte/flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre skjolder på enkelte dørforinger samt mindre sprekkdannelse/merker i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som overflatemessige. Lokal utbedring kan utføres etter behov.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet har begrenset fall, med ca. 5 mm lokalt fall mot sluk og ca. 5 mm motfall mot skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Det er målt ca. 5 mm lokalt fall mot sluk og ca. 5 mm motfall i retning skyvedør. Ved eventuell lekkasje eller større vannsøl er det risiko for at vann ledes mot døråpningen fremfor til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer med dagens bruk, og dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulvet. Det er ikke registrert unormale fuktforhold ved utført hulltaking. Eier har i ettertid etablert fugging rundt dørene for å redusere risikoen for vanninntrengning. Ved utbedring må det likevel påregnes ombygging av gulvet for å etablere tilfredsstillende fall og sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
- Estimert er gitt med utgangspunkt i nødvendig utbedring for å etablere tilfredsstillende fall og sikker bortledning av vann til sluk. På grunn av flislagte overflater og badets alder må det ved en slik utbedring påregnes renovering av badet. Vurder ditt behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 2007. Membran/tettesjikt er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon som gjør at utførelsen kan verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet er fra byggeår og har passert 15 års alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og tettesjiktet har derfor usikker gjenværende brukstid/fremtidig funksjon.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved døråpningene. Eier har i ettertid etablert fugging rundt dørene for å redusere risikoen for vanninntrengning. Det er også registrert hull etter tidligere innredning i flislagte vegger bak dusjen. Dette gir økt usikkerhet rundt tettheten i området.

Konsekvens/tiltak

- Fugging vurderes som et risikoreduserende tiltak, men erstatter ikke tilfredsstillende utført tettesjikt.
- Videre bruk av dusjkabinett anbefales, og dusjing direkte på gulv og vegger anbefales ikke med dagens løsning. Ved oppgradering må det påregnes etablering av dokumentert tettesjikt med tilfredsstillende sikring ved døråpningene. Hold overflater under tilsyn frem til den tid, se og punkt gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med tilluft under dør anlagt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med 1-speils innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Opplegg for kjøleskap. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Kitchenboard anlagt mellom over/underskap bak komfyr.

Kjøkkenet er funnet med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Gulvet har laminat, som er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.
- Overflater har stedvis noe slitasje samt man bør gå over å justere fronter med mer

Konsekvens/tiltak

- Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet.
- Justering og overflatebehandling bør påregnes.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

Vurdering av avvik:

- Betjeningspanelet/dekselet på viften har mindre skader/mangler, blant annet manglende bryter/deksel. Viften var funksjonell ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Defekt/manglende del på betjeningen bør kompletteres eller utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør i fra byggeår. Fordelerskap med stoppekran og vannmåler er plassert i den utvendige boden. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg/gulvgjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og er ventilert med ventilasjonsanlegg. Filter og rør er skiftet/renset i 2025. Må påregnes videre for god luftkvalitet.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Aggregatet på kottet har også rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget fungerer ved befaringen, men på grunn av alder og registrerte rustdannelser må fremtidig vedlikehold og utskifting påregnes. Regelmessig filterskift og service anbefales.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2022 som er plassert i den utvendige boden.

Årstell: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette avviker fra anbefalt løsning etter NEK 400 fra 2010, hvor beredere over 1500 W normalt skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Kontroll og eventuell omkobling til fast tilkobling anbefales utført av autorisert elektriker.



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 med automatsikringer.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig når dokumentasjon på utførte arbeider ikke foreligger. Manglende samsvarserklæringer bør innhentes dersom disse kan fremskaffes.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder leilighet i firemannsbolig fra 2007.

Tilstandsrapport

Ingen videre avvik registrert.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vedovnens innvendig ildstein har en påbegynt mindre sprekk.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ny ildstein bør på sikt påregnes for sikker fyring. Vurder tiltak fortløpende.
- Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet, særlig når dokumentasjon på utførte arbeider ikke foreligger. Manglende samsvarserklæringer bør innhentes dersom disse kan fremskaffes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

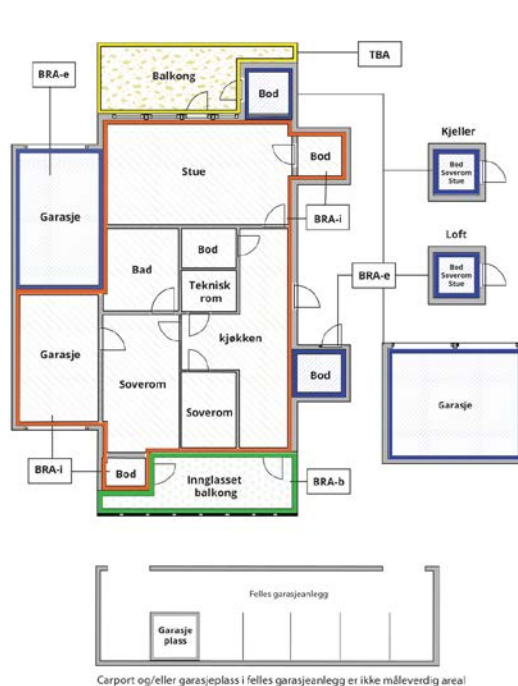
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	62	3		65	13		65
Loftsetasje	14			14		17	31
SUM	76	3			13	17	96
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Utvendig bod	
Loftsetasje	Innredet loft		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.

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

Mindre avvik på areal kan forekomme ved skråvegger 1 etasjen.

Det medfølger også en 1/2 del i felles bod på bakkeplanet. Boden er totalt på ca. 4m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Soverommet ved inngangspartiet er på godkjente tegninger beskrevet som bod med (evnt sov) i parentes.

Loftsrommet er innredet, men vil ikke være godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsforhold blant annet.

Det er ikke funnet dokumentasjon i gjennomgåtte kommunale saksdokumenter som viser at bruksendring av de aktuelle arealene fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke registrert pålegg knyttet til forholdet i gjennomgåtte kommunale dokumenter. Men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Bendik Vinsjevik Lindland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	50	53		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Støperiveien 18 B							
Hjemmelshaver							
Lindland Bendik Vinsjevik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i del av 4 mannsbolig beliggende sentralt på Buøya. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, sjø, Mandal sentrum samt kollektivtransport blant annet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten blir ikke vurdert da den er underlagt sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen. Se sameiets papirer for mer/hør med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	08.09.2026		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."*

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/50/53/0/20

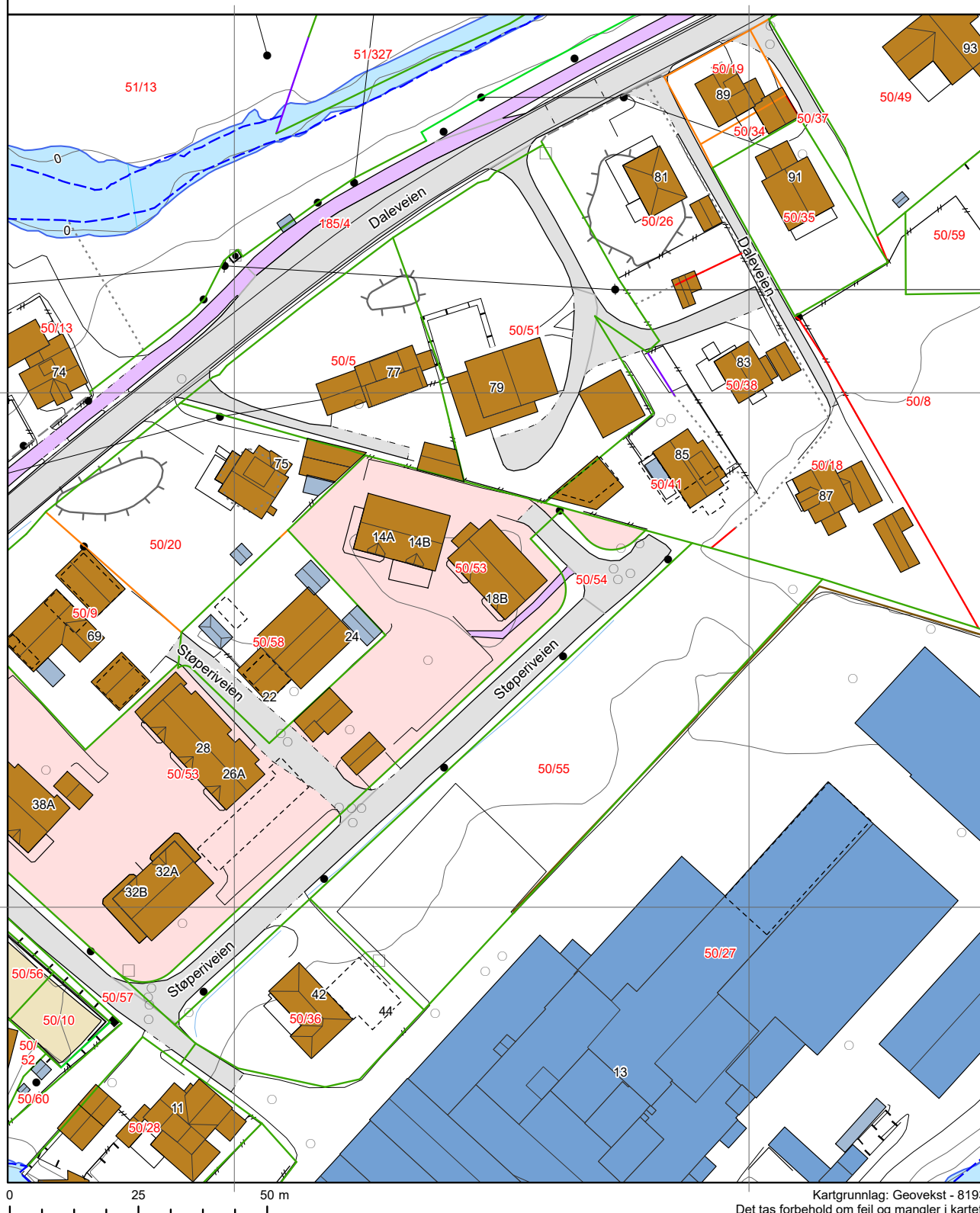
Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — 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 |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 21.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

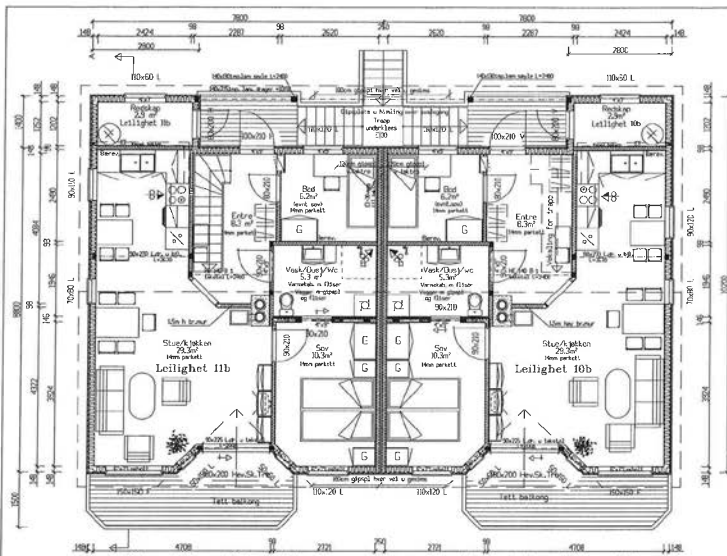
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

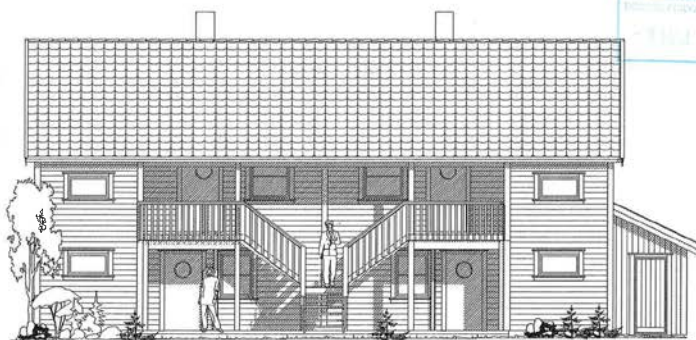




2.Etg. Brutto = 2x 68.5m²/BRA-BA = 63.6m²
 + Utvendig bod Brutto = 2x 4.0m²/BRA-BA = 2.9m² (+ felles bod på h.plan)



Fasade mot syd-vest



Fasade mot nord-est

Som bygget: 06.02.07



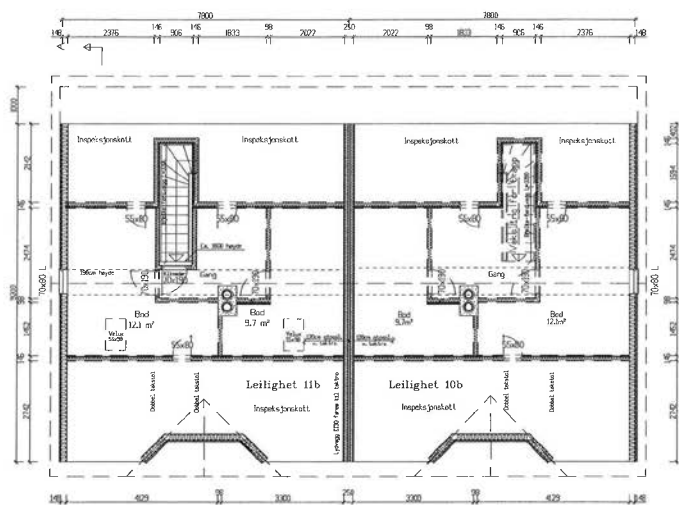
Fasade mot syd-est

- C 05.02.2007nå Korr. veluxvind. u.
- B 12.06.2006nå Korr etter kundetilpasset tegn.
- A 24.04.2006nå Korr etter foreløpig tegn.

Byggherret:	Prosjekt Buøya (4-mannsbolig)			DATA DESIGN SIVIK
Byggeleder:	Konsmo Fabrikker AS			
Byggetype:		Buøya felt B2 Leilighet 10a, 10b, 10c og 10d		
Plan og fasader		Byggekommune: MANDAL		
 Konsmo Fabrikker a.s. 4525 Konsmo Tlf: 38283000 Telefax: 38283000	Dato:	20.06.2005	Arkiv	Stige
	KONTROLL		B418	nå
	Skisser		M	Tegne
	Arbeid	27.04.06.0n	100	502
Tegnene med henholdsvis eller delvis kopier eller benyttet ved utførelse av arbeidet som Konsmo hus ikke anerkjenner.				



Fasade mot nord-vest



Loft m alt løsninger BRA = $2 \times 15.1 \text{ m}^2 / \text{BA} = 2 \times 4.5 \text{ m}^2$
(Utnyttet loft)
Risikoklasse 4/Brannklasse 1

Som bygget: 06.02.07

for *Jul-Dan Gulveier*

C 05.02.2007nå Korr. veluvindu.
B 12.06.2006nå Korr etter kundetilpasset tegn
A 24.04.2006nå Korr etter foreløpig tegn.

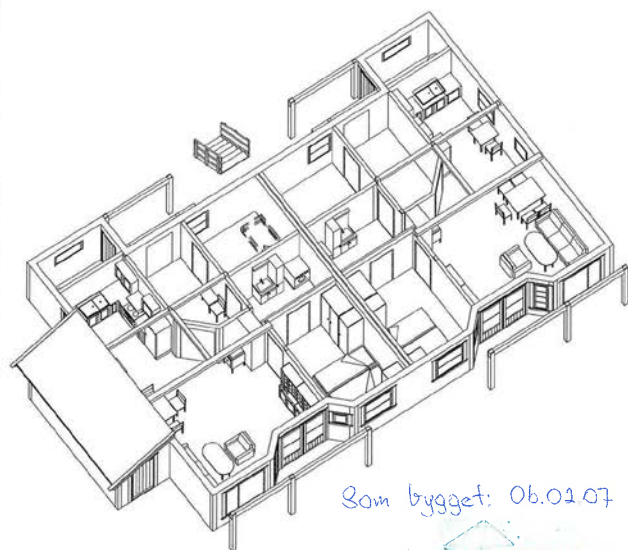
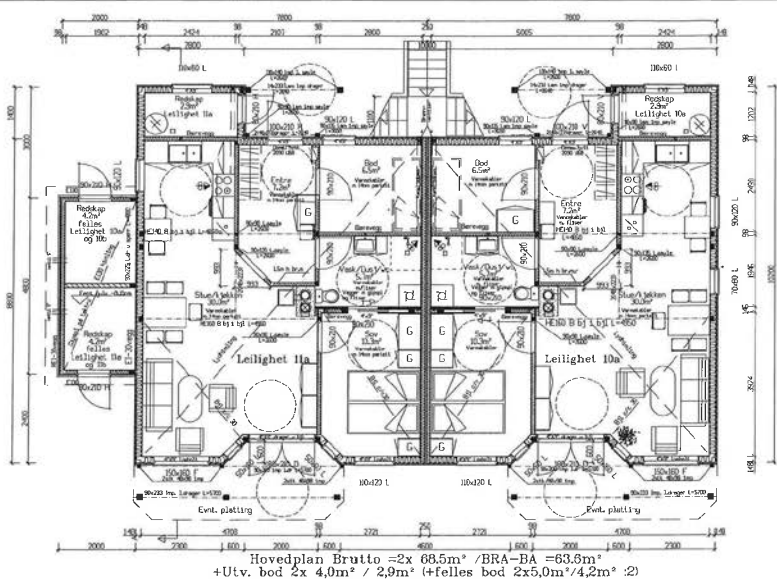
Byggherret	Prosjekt Buøya (4-mannsbolig)			DATA DESIGN SYSTEM
Byggherret	Konsmo Fabrikker AS			
Byggherret	Buøya felt B2 Leilighet 10a, 10b, 11a og 11b			
Plan	Plan, fasade og perspektiv			
	Byggekommune	MANDAL		
	Dato	20.06.2005	Ar-kiv	Stegn
	KONTROLL:		B418	nå
	Skisser		11a	Tegne
	Arbe	27.04.06, dn	100	503
	Tekst			



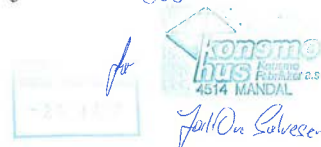
Konsmo Fabrikker a.s.

4525 Konsmo Tlf: 38283000 Telefax: 38283860

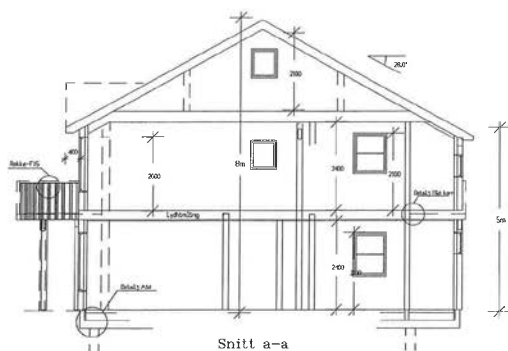
Tegningen og handlingen vil ikke delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som Konsmo hus ikke utfører i.



Som bygget: 06.02.07



C 05.02.2007nå
 B 12.06.2006nå Korr etter kundetilpasset tegn.
 A 24.04.2006nå Korr etter foreløpig tegn.



Byggherrens		Prosjekt Buøya (4-mannsbolig)		DATA DESIGN SYSTEM	
Byggherrens		Konsmo Fabrikker AS		Byggekommunen: MANDAL	
Byggherrens		Buøya felt B2 Leilighet 10a, 10b, 11a og 11b		Dato: 20.06.2005	
Plan, snitt og rommodell				Arkiv	
				B416	
				nå	
				Mål	
				Tegne	
				10C	
				501	



Konsmo Fabrikker a.s
 Tlf: 52888000 Telefax: 52888400

Tegninger med merket hus eller konsmo byggeskema eller byggeskema er arbeidet som Konsmo hus ikke redder ut.

Nabolagsprofil

Støperiveien 18B - Nabolaget Frøysland - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Frøyslandsmoen Linje 202, 213, 214	5 min 0.4 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	16 min 1.3 km
Marnardal stasjon Linje F5	25 min 23.2 km
Kristiansand Kjevik	46 min

Skoler

Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	20 min 1.7 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 209 elever, 12 klasser	28 min 2 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	5 min 2.1 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	7 min 2.7 km
Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 10 klasser	6 min 3.4 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	8 min 4.4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	23 min 28.9 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Mandal AS	22 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

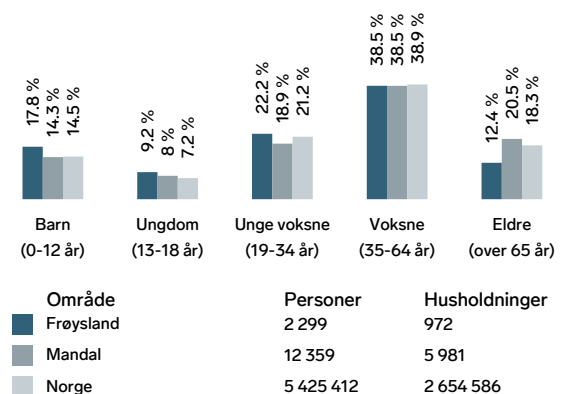
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hurlumhei barnehage (0-5 år) 18 barn	16 min 1.3 km
Frøysland barnehage (1-5 år) 81 barn	18 min 1.4 km
Espira Aarkjær barnehage (0-5 år) 64 barn	3 min 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Øvrebyen	14 min
Kiwi Marnargården PostNord	16 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



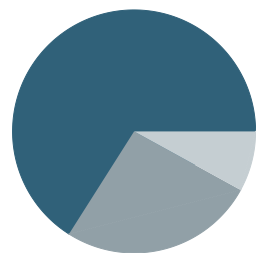
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Skåran ballplass Ballspill	13 min 1.1 km
	Dueheia ballplass Ballspill	15 min 1.2 km
	Sanden Treningssenter	7 min
	Sprek365 Mandal	6 min

Boligmasse



66% enebolig
26% rekkehus
8% annet

«En føler seg velkommen.»

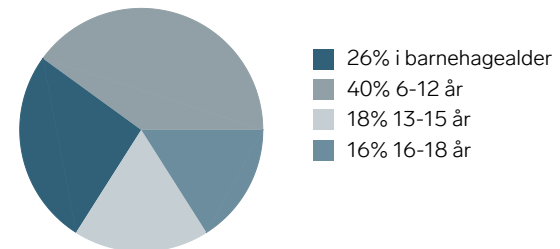
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	ALTI Mandal	15 min
	Apotek 1 Øvrebyen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



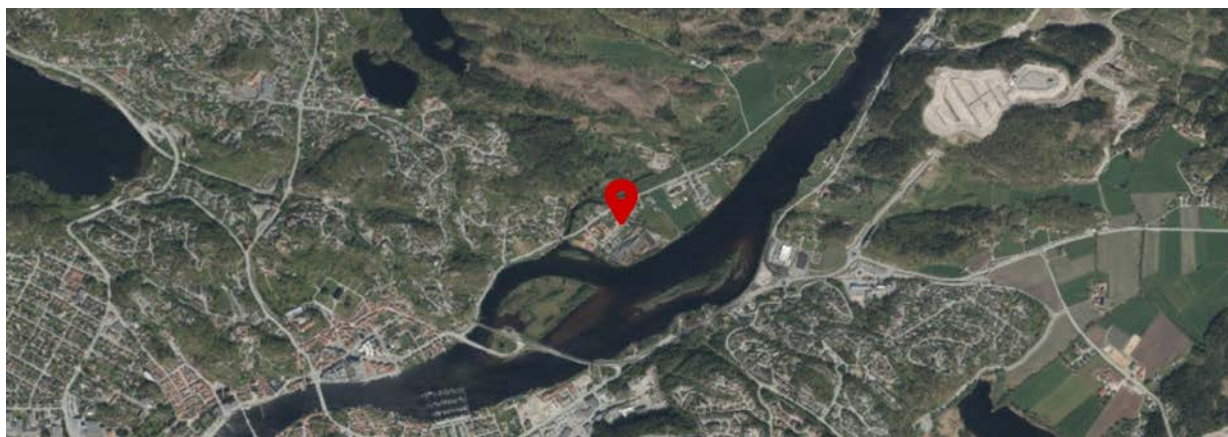
0%

44%

Frøysland
Mandal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eignedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 