

MANDAL

LANGÅSEN 47, 4513 MANDAL

Romslig, innholdsrik og innbydende del av 4-mannsbolig over to plan i et etablert område!



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten som har en fin beliggenhet i et etablert og rolig boligfelt i Langåsen ca 3 km vest for Mandal sentrum. Boligen ligger i en blindvei som gir trygge og gode uteområder. Videre har eiendommen sykkel/gangavstand til blant annet barnehage, sjøen/båtplasser, golfbane og flotte turområder.

Innholdsrik og romslig leilighet over to plan med entrè, gang, soverom, badrom/vaskerom og stue/kjøkken i åpen løsning med god spise plass, samt utgang til terrasse i 2.etg.

I loftsetasjen er det gang, loftstue, 2 soverom, badrom og bodrom.

Tilhørende utvendig bod.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Langåsen 47
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	86 040,-
Totalpris	3 076 040,-
Felleskostnader	Kr 737,-
BRA-i/BRA Total	134/137 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Tomt	3574 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



4	Salgsoppgave
25	Egenerklæring
30	Tilstandsrapport
67	Nabolagsprofil
72	Boligkjøperforsikring
74	Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 134 kvm
 BRA - e: 3 kvm
 BRA totalt: 137 kvm
 TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-e: 3 kvm. Bod
 2. etasje
 BRA-i: 77 kvm. Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad/
 vaskerom
 3. etasje
 BRA-i: 57 kvm. Gang, loftstue /soverom, 2 soverom, bad,
 bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e bod er bod i bunn av utvendig trapp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3574 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med
 parkeringsplasser, forøvrig naturtomt.

Sameiets navn er Sameiet Langåsen 47, 49, 51,
 4513

Mandal og omfatter samtlige 12 seksjoner på gnr. 74,
 bnr. 476, i Lindesnes kommune.

Hver sameier har andel i hele eiendommen og
 eksklusiv

råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste
 seksjoneringstegninger.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til
 bruk uavhengig av sameiebrøk.

Deler av eiendommen er og grenser til friområde - se
 vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og rolig
 boligfelt i Langåsen ca 3 km vest for Mandal sentrum.
 Boligen ligger i en blindvei som gir trygge og gode
 uteområder. Videre har eiendommen sykkel/
 gangavstand til blant annet barnehage, sjøen/båtplasser,
 golfbane og flotte turområder.

Langåsen er et populært og barne- og familievennlig
 boligområde.

Adkomst

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

Selger

Vibeke Wiig

Innhold

Innholdsrik og romslig leilighet over to plan med entré,
 gang, soverom, badrom/vaskerom og stue/kjøkken i
 åpen løsning med god spise plass, samt utgang til terrasse
 i 2.etg.

I loftsetasjen er det gang, loftstue, 2 soverom, badrom
 og bodrom.

Tilhørende utvendig bod.

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

Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

-Plantegninger for 2.etasje stemmer ikke med dagens
 bruk. Dagens badrom er på opprinnelige godkjente
 tegninger soverom og badrom på godkjente tegninger er
 i dag en del av soverom og stue.

-Utvendig trappeløsning er forandret og planløsning er
 endret på store deler av etasjen og utvendig
 inngangsparti. På godkjente tegninger er det en felles
 inngang med trapp opp til 2.etg. Det er i dag gjort
 endringer på fasade hvor det er etablert egen inngang
 med utvendig trapp til 2.etg.

-Bruksendring i loftsetasje fra 2019 stemmer overens
 med dagens planløsning.

-Inntegnede 2 stk. vinduer i begge soverom loft er kun
 utført med ett vindu per soverom.

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

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Hver seksjon har lik rett til parkering på de ulike firemannsboligers grunn.

Spesielt for parkeringsplassen mellom Langåsen 49 og

Langåsen 51:

Langåsen 51 disponerer ikke lengre parkeringsplass på dette området da denne er omgjort til hage for Langåsen 51.

Spesielt for parkeringsplassen mellom Langåsen 47 og

Langåsen 49:

Langåsen 49 disponerer kun en parkeringsplass på dette området knyttet til boligen.

Det følger med 2 parkeringsplasser iht selger. Ingen faste

plasser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Sameiets vedtekter, husordensregler ligger vedlagt i fullstendig salgsoppgave. Dette må nøye gjennomgås før budgivning.

Salg av boligseksjon:

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

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe - forøvrig elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

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

Eiendomsskatt kr. 6 342,-

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

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

Formuesverdi primær

Kr 755 090

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 020 361

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring i sameiet Langåsen 47, 49 og 51. Denne firemannsboligen betalte 28 730,- i forsikring 26/27. Oppgradert forsikring for denne firemannsboligen. Løper til første juli 27. Andel for denne seksjonen var 8840,- for dette året.

Alle seksjonseiere plikter å betale felleskostnader, som forsikring og brøyting, som fastsettes av styret eller årsmøtet. Ved manglende betaling kan styret kreve renter og

inndrivelseskostnader, og sende kravet til inkasso eller rettslig inndriver. Sameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G i henhold til eierseksjonsloven paragraf 31. Styret har fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å få inn utestående krav.

Se husordensregler vedlagt i fullstendig salgsoppgave vedr husdyr og støy.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 737

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Geir Nerhus

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 476, seksjonsnummer 3 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:

19.06.2003 - Dokumentnr: 2592 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/1200

01.01.2020 - Dokumentnr: 30154 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:74 Bnr:476 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 28.09.2007.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av 3.etg til oppholdsrom datert 14.05.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat stikkvei inn til boligene. Felles brøyting, ca kr. 500,- pr seksjon pr år. Dette kan variere ut i fra antall brøytinger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Langåsen datert 21.06.2001 avsatt til boliger, kjørevei og offentlig friområde.

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.

Overtakelse

Etter avtale.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen «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)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 39 767,- 1,33 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 83 359,-

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no

Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.10.2026

























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.	
1003260180	
Selger 1 navn	
Vibeke Wiig	
Gateadresse	
Langåsen 47	
Poststed	Postnr
MANDAL	4513
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	3854000/10942221

Document reference: 1003260180

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier er murer/fliselegger og utførte denne jobben selv. Nytt gulv bad 2 etg. 2014, helt nytt bad hoved etg. 2017.
Arbeid utført av	Marcin Tomasz Kowalczyk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badene ble renovert med ny membran og fliser
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye rørdeler vask hovedbad samt kjøkken desember 2024
Arbeid utført av	Hjorteland Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har ved 1 tilfelle kommet inn vann over venstre kjøkkenvindu. Takstmann ble kontaktet og snekkere befarte vinduet uten at det ble funnet noe feil. Listverk ble fjernet og tape/tetting kontrollert. Ingen mangler ble avdekket. Det må tilføyes at det var storm denne aktuelle dagen. Det regnet kraftig og vinden sto rett på veggen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av spotter kjøkken.
Arbeid utført av	Sørlandets Elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført el kontroll via IF Forsikring
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny september 2024
-------------	-------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet terrassebord begge terrasser, levegg. Trinn og vanger i trapp.
Arbeid utført av	Byggfirma Anders Trondsen AS

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

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken 2014. Ny varmepumpe desember 2024 Nytt gulv i stue/kjøkken og gang 2025.

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

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

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

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

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

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



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

Document reference: 1003260180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Wiig	cec4d3af3737994d62dbb 8377314190b50d7dff8	21.10.2026 12:16:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260180

- 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

📍 Langåsen 47, 4513 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 74, bnr. 476, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 26.10.2026

Rapportdato: 27.10.2026

Oppdragsnr.: 20835-2170

Referansenummer: TE6051

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. 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 tilleggsbygg 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger som en del av en 4 manns bolig på Langåsen vest for Mandal sentrum.

Ligger med gode solforhold. Kun kort kjøretur til sentrum av Mandal og skoler, barnehager og idrettsanlegg.
Det er etablert veranda på begge sider av leiligheten.

Romslig leilighet i 2 etasjer med stor stue/kjøkken, 3 soverom og 2 bad. Stor loftstue.

Utvendige forhold anses som sameie og blir ikke teknisk gjennomgått annet enn vinduer, dører og verandaer.

Brann og lydforhold mellom etasjer og vertikaldelte leiligheter er skjult konstruksjon og ikke inspisert.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Hoveddør er noe oppskrapet og oppfliset i overflater på dørblad.
- Rekkverk på veranda har lav høyde etter dagens forskrifter.
- VVS tank er over 20 år.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Romslig leilighet i 2 etasjer.
- 3 soverom.
- Stor felles parkeringsplass like utenfor boligen.
- Romslig stue/kjøkken med utgang til veranda.
- 2 bad
- Nye laminat gulver i store deler av 2 etasje i 2025.
- Nytt bad 2 etasje i 2017.
- Nytt kjøkken i 2014.
- Velholdte overflater gjennom årene.

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

Lykke til på visning.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere andre enheter.

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

Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

- Plantegninger for 2 etasje misviser og stemmer ikke med dagens løsning.
- Utvendig trappeløsning er forandret og planløsning er endret på store deler av etasjen og utvendig inngangsparti.
- Bruksendring i loftsetasje fra 2019 stemmer overens med dagens planløsning men bemerker at ett soverom på loftet er
- Inntegnede 2 stk. vinduer i begge soverom loft er kun utført med ett vindu per soverom.

Det anbefales i slike tilfeller å kontakte kommunen for avklaringer.

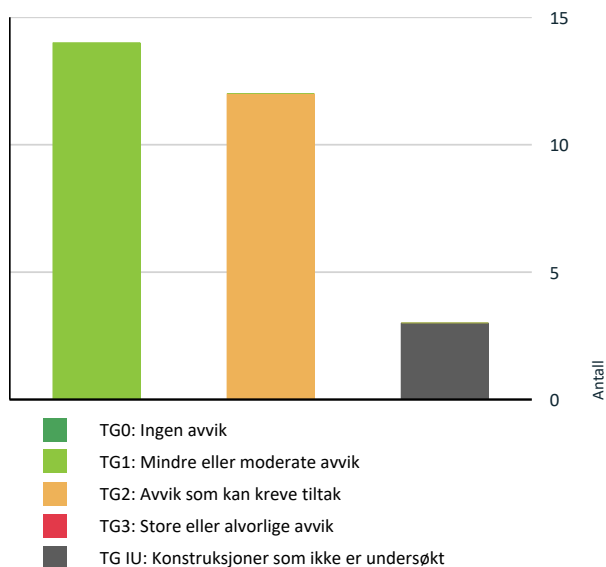
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder tilstandsvurdering av leilighet som en del av 4 mannsbolig i Langåsen utenfor Mandal.

Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.

Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaringsdato.

I slike leiligheter som ligger som en del av ett sameie er det kun innvendige forhold som blir kommentert samt tilhørende vinduer, dører og eventuelle verandaer. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere andre enheter.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE ANDRE ENHETER.



Byggeår

2003

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt bad 2 etasje
2024	Modernisering	Ny varmepumpe
2025	Modernisering	Nye gulver i stue, kjøkken og gang 2 etasje

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2 lags glass fra byggeåret.

Ifølge eier er det skiftet stk. glass i soveromsvindu og kjøkken/stuevinduer i 2020.

Normal slitasje må forventes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt balkongdør og hoveddør. Begge dører er fra byggeår.

Det er noe svelling i dørblad på hoveddør og verandadør skrapet mot karmen.

Vurdering av avvik:

- Hoveddør har noe svelling i bunn av dørblad og verandadør skrapet mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- På sikt så må hoveddør skiftes. Forsegle overflaten for lengst mulig levetid. Juster verandadør for god gange.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre ved stue og ved inngang.

Ifølge eier er terrassebord nye på begge sider i 2021.

Rekkverk i tre med 90 cm høyde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde. Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.

Utvendige trapper

Beskrivelse

TREtrapp opp til leilighet.
Ifølge eier er vange og trappetrinn skiftet i 2021.
Normal slitasje.

INNSENDIG

TG I Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i loftsetasjen og nyere laminat fra 2025 i hovedetasjen. Vindfang med fliser.
Ok overflater.

TG I Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling med malte plater.
De aller fleste overflater er malt de siste 5-6 årene og fremstår som godt ivaretatt.
Kan etterbehandles ved behov.



Radon

Beskrivelse

Radonsperre foreligger ikke og det er ikke opplyst om Radonmåling.

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.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset elementpipe med dobbelt løp felles med nabo.
Pipe er ikke i bruk og er ikke videre vurdert.
Ved installering av ildsted så må fagfolk kontaktes for installering.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt tretrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte lettdører fra byggeår.
Normal slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke påvist eller opplyst om skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er ifølge tidligere rapporter fornyet i 2017 av forrige eier.
Flislagte gulver og vegger.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Overflater er utført av tidligere eier Marcin Tomasc Kowalczik men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

- Det er avgrenset med glass skillevegg mot vindu så våtrommet fungerer med dette avvik men det anbefales å skifte ut uegnet materiale ved dør med egnet materiale for våtsoner.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv .

Målt totalt fall er på 12 mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.

Oppkant ved dør på ca 20 mm til under dørterskel men med ukjent tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det er noe lite fall i dusjsone etter forskriftskrav men fungerer ok ifølge eier.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett på yttersiden av klemring i sluk. tettesjikt er ifølge tidligere rapporter nytt i 2017 og er utført av tidligere eier.

Ukjent oppkant ved dør da denne er skjult med eikelist.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap , vegghengt toalett med drenasjehull i fuget overgang samt dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet. Målt fuktprosent på 11 % som er tilfredsstillende.

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

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte vegger og gulv. Fliser gulv er ifølge tidligere rapporter nye i 2014.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligge ringen dokumentasjon for utførelser av tettesjikt i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nye fliser i 2014. Gulvet er tilnærmet flatt uten oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert badekar i rommet med dirkete avløp til sluk. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran bak klemring i sluk under badekar.
Tettesjikt er antatt fra byggeår og oppnådd høy alder.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold samt alder membran må badekar brukes videre for å spare overflater fra fritt vann før en oppgradering/rehabilitering av rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, badekar samt toalett.
Ifølge eier virker hjørnebadekar ok men er sjelden i bruk.
Installasjoner er nye i 2003 og er ok med normal slitasje.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg og det mangler tilluftsordning til våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tiliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med heltre benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Kjøkkenet er ifølge eier nytt i 2014.
Kjøl / fryseskap er nytt i 2025.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler Waterguard i benkeskap for varsling av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg ved inngang.
Ifølge eier er vifte defekt og venter på reparasjon eller utskifting.
Er ikke videre vurdert.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.
Sentral plassert i entre med etablert drenasjehull som renner til bad.
Stoppekran etablert inne i vegg mellom gang og bad. Er montert utenom våtsone og det anbefales å etablere Waterguard rundt stoppekrane for varsling om eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekrane er plassert inne i vegg uten avrenning til sluk

Konsekvens/tiltak

- Monter Waterguard rundt installasjon for varsling om eventuelle lekkasjer.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.

Tilstandsrapport

Lufting antatt felles med andre enheter.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024 etablert i stue/kjøkken.

Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS tank fra 2003 på ca. 200 liter plassert i bad/vaskerom med avrenning til sluk.

Koblet stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i entre.

God kursoversikt.

Eier opplyser at det er montert nye spotter i kjøkken og arbeider er utført av Sørlandets Elektro AS.

Det er utført El-tilsyn i 2022 uten påviste avvik.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun

foretatt visuell gjennomgang av overflater.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat under trapp og røykvarslere i hver etasje.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde. Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

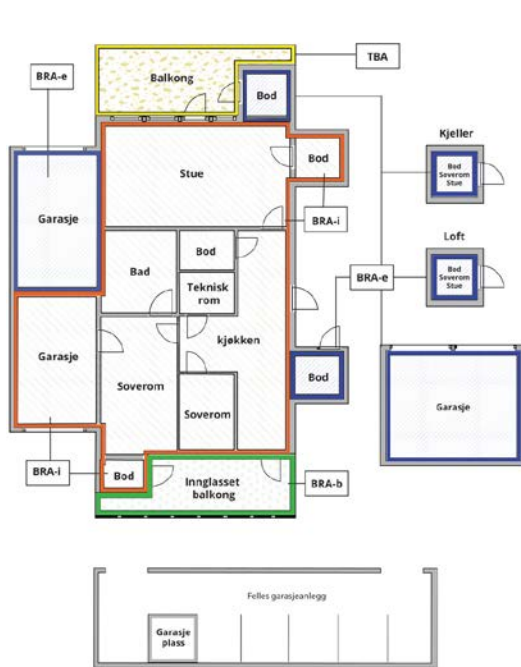
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere andre enheter.

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 2	77	3		80	16		80
Loft	57			57		25	82
SUM	134	3			16	25	162
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod	
Loft	Gang, 3 soverom, bad, bod		

Kommentar

BRA-e bod er bod i bunn av utvendig trapp

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

- Plantegninger for 2 etasje misviser og stemmer ikke med dagens løsning.
- Utvendig trappeløsning er forandret og planløsning er endret på store deler av etasjen og utvendig inngangsparti.
- Bruksendring i loftsetasje fra 2019 stemmer overens med dagens planløsning men bemerker at ett soverom på loftet er
- Inntegnede 2 stk. vinduer i begge soverom loft er kun utført med ett vindu per soverom.

Det anbefales i slike tilfeller å kontakte kommunen for avklaringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er lite dagslys på begge soverom i loftsetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Vibeke Wiig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	74	476		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Langåsen 47							
Hjemmelshaver							
Wiig Vibeke							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Langåsen boligområde utenfor Mandal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt med felles parkeringsområde.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

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

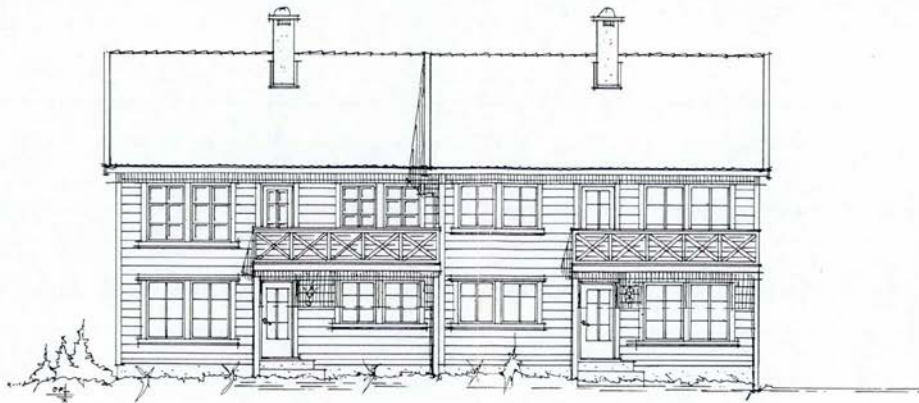
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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."*

Vedlegg D1



MANDAL KOMMUNE

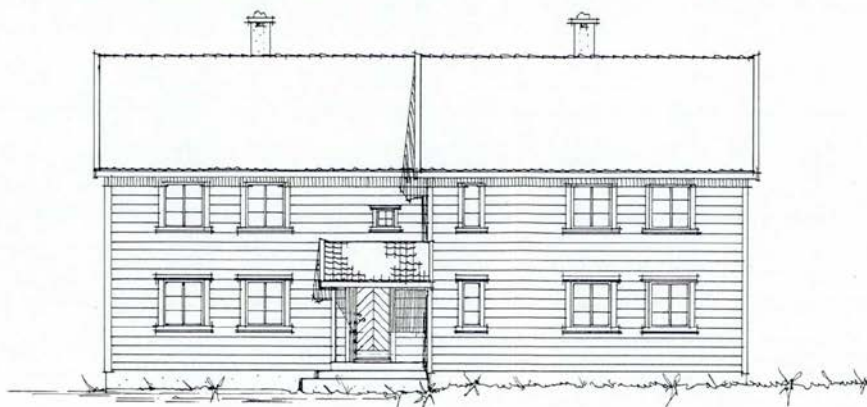
02 JUL 2001

Rev.	24.09.00	opi
Tiltakshaver	Ruben Sæveland	Dato. 30.08.2000
Byggeplass		Tegn. Nr.
Kommune	Mandal	bebyggd areal. 19,65
Nåv. Adresse	1.mnr. Svanvei nr.8, 4514 Mandal	Areal. 84
		Mål. 1:100
Nord bygg AS Org. nr 975 879 909 Bygg - Aktivitetssenter Kvartenei, 4700 Venustla Tlf. 38 15 70 01 - Fax 38 15 31 30 - 900 333 73 38 26 40 48 - 909 74 201		
OLE's Tegnekontor Arkitektvesen Adr. Heistad 249, 4710 Mosby Tlf/Fax 38 11 82 02 Mobil 924 23268 oles.tegnekontor@c2i.net		



Denne tegning er et utkast og må ikke offentliggjøres. Tegning eller utkast må ikke brukes til annet formål enn det som er angitt i tegningen. 1:1000

Vedlegg D2



MANNTAL	COMMUNE
02 JUL 2001	



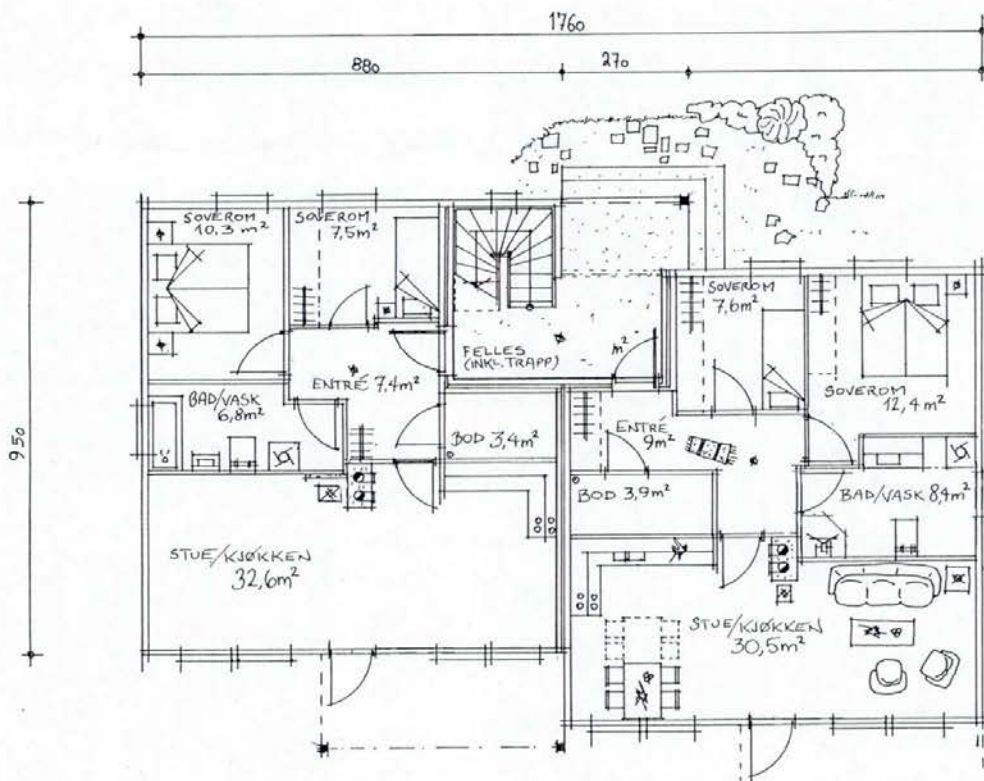
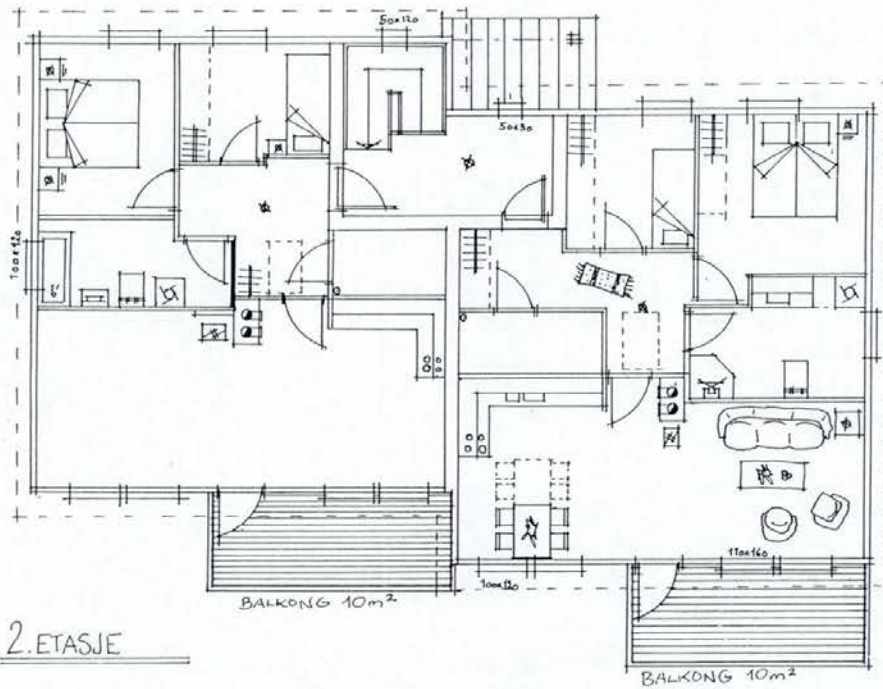
OLEs Tegnekontor

ARKITEKTBYGGERE

Havnstr. 239 0650 Mandal

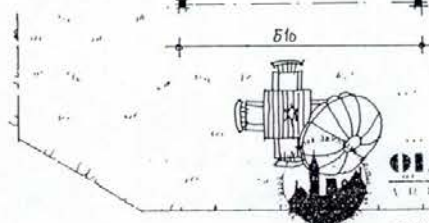
Telefon: 48 98 02 92 Mobil: 98 95 47 00

Nett: 0800 22 00 1 ark E-post: ark@oletegn.no



1. ETASJE

02 JUL 2001

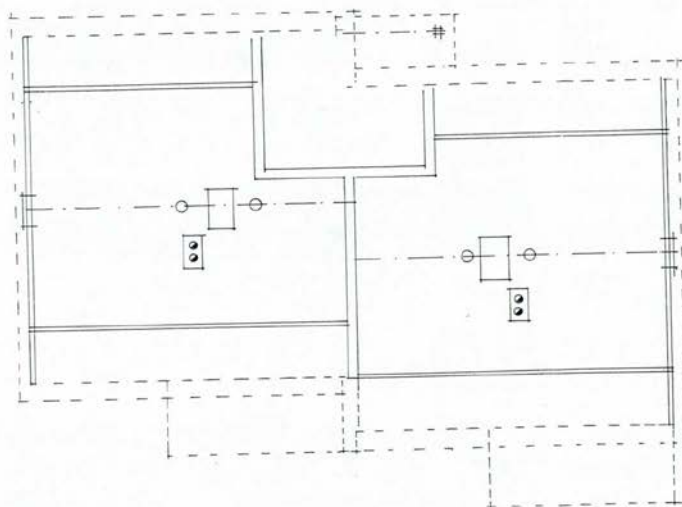


OLFs Tegnekontor
 ARKITEKT TJENESTER

Horten 219, 4619 Mo-hy
 Telefon/fax 38 11 82 02 - Mobil 90 95 87 06
<http://home.e2i.net/ark> - E-post: oles.tegnekontor@e2i.net

Vedlegg D3

Vedlegg D4



LOFTPLAN

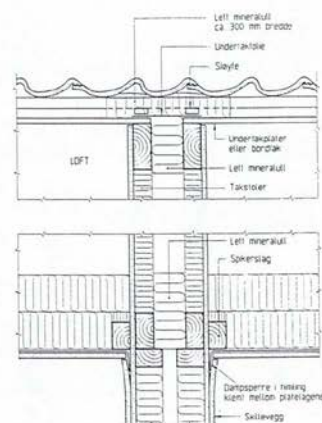


Fig. 25 a
Tilslutning mot tak med kaldt loft og takstein. Undertak av plater eller bord skal ikke føres kontinuerlig forbi skilleveggen. Takkstein i skilleveggen på loftet bør isoleres med mineralull, selv om det strengt tatt ikke kreves når platelagene består av 13 mm gipsplater. Mineralullen under taksteinen må være så tykk at den fyller hulrommet, men ikke tykkere enn at steinen kan ligge støtt.



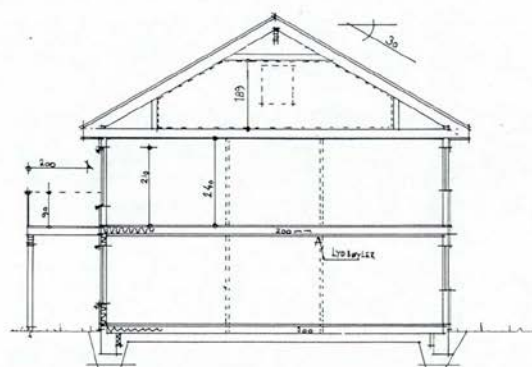
0 2 JUL 2008



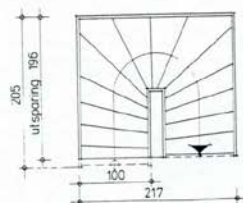
Ole's Tegnekontor

ARKITEKTTILYSESER

Postboks 249, 2419 Moen
Telefon: 47 33 42 02 Mobil: 99 75 42 04
Nett: ole@olestegnekontor.no E-post: ole@olestegnekontor.no



SNITT 1:100



MÅL 1:50



© 2007 Pearson Education, Inc.

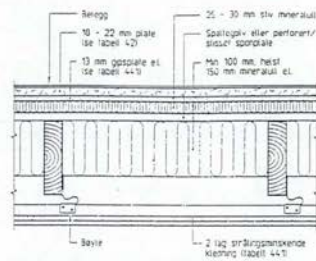


Fig. 22
Elastesjeskinner med flytende golv og lydisolierende himling i lyd-bøyer. Som alternativ til golvbelegg kan man legge parkettgolv eller golvbord i tillegg til bærende undergolv.
Alternativ utførelse er bjelkelag med lydisolierende himling i lyd-skinner eller separate himlingsbjelker

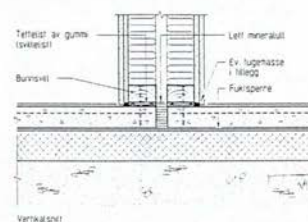


Fig. 22 a
Tilslutning mot golv på grunnen. Betongplaten kan støpes med et skillebord som fjernes etterpå. Det må påses at fugen er helt fri for materialrester før den fylles med fett mineralull. Tetting mellom bunnsviller og golv suppleres med fugemasse dersom tettelesten ikke får tilstrekkelig klem i praksis.

02 JUL 2001



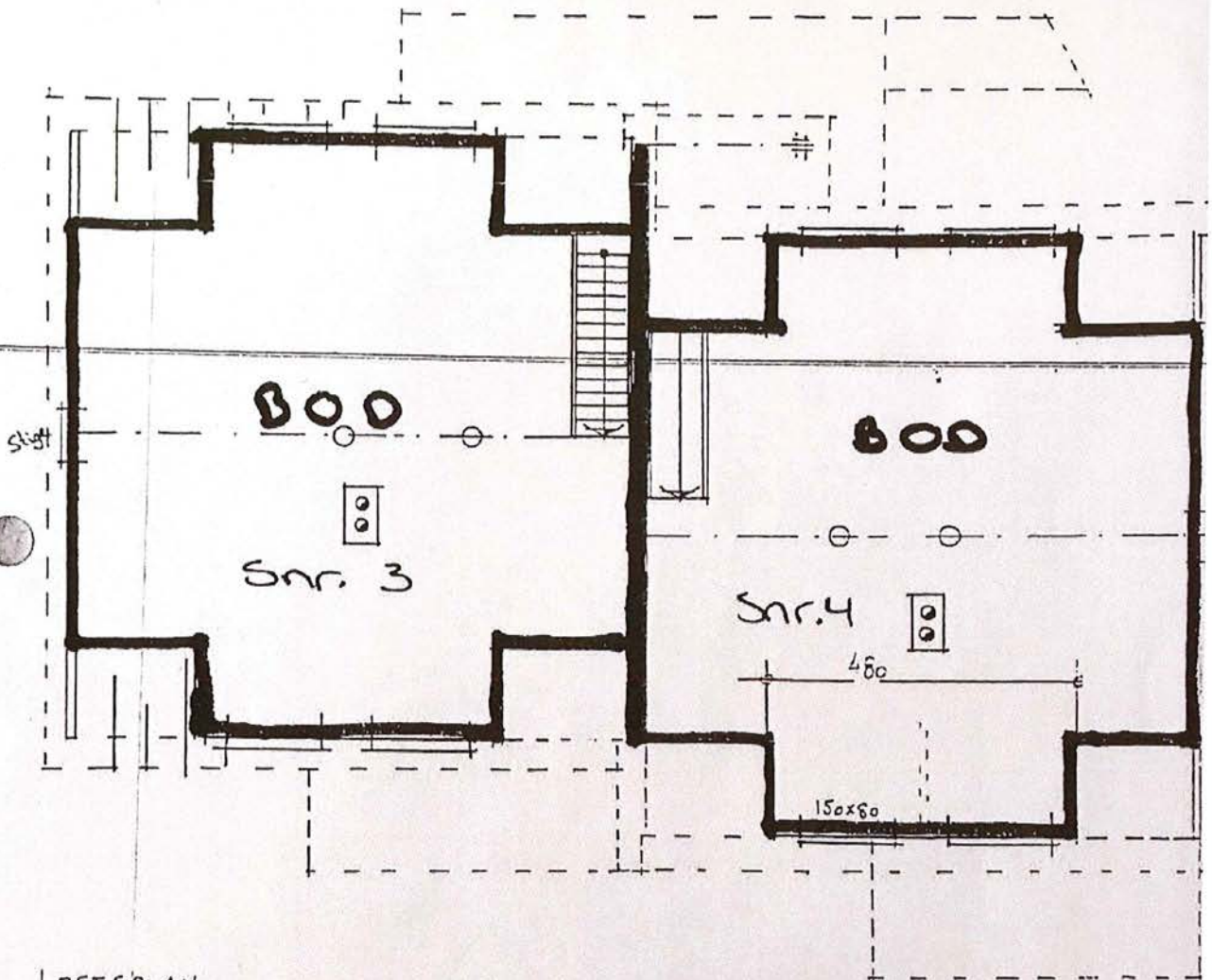
OLES Tegnokonfor

A B K T T P K T T T T T T * T T B

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 255–262

Zinn, 1988; Farnsworth, 1986; 1987; Soderstrom & Zinn, 1988).

Gnr. 74 Gnr. 47
BYGG I
3 ETG
54 avl ⑦



LOFTSPLAN



Vedtekter for Sameiet Langåsen 47, 49, 51, 4513 Mandal

Gnr. 74 Bnr. 476 Festenr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

§1

Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

Sameiets navn er Sameiet Langåsen 47, 49, 51, 4513 Mandal og omfatter samtlige 12 seksjoner på gnr. 74, bnr. 476, fnr. i Lindesnes kommune

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameierbrøk.

Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

§ 2 Sameiestyre

Styret består 3 medlemmer, ett medlem per firemannsbolig. Sameiemøtet velger styreleder. Styreleder bør bo i sameiet.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

§ 3 Sameiermøte

Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

§ 4 Sameiernes plikter:

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

§ 5 Disponering av fellesområde

Hver seksjon har lik rett til parkering på de ulike firemannsboligers grunn (se tegning over areal).

Spesielt for parkeringsplassen mellom Langåsen 49 og Langåsen 51: Langåsen 51 disponerer ikke lengre parkeringsplass på dette området da denne er omgjort til hage for Langåsen 51.

Spesielt for parkeringsplassen mellom Langåsen 47 og Langåsen 49: Langåsen 49 disponerer kun en parkeringsplass på dette området knyttet til boligen.

§ 6 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Sameier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av terrasse/balkong.

Ytre vedlikehold av bygningen, samt vedlikehold av tomten, fellesarealene og øvrig anlegg og utstyr, herunder parkeringsplassene, besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, forsømt melding eller arbeid i sameiers seksjon, inkludert terrasse/balkong

§ 7

Forsikring og betaling av egenandel

Oppstår skade eller feil på sameiets bygg eller ledninger, betaler sameiet egenandelen.

Oppstår skade i egen seksjon må seksjonseier selv betale egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 8 Om tvistemål i sameiet:

Twistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

§ 9 Tvist om felleskostnader

Alle seksjonseiere plikter å betale felleskostnader, som forsikring og brøyting, som fastsettes av styret eller årsmøtet. Ved manglende betaling kan styret kreve renter og inndrivelseskostnader, og sende kravet til inkasso eller rettslig inndriver. Sameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G i henhold til eierseksjonsloven paragraf 31. Styret har fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å få inn utestående krav.

Mandal 25 september 2025

HUSORDENSREGLER FOR

Sameiet Langåsen 47,49, 51

Fastsatt 25. september 2025

Alminnelig orden og hensyn

Disse retningslinjene har som hensikt å fremme et velfungerende bomiljø preget av trivsel, trygghet og respekt blant beboerne. Reglene er bindende for alle seksjonseiere, leietakere, samt øvrige beboere i sameiet

1.1 Generelt om bruken av bygningene

Leilighetene skal kun benyttes som bolig, og ikke brukes på en måte som kan medføre sjenerende støy eller ulemper for andre.

1.2 Støy

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Volumet på radio, TV, datamaskiner, instrumenter eller musikkspillere bør holdes på et nivå som ikke forstyrrer naboene.

Det skal være stille i sameiet fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager, samt fra kl. 23.00 til 08.00 på lørdager og søndager. I denne perioden må det verken spilles høy musikk eller gjennomføres andre støyende aktiviteter.

- Festligheter som kan medføre støy, skal varsles naboer i god tid.
- Det skal ikke benyttes andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.
- Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 07.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Det gjelder banking, bruk drill og slagbor m.m. Søndag er og helligdager skal det være stille.
- Ved betydelige utbedringer eller omfattende vedlikehold må naboene samt styret informeres på forhånd.

1.3 Elektriske anlegg

Bruk av elektrisk utstyr i fellesområdene, herunder grill og ladning av elbil, må skje med bruk av godkjent utstyr.

1.4 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Hver enkelt beboer har ansvaret for å sikre at batteriene i røykvarslerne er i fungerende stand, samt at det er et lett tilgjengelig brannslukningsapparat i hver etasje. Disse pulverapparatene bør vendes jevnlig.

1.5 Aktiviteter som kan forårsake brann

Det skal ikke lagres gjenstander som kan representere brannfare, eksplosjonsfare eller annen form for skade i boliger, boder, på balkonger, biloppstillingsplasser eller i andre fellesarealer. Vi anbefaler å utvise forsiktighet ved bruk av gjenstander eller aktiviteter som kan medføre brannrisiko, herunder levende lys, bålpanne, røyking m.m. Spesiell oppmerksomhet bør rettes mot håndteringen av gassbeholdere i forbindelse med grilling og steking.

1.6 Grilling

Bruk av kullgrill, herunder engangsgrill, må ikke brukes på balkonger. Derimot er grilling med gass- eller elektrisk grill tillatt på egen terrasse samt i fellesarealer. Det er viktig å utvise særlig forsiktighet ved håndtering av gassbeholdere under grilling, da feil bruk kan medføre betydelig eksplosjonsfare.

2. Utlån og utleie av leiligheten

2.1 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har et ansvar overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som måtte oppstå som følge av leietakerens handlinger, samt handlingene til eventuelle personer som leietakeren tillater å bruke leiligheten. Dette ansvaret gjelder både i tilfeller av utleie og bortlån av hele eller deler av leiligheten.

Leilighetseieren er ansvarlig for å sikre at husordensreglene overholdes av alle beboere i leiligheten. I forbindelse med utleie av leiligheten plikter leilighetseieren å påse at leietakeren mottar et skriftlig eksemplar av de gjeldende husordensreglene ved overtakelsen av leieforholdet.

3. Bruk av fellesarealet

Det må ikke kastes papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende i fellesarealene på eiendommen. Fellesarealet skal ikke benyttes til lagring.

4. Søppel

Seksjonseiere og beboere er ansvarlige for avfallssortering i egne dunker fra Maren. Ingen må sette fra seg søppel på fellesarealene. Store gjenstander må leveres til gjenvinningsstasjon og må ikke hensettes i fellesarealer.

5. Husdyrhold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde husdyr som kan representere en fare for andre. Husdyrene skal ikke etterlates uten tilsyn i leilighetene, dersom dette kan skape ulempe for andre. Eventuelle klager vil bli behandlet av styret.

Det er et krav at dyrene føres i bånd i fellesarealene. Eier plikter å umiddelbart fjerne avføring som dyret måtte etterlate seg i fellesarealene. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre både sameiets eiendom og den enkelte leilighetseiers eiendom.

6. Ansvarsforhold

Leilighetseieren har ansvar for eventuelle skader på sameiets eiendom som måtte oppstå som følge av uaktsomhet fra eier selv, eller fra personer som befinner seg på eiendommen i forbindelse med leilighetseieren, herunder gjester, håndverkere og lignende.

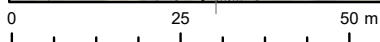
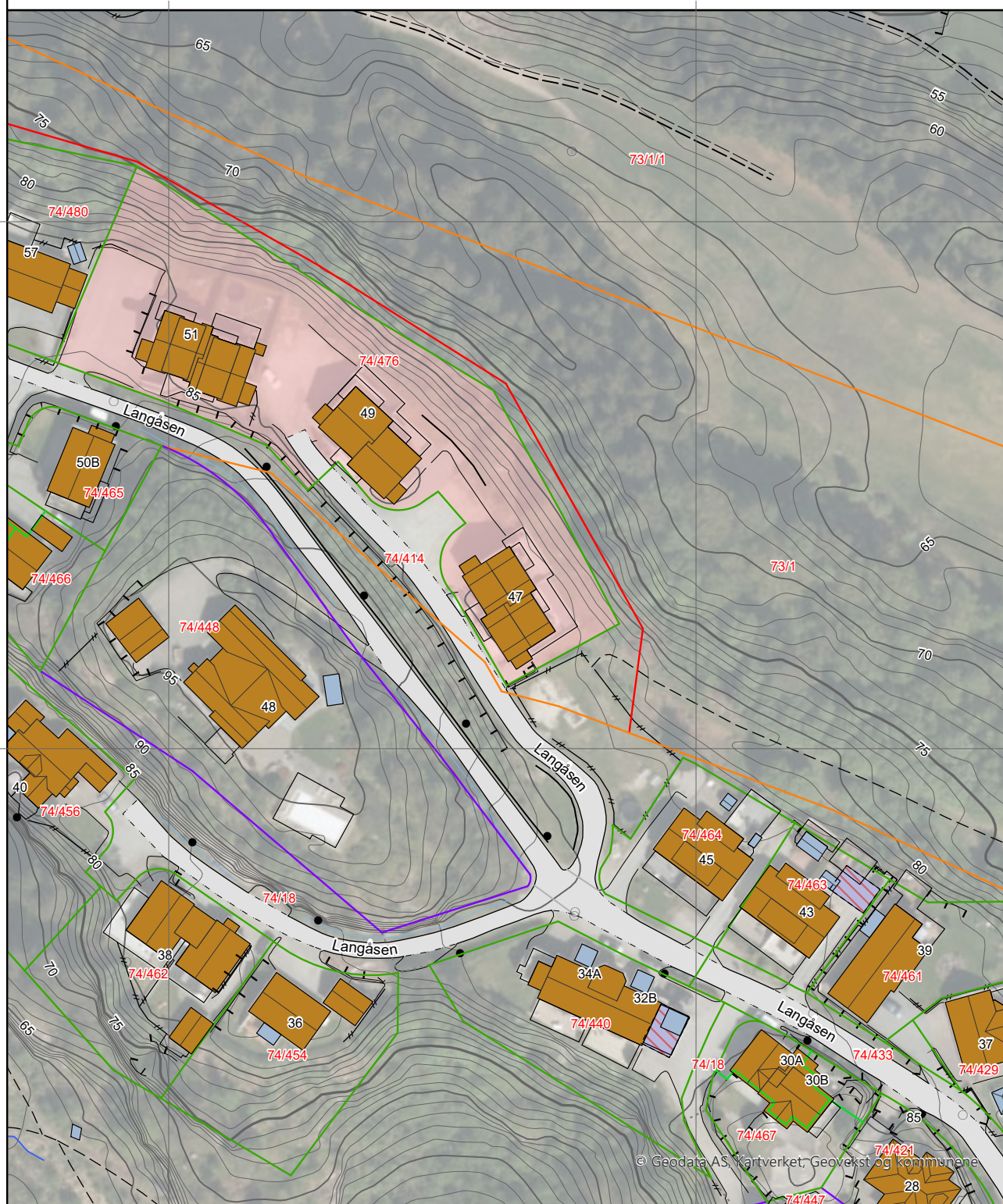
7. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

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 |

N



Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

 Anlegg for lek

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Golfbane

 Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

Nabolagsprofil

Langåsen 47 - Nabolaget Skjebstad - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Treheia Linje 209	12 min 1.1 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	11 min 4.5 km
Marnardal stasjon Linje F5	36 min 29.3 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	9 min 3.7 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	9 min 4 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 209 elever, 12 klasser	11 min 4.6 km
Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	13 min 6.2 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	8 min 3.4 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	9 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

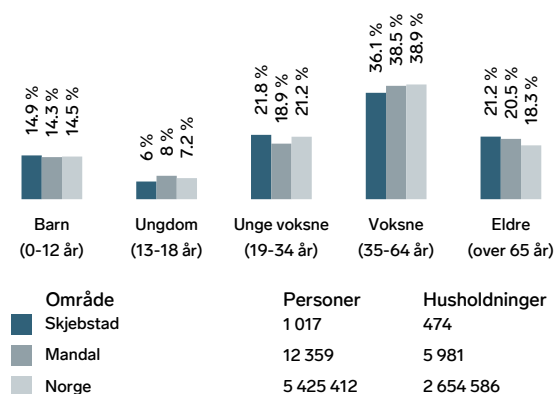
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valle Gård barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.4 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 51 barn	16 min 1.5 km
Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	7 min 2.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Skjebstad	14 min
Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	8 min 3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



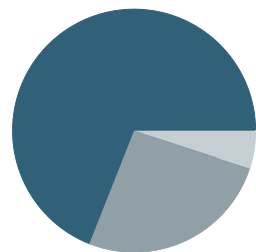
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Lekeplass	1 min 🚶
⚽ Langåsen lekeplass	7 min 🚶
🏊 Mandals Turnforening	9 min 🚗
🏊 Sanden Treningssenter	10 min 🚗

Boligmasse

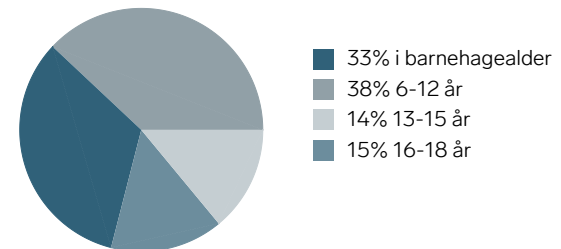


69% enebolig
26% rekkehus
5% annet

Varer/Tjenester

📍 ALTI Mandal	11 min 🚗
📍 Apotek 1 Sanden	9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

Skjebstad
Mandal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 