MANDAL

PILEVEIEN 17A + B, 4515 MANDAL

Innholdsrik enebolig m/utleiedel i et etablert område med fin utsikt - Garasje i felles rekke





Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen s om ligger i et barnevennlig område med gangavstand t il både barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt f lotte turområder rett i nærheten.
En liten kjøretur eller sykkeltur unna finner man M andal sentrum med alle fasiliteter.

Innholdsrik enebolig med utleiedel, innerst i blindvei p å Ime 2. Boligen inneholder hall m/trapp, soverom, i nnredet rom som toalettrom, kjøkken og stue med u tgang til terrasse i hovedetasjen.
I underetasjen er det gang, 2 soverom, vaskerom, b aderom og 3 boder tilhørende hoveddelen.
Leiligheten inneholder gang, bodrom, stue/kjøkken i å pen løsning, soverom og baderom/vaskerom.
Tilhørende utvendig bod, samt garasje i felles rekke.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Pileveien 17A + B
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	110 540,-
Totalpris	3 900 540,-
BRA-i/BRA Total	178/182 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1980
Tomt	696.9 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

33 Egenerklæring

74 Nabolagsprofil

80 Boligkjøperforsikring

82 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegata 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 178 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 182 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 108 kvm. Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, 3 b oder, entré leilighet, bod leilighet, stue/kjøkken l eilighet, soverom leilighet, bad/vaskerom leilighet
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod ved leilighet
1. etasje
BRA-i: 70 kvm. Kjøkken, toalettrom, soverom, stue, hall m
/trapp

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
696.9 kvm

Tomtebeskrivelse
Romslig og usjenert tomt beliggende i enden av en b lindvei med asfaltert innkjørsel, hage med plen og d iverse beplantning, samt delvis naturtomt.
Deler av eiendommen er avsatt til friluftsområde - se v edlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet
Beliggenheten er barnevennlig med gangavstand til både b
arnehage, barneskole og ungdomsskole, samt flotte t urområder rett i nærheten.
En liten kjøretur eller sykkeltur unna finner man M andal sentrum med alle fasiliteter.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert v
eibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med E XBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Selger
Sindre Holm Ådnebergli

Innhold
Innholdsrik enebolig med utleiedel, innerst i blindvei på I me 2. Boligen inneholder hall m/trapp, soverom, i nnredet rom som toalettrom, kjøkken og stue med u tgang til terrasse i hovedetasjen.
I underetasjen er det gang, 2 soverom, vaskerom, b aderom og 3 boder tilhørende hoveddelen.
Leiligheten inneholder gang, bodrom, stue/kjøkken i å pen løsning, soverom og baderom/vaskerom.
Tilhørende utvendig bod, samt garasje i felles rekke.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.
- Det er enkelte små endringer på planløsning i l eilighetsdel, et soverom er tatt bort til fordel for større s tue.
-Det er enkelte endringer i underetasjen på hoveddel m ed omgjøring fra boder til bad i deler av etasjen. B aderom er i dag større enn på godkjente tegninger.
-WC i hovedetasje er ikke inntegnet på planløsning.

Dette skulle vært bruksendret for å være godkjent for v arig opphold.

Det er ikke innhentet byggesaksdokumenter for g arasjerekke som er en del av realsameie og tinglyst på e iendommen. Garasjen ligger på gnr 40 bnr 518.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, v ed f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, i leggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan k reve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved o msøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, b lir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges s lik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for b ruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig o pphold, alle kostnader forbundet med s øknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. K jøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir g odkjent og for eventuell tilbakeføring.
Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta s
eg 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

f
remgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under f
orutsetning av at dette var på eiendommen ved b
esiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell o
ppvaskmaskin om det står i boligen på v
isningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Ø
vrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir a
vtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på v
isning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Parkering like ved inngangsdøren. I tillegg følger det g
arasje i rekke, i kort gangavstand fra huset. Garasjen er e
n del av realsameie og følger eiendommen.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i u
tleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne b
oligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers a
nsvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle u
tbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte b
oligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers e
generklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som l
igger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av
E
xbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. T
egningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men k
un ment som veiledende interiørtegninger.

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har b
ebodd eiendommen. Selger har derfor ikke f
ørstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset g
rad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. K
jøper oppfordres til å foreta en særlig grundig b
esiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Utleiedel leies i dag ut for kr 7500,- pr mnd, uten strøm + k
ostnad for delt internett med hovedbolig.
Leieforholdet er sagt opp og leieboer flytter ut 2
6.01.2027.

ENERGI
Oppvarming
Vedovn i stue - forøvrig elektrisk.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved f
ramvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/f
astmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i d
isse rommene.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag i
nngått fra og med 01.07.2010 oppgis en e
nergiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger i
kke energisertifikat på denne eiendommen pr. a
vtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for e
nergimerke G.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter
Lindesnes 2026
Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m
3
Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr.
m
3
Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)
Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens s
tørrelse.
Eiendomsskatt kr. 7 718,-
Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale e
iendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.
Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4
865,-.

Eiendommen består av to boenheter, det betales derfor f or 2x avløpsabonement og 2x vannabonnement.

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

Formuesverdi primær
Kr 918 836

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 675 343

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av f ormuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen b eregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for k ommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2 026. Dette kan medføre at markedsverdien settes h øyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både s elger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis e r oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av s algsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at f ormuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved e ndelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av b eregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 0 00 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger d ette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av b eregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal d u som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best m ulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos m ålsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på S ørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og f inansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 40, bruksnummer 516 i Lindesnes k ommune.Gårdsnummer 40, bruksnummer 518 i L indesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og r ettigheter som følger eiendommens matrikkel ved o verskjøting til ny hjemmelshaver:

4205/40/516:
13.05.1981 - Dokumentnr: 1771 - Rettigheter iflg. skjøte for Mandal kommune m.m.

07.05.1981 - Dokumentnr: 1606 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:40 Bnr:418

01.01.2020 - Dokumentnr: 808897 - Omnummerering v ed kommuneendring
Tidligere: Knr:1002 Gnr:40 Bnr:516

13.05.1981 - Dokumentnr: 1771 - Rettigheter iflg. skjøte for Mandal kommune m.m.

07.05.1981 - Dokumentnr: 1606 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:40 Bnr:418

01.01.2020 - Dokumentnr: 808897 - Omnummerering v ed kommuneendring
Tidligere: Knr:1002 Gnr:40 Bnr:516

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på bolig datert 13.01.1981.
Det foreligger ferdigattest på omdisponering av tilbygg t il egen leilighet datert 09.12.2013.
Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipe d atert 30.12.2022.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2 023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Skinsnes I

me II vedtatt 23.12.1974 avsatt til friluftsområde og b oliger.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige p laner hos kommunen for området rundt eiendommen, s om 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 e r avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i a lle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, t ilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses k jent med forhold som er tydelig beskrevet i s algsdokumentene. Forhold som er beskrevet i s algsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. D ette gjelder uavhengig av om kjøper har lest d okumentene. Alle interessenter oppfordres til å u ndersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med f agkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett k an ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt k jent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at k jøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en b ygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må k
unne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan d et være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt t ilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen o g dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt b rukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og s kader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper r egne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter o vertakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal s litasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er i nnenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en m angel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning m
å kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 1 0 000 (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 u ndersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å u ndersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere s om ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter avtale - kan være fortløpende.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet s kal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I t illegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan i nngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan o gså inngis via budgivningsplattform på nett eller app. V elges denne løsning, er det ikke krav til å sende det f ørste budet på budskjema. Megler skal så snart som m ulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er m ottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere a kseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte v isning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er b indende for budgiver når budet er kommet til selgers k unnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste e thvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere d et høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, i nformere de involverte i budrunden skriftlig om status i b udgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for e n forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene s kal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til a lle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig l ang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før b udaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser b ør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra b udet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av b udjournalen straks etter at handel er kommet i stand. A

lle som har inngitt bud på eiendommen kan på f orespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at b udrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om b udgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 0 00,00))

110 540,- (Omkostninger totalt)

3 900 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er f orpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige t ransaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge r egler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i h andelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for d isse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med p ersonopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers e generklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før b udgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske i nvesteringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du h vilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når d u har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer d ukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om B oligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. B oligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir t rygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det o ppdages uventede feil eller mangler ved boligen de n este fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på h elp.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 56 850,- 1,50 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr k r. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 9 00,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 2 60,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i t illegg.
Totalt: 116 942,-

Oppdragsansvarlig

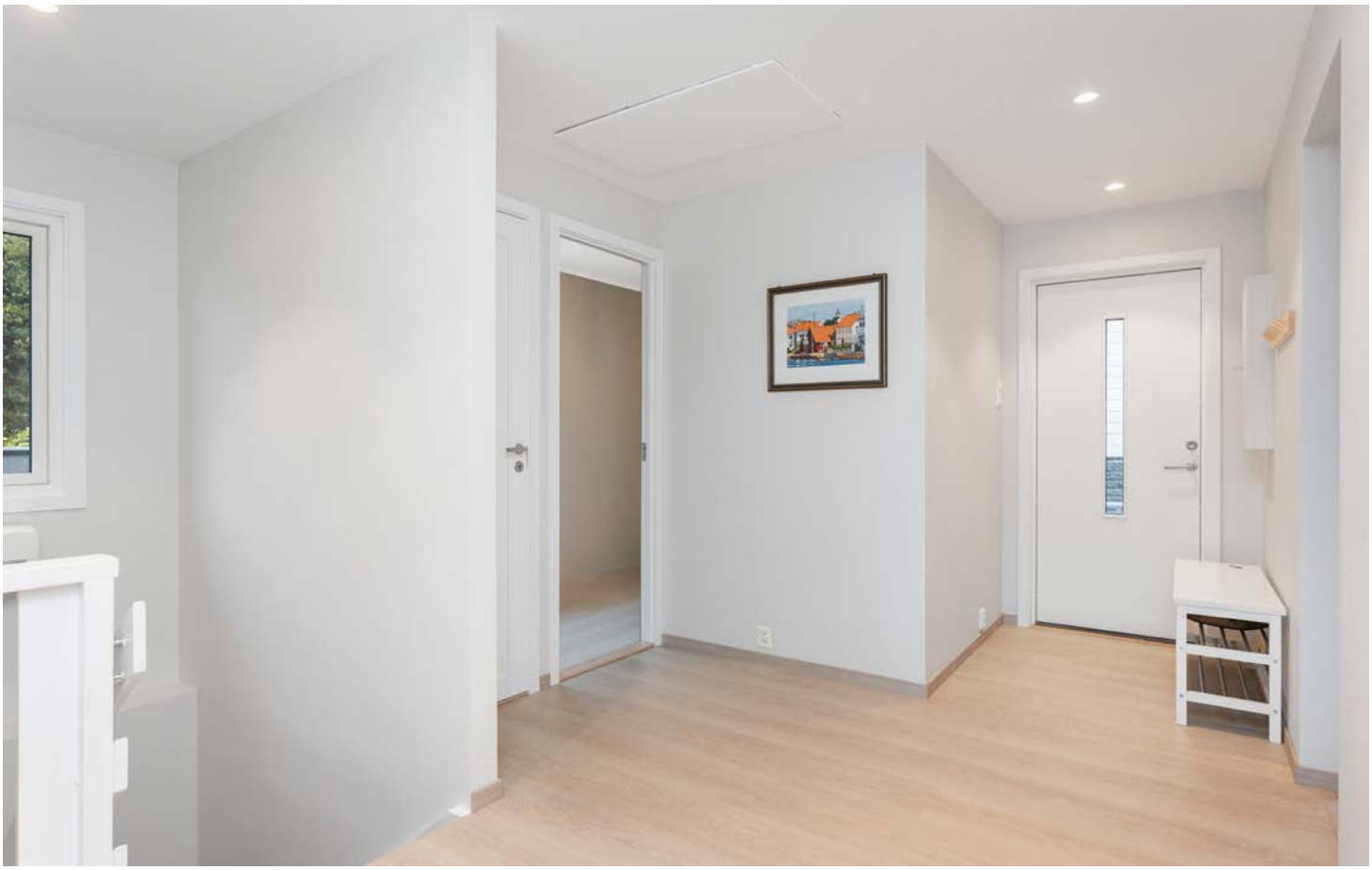
Maiken Skoie
Eiendomsmegler
ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

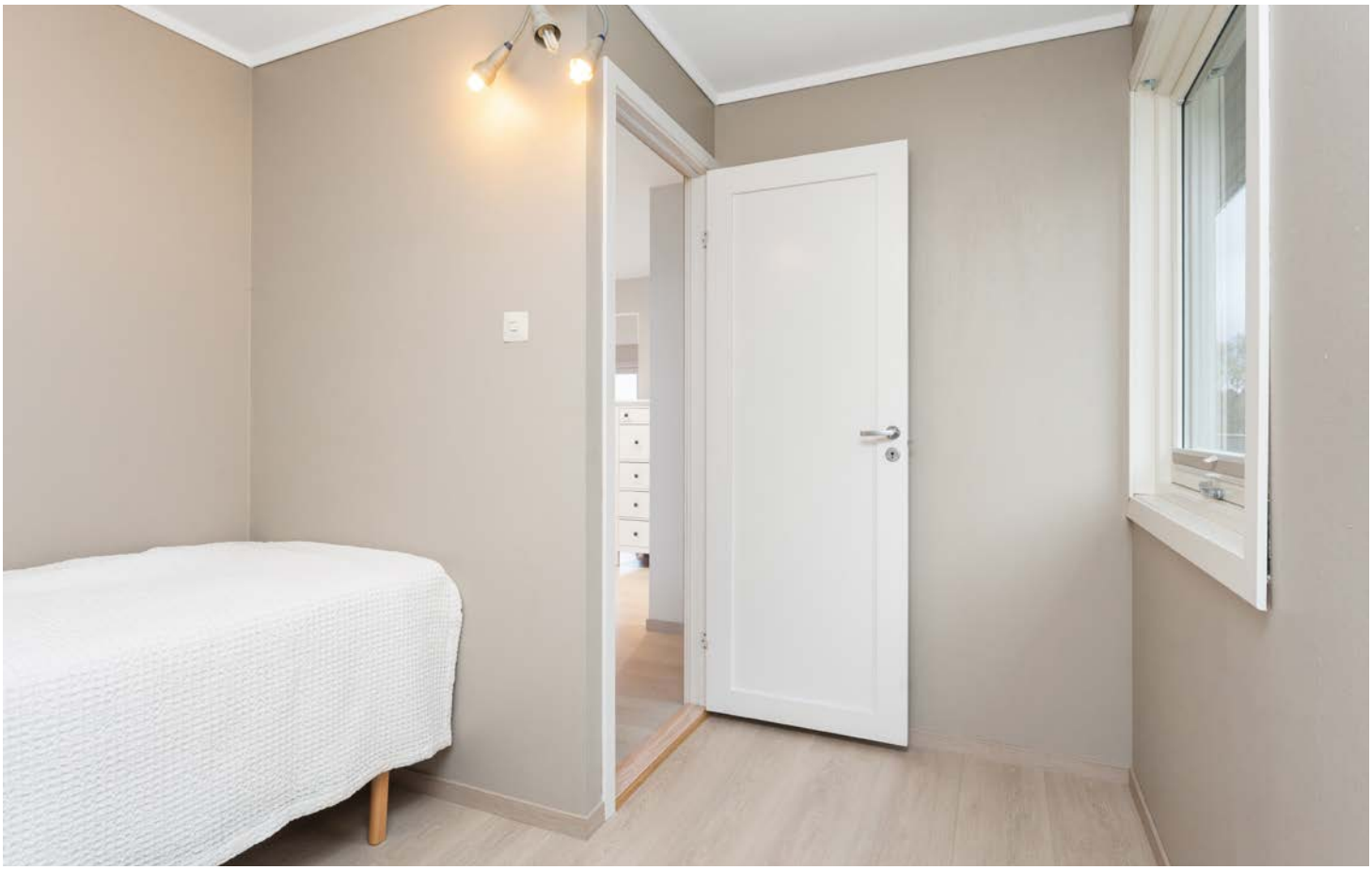
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

03.11.2026















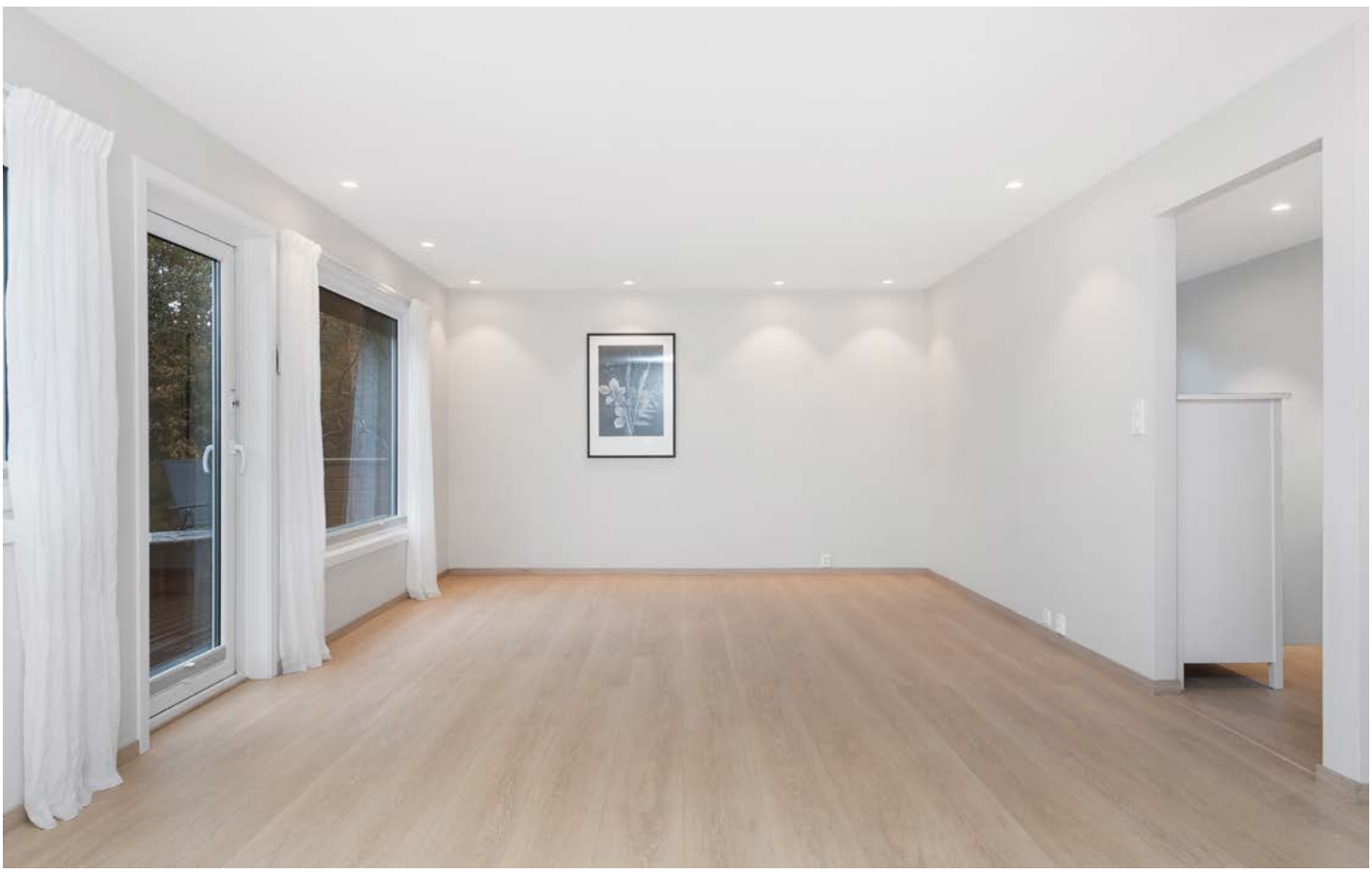





















LIFE IS TOO
SHORT
TO
WEAR
BORING
CLOTHES













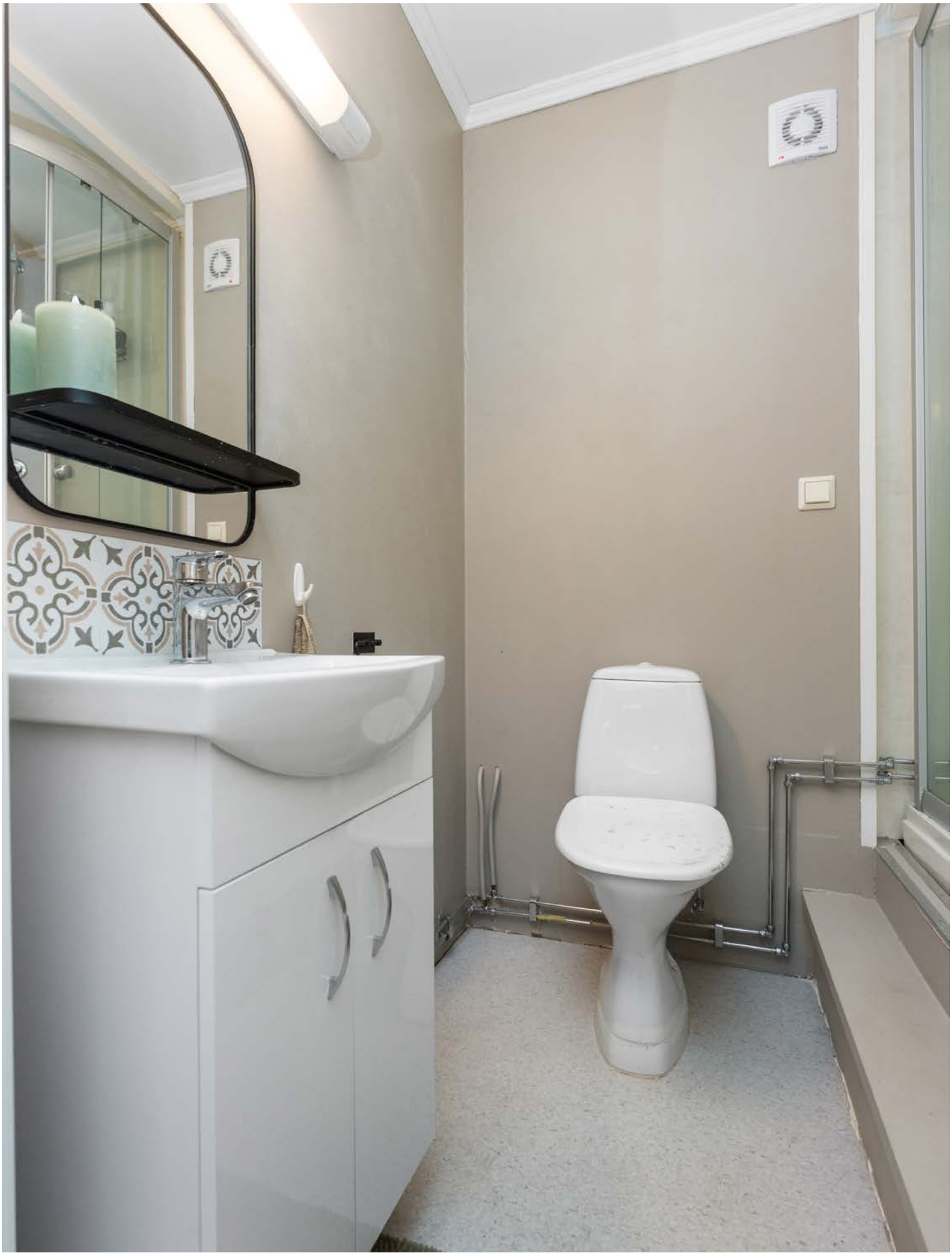


















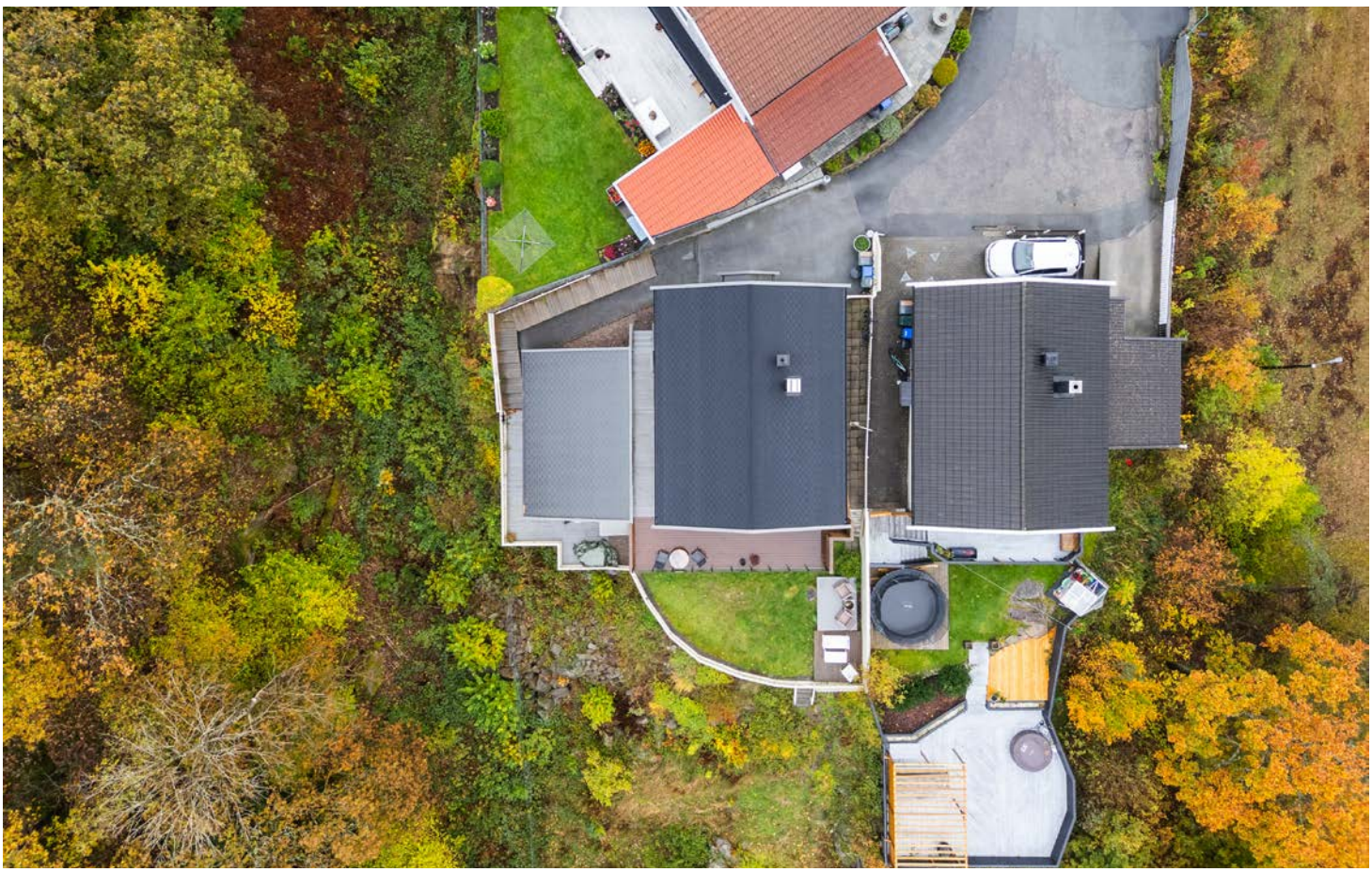












exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Mandal

Oppdragsnr.
1003260178

Selger 1 navn
Øyvind Tvedt

Gateadresse
Pileveien 17A

Poststed	Postnr
MANDAL	4515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sindre Holm Ådnebergli

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260178

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Opplysninger fra selgers mor, Sissel Ådnebergli: Vedovn er ikke montert tilbake etter avretting av gulv. Noe fukt i grunnmur. Mangler viftedeksel på toalett. Baderomsplater på vegg bad bør byttes. Gammel type elektrisk kontakt til oppvaskmaskin på kjøkken - bør byttes til ny.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003260178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Tvedt	e260d971fdbdffb3ad2f4b3691accfa6306bebe5	28.10.2026 08:29:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260178

- 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

Pileveien 17 A, 4515 MANDAL

LINDESNES kommune

gnr. 40, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20835-2166 **Referansenummer:** OX1471

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

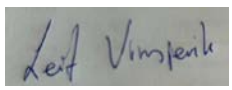
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 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 opptrer 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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

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 ivaretatt. 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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, åndsverksloven, 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.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Boligen ligger i ett etablert boligområde på Ime 2 ,øst for Mandal sentrum. Ligger med nærhet til barnehage og skoler samt kort kjøretur til
sentrum av Mandal med alle de fasiliteter det innebærer.

Innholdsrik bolig med egen utleieleilighet og romslige uteplasser.

Det medfølger garasje i felles garasjeanlegg like bortenfor boligen.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-Utvendige og innvendige vann og avløpssystemer er stort sett fra byggeår.
-Drenering er fra byggeår.
-Vann og avløpsnett ute og inne er stort sett fra byggeår.
-Det anbefales el-tilsyn på el anlegget.
-Ytterkledning er fra byggeår/tilbyggsår.
-2 stk. vinduer er fra byggeår og oppnådd høy alder.
-Dør ved bod i kjeller er fra byggeår.
-Det er avvik trapp.
-Det er avvik på pipe/ildsted.

Avvik TG3:

-Bad er fra byggeår og må total oppgraderes.
-Vaskerom er fra byggeår og må total oppgraderes.
-Drenering og rom under terreng har synlige fuktproblematikk.
-Terreng faller inn mot grunnmur.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Romslig bolig med gode utsikt og solforhold.
-Egen utleieleilighet.
-Nærhet til skoler og barnehage.
-3 soverom samt utleiedel.
-Romslig stue.
-Romslige utearealer opparbeidet med plen og terrasser.
-Garasje i felles anlegg like ved boligen.

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

Lykke til på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

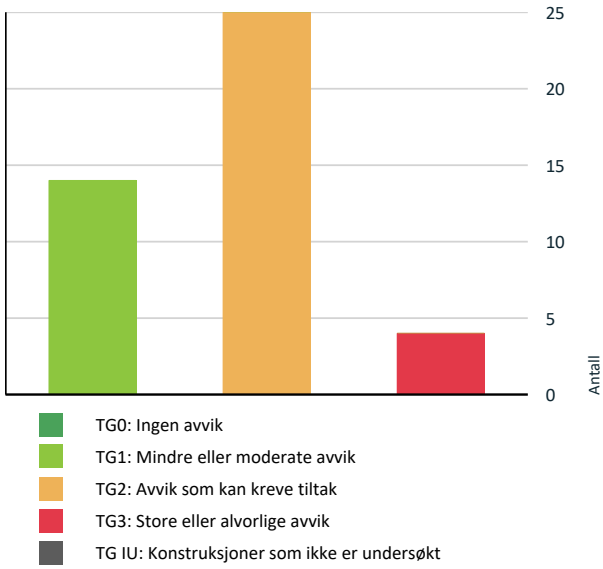
-Det er enkelte små endringer på planløsning i leilighetsdel.
-Det er enkelte endringer i underetasjen på hoveddel med omgjøring fra boder til bad i deler av etasjen.
-WC i hovedetasje er ikke inntegnet på planløsning.

Det anbefales i slike tilfeller å kontakte kommunen for avklaringer.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

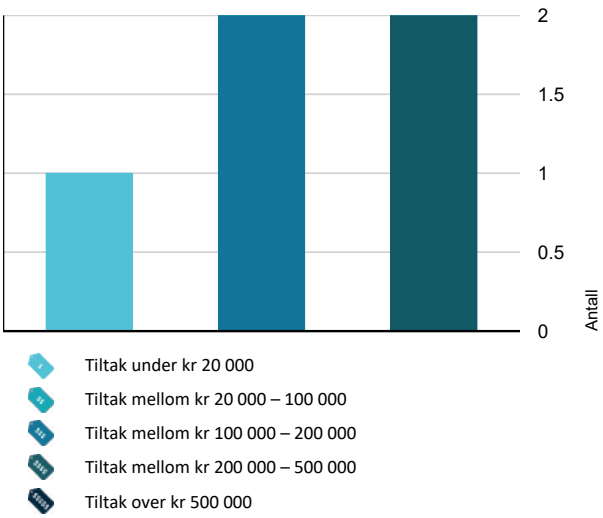
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i på Ime like øst for Mandal i Lindesnes kommune.
Gjelder for Pileveien 17 A og 17 B.
Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.
Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.
Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.
Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.
Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- 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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Anvendelse
Bolig med utleiedel.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg med utleiedel. Kjøkken boligdel.
2015	Modernisering	Nye PVC vinduer i front av stue.
2020	Modernisering	Nye PVC vinduer i soverom og trappegang i hovedetasje.
2021	Modernisering	Ny hoveddør.
2023	Modernisering	Nytt røykrør i pipe.
2024	Modernisering	Nytt taktekke med renner og beslag på hoveddel.
2025	Modernisering	Nytt kjøkken leilighet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med Takshingel fra 2024 og 2005.
Ved inspeksjon på krypeloft er det ok overflater uten synlige fuktmerker på overflater.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Takshingel på leilighetsdel er fra 2005 og oppnådd høy alder for tettesjikt.
Overvåk overflater jevnlig og utbedre forhold om nødvendig.
Shingel på leilighetsdel må påberegnes å skiftes den neste perioden på 5-10 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i stål fra 2024 på hoveddel samt plast renner fra 2005 i leilighets del.
Ingen vesentlige avvik påvist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W takstoler med undertak av takbord og Shingeltak.
Ved inspeksjon på krypeloft er det ikke funnet avvik som fuktinnsig i gjennomføringer eller svekkelser i konstruksjon.
Det er god lufting via gesimskasser.
Konstruksjon i leilighetsdel er skjult og ikke videre kontrollert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting, musebånd samt malt liggende og stående trekledning.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.
Det er påvist enkelte sprekker i overflater og lite/ingen lufting i deler av overflater.
Kledning er fra byggeår og tilbyggsår.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.
Det kan ikke utelukkes utskifting av deler av kledning den neste tiden.
Etterbehandle overflater for lengst mulig levetid.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det er lite lufting i kledning fra byggeår.
Ved skifte av hele partier med kledning så vil det være naturlig å etablere luftesjikt i nedre del av kledning.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Ved punktsjekk så er det påvist manglende musebånd i leilighetsdel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i stue i hoveddel er i PVC med 2 lags glass fra 2015.
Vinduer i soverom, kjøkken og trappehull i hoveddel er i PVC med 2 lags glass fra 2020.
Vinduer i soverom underetasje er i tre med 2 lags glass fra byggeåret.
Vinduer i leilighet er fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vinduer i soverom underetasje er fra byggeår og oppnådd høy alder.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør fra 2020. Er ok.
Malt hoveddør til leilighet fra 2024. Er ok.
Verandadør i underetasjen er fra byggeår og oppnådd høy alder.
Verandadør ved stue er i PVC fra 2015 og med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Eldre utgangsdør i kjeller er fra byggeår og har naturlig nok ikke samme tetthet som nyere dører. Har også noe sprekker i overflater.

Må påberegnes å skiftes den neste tiden.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i tre med dels glass rekkverk og dels tre rekkverk.
Enkelte fornyelser på veranda utført i 2025.
Leilighetsdel med overflater fra 2005.
Veranda mellom hoveddel og leilighet har ukjent tettesjikt ned mot leilighet men det antas at tettesjikt er fra 2005.
Ved inspeksjon er det ikke påvist avvik i himling inne i leilighet.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Tettesjikt mellom leilighet og hoveddel er skjult og ikke videre vurdert .
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Ukjent luftesystem i veranda ned mot leilighet. Inspiser overflater jevnlig og foreta utbedringer ved behov.
- 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.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.

Det anbefales å forhøye rekkverk ved leilighet til minst 1 meters høyde.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Små treterrasse og platting i hagen på fremsiden av bolig.
Ok overflate med normal slitasje.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper flere plasser på eiendommen og ned mot leilighet.
En trapp er eldre og har noe svikt i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• En trapp fra siden av boligen og ned til fremsiden er eldre og har noe svikt i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Vurdere å forsterke eller skifte ut trinn/trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat , belegg og tepper på gulver.
Deler av laminat er nyere , tepper i underetasjen er dels eldre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte overflater med tepper er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Fornye overflater ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte overflater i vegg og himling.
De fleste overflater er ok med normal slitasje.
Kan etterbehandles ved behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av spon.
Gulv på grunn med betongstøpt plate.
Ved punktsjekk av høyder er det påvist avvik mellom 15-20 mm i hovedetasje gjennom etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

⚠ 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
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pusset elementpipe med vedovn i stue. Vedovn er ikke forskriftsmessig tilbakemontert etter avretting av gulvet.
Sotluke etablert i vaskerom.
Det er etablert nytt stål røykrør i pipe i 2022.

Vurdering av avvik:
• Vedovn er ikke tilbakeført inn i pipeløp etter avretting av gulver i 2025.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Vedovn må tilbakemonteres av fagfolk før videre bruk av ovn.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med delvis oppfylte vegger.
Betong grunnmurer er synlige for inspeksjon de fleste plasser unntatt bad og vaskeromsvegg.
Det er påvist fuktmerker i vedbod og saltutslag i bod ved vaskerom, noe som antyder fuktpress mot yttervegger.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Overvåk overflater jevnlig for å følge utvikling av fuktutsatte områder.
Bemerker at rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Les også punkt drenering.

• Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.
Bemerker at rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Les også punkt drenering.

Det er tydelige tegn på økt fuktpress mot grunnmur og tiltak må påbeergnes.
Kostnadsestimat er kostnad for fjerning av treverk mot grunnmurer . Les drenering for andre kostnadsestimater og tiltak .

Kostnadsestimat: Under 20 000



Klare indikasjoner på økt fuktpress i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med tepper i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noe knirk i trinn.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Utbedre knirk ved behov.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lettdører fra byggeår og tilbyggsår.
Normal slitasje og noe bruksmerker må forventes.

Vurdering av avvik:

• Dører fra byggeår har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med tiltak men skader/slitasje/alderssvekkelser kan sørge for behov for utskifting av enkelte dører de neste årene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med referansepunkt byggeår.
Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.
Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Tettesjikt er fra 1980 og oppnådd høy alder.
-Installasjoner er eldre.
-Det mangler dokumentasjon på utførelser.
-Vann og avløpsnett er eldre.
-Det mangler mekanisk utlufting og tilluft til rommet, kun ventil i taket.
-Rommet kan ha forhøyet fuktinnhold i yttervegger.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Våtrommet bør demonteres ned mot bindingsverk/yttervegg før ny oppbygging.

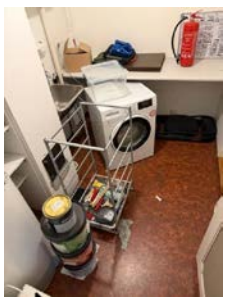
Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med referansepunkt byggeår 1980.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.
Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Tettesjikt er fra byggeår. Det er sprekker i beleggskjøter.
-Installasjoner er eldre.
-Tynne veggplater buler i overflater.
-Vann og avløpsnett fra byggeår.
-Det mangler mekanisk utlufting i rommet.
-Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.
-Vegger mot grunnmur kan ha fuktskader mht svellinger i veggplater.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

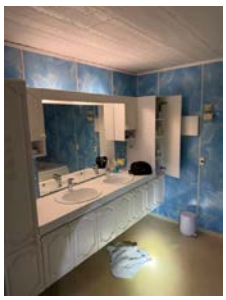
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2005 med belegg på gulver og malte vegger/baderomspanel ved dusjkabinett.

Årstall: 1800 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider 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.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av bilder og produktunderlag, TG2 etter NS3600. Innhent dokumentasjon om dette foreligger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater ved toalett og våtromsplater ved nisje for dusjkabinett og vaskemaskin.
Overflater er fra 2005.

Årstall: 1800 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med sluk ved forhøyet gulv i dusjnisje.

Tilstandsrapport

Belegg her med oppkant på minst 30 mm og er ok løsning.
Gulv med toalett og vask med belegg men uten sluk samt ingen oppkant på belegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det bør /må installeres Waterguard ved installasjoner ved toalett og vask for varsling om eventuelle lekkasjer i disse installasjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt ved dusjnisje er ok løsning men det mangler etablert forskriftsmessig tettesjikt ved toalett og servant.
Belegg mangler oppkant og det er ikke etablert sluk i denne delen av våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Sluk eller Waterguard må etableres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap , toalett samt dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

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.

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.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod 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 utbedrelser ved symptomer.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Overflater/fronter er fra 2005.
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er opplyst at komfyr er noe defekt og bør sjekkes.

Det anbefales generelt å montere Waterguard i benkeskap for varsling om eventuelle lekkasjevann i ledningsnett og rundt oppvaskmaskin men dette var ikke ett krav ref byggeår kjøkken.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Komfyr er defekt

Konsekvens/tiltak
• Komfyr bør sjekkes av fagfolk.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Komfyrvakt og vannstopper er installert .

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett med TECE (sealbag) samt enkel vask.
Malte vegger og tak.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med sealbag fra TECE.
Enkel vask.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i taket samt tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det mangler hette for avlufting og det anbefales å etablere mekanisk utlufting i etablert luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.

Tilstandsrapport

Stakemuligheter via toalett.
Lufting av systemet er ukjent

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Soverom i hovedetasje mangler ventil i vindu eller vegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2013 etablert i trappehull. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS tank fra 2011 på ca. 200 liter plassert i vaskerom med avrenning til sluk.
Koblet stikkontakt.
Liten 50 liters VVS tank fra 2013 plassert i bad/vaskerom leilighet med avrenning til sluk.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap og to målere. Forrige Eier har dokumentasjon på arbeider utført i sitt eie.
Skap plassert i respektive entreer og har ok kursoversikt.
Det foreligger ingen samsvarserklæringer på utførte arbeider det siste året.
Det er etablert nye spotter i tak stue. Utført av faglært venn.
Det er utført el-arbeid i forbindelse med kjøkken i leilighet.

Det er opplyst at stikkontakt til oppvaskmaskin er noe defekt og bør sjekkes.

Bemerker 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparater fra 2024.
Røykvarsler påvist i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Monter røykvarsler der dette mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig knotteplast/grunnmursplast på grunnmurer. Deler er fra 2005 ved nytt
tilbygg/leilighet.
-Det er stedvis fall inn mot grunnmur som gjør at grunnmuren er utsatt for fuktpåkjenning.
Det er påvist fuktmerker og saltutslag flere plasser i underetasjen som antyder fuktpress mot grunnmur og sviktende dreneringsforhold pga alder og terrengforhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat er satt mht. fjerning av løsmasser og etablering av ny dreneringssystem på bakside og langs sider mot leilighet.
Bemerker at kostnader varierer stort og det anbefales å ta kontakt med entreprenør for befaring og muligheter for løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Påviste fuktmerker /sviktende drenering i kjelleretasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i pussede betongblokker.
Ved visuell inspeksjon er det ikke påvist større/vesentlige sprekker i synlige murer.
Små sprekker er registrert.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Fug sprekker og overvåk sprekker jevnlig for å ha kontroll på eventuelle utviklinger av sprekkene.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong ned mot hagen .
Enkelte sprekker er registrert .

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendom med skrånende terreng og med naturlige avrenninger.
Enkelte områder ved inngang og på sider har fall inn mot grunnmur og gir økt press mot etablerte grunnmurer.
Etablerte nedsenkinger bør løses på en annen måte for å unngå vanninntrengning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

Kostnadsestimat er kostnad for å etablere fall 1:50 bort fra grunnmurer.

Les også punkt drenering for andre løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er flere nedsenkinger og fall inn mot grunnmur i boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• 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.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

• 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.

• Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.
Det anbefales å forhøye rekkverk ved leilighet til minst 1 meters høyde.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Monter røykvarsler der dette mangler.

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

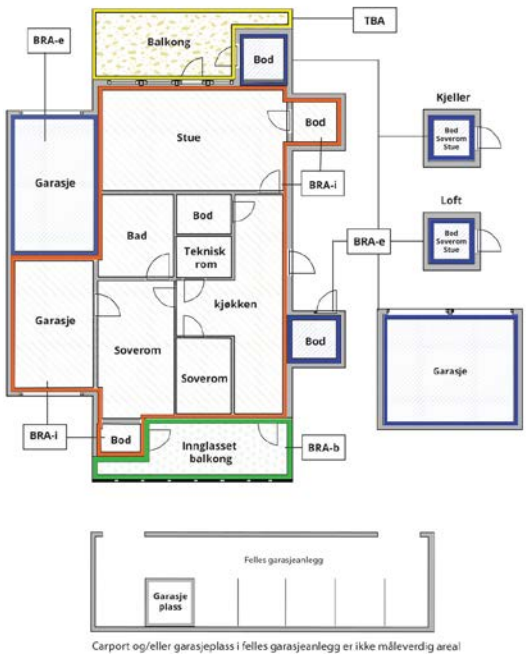
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	70			70	35
Underetasje	108	4		112	20
SUM	**178**	**4**			**55**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Kjøkken, toalettrom, soverom, stue, hall m/trapp		
Underetasje	Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, 3 boder, entré leilighet, bod leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet, bad/vaskerom leilighet	Utvendig bod ved leilighet	

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.
Garasje i felles garasjeområde på ca. 14 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

-Det er enkelte små endringer på planløsning i leilighetsdel.
-Det er enkelte endringer i underetasjen på hoveddel med omgjøring fra boder til bad i deler av etasjen.
-WC i hovedetasje er ikke inntegnet på planløsning.

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.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	40	516		0	696.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Pileveien 17 A

Hjemmelshaver
Ådnebergli Sindre Holm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Pileveien på Ime 2 øst for Mandal sentrum i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt med innkjørsel og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.
Bemerker at rapport gjelder for både Pileveien 17 A og 17 B.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		OK	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ok, enkelt utfylt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

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 minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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. Funksjonsprøving 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 brannteknisk 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.

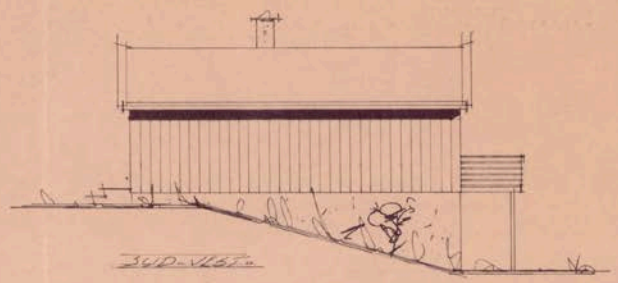
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.»*



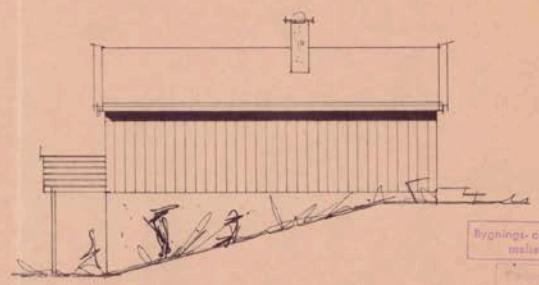
NORD-VEST.



SØR-VEST.



SØR-ØST.

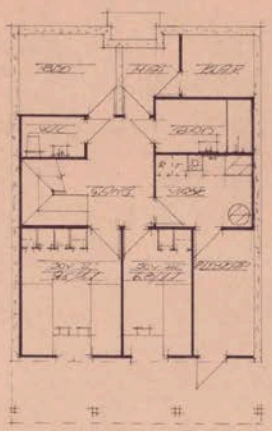


NORD-ØST.

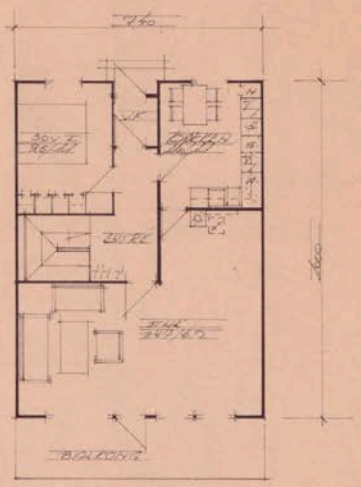
Bygnings- og brannlovens bestemmelser må overholdes

Byggesak nr. 350/80
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent
på betingelser

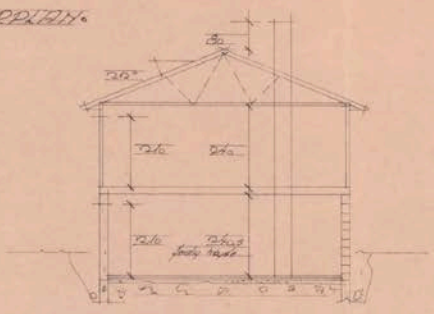
ENEBOLIG UHE M. FELT II FILVEIEN 17-19 Type B FASADER	M/ 1:100	Dato 6/2-79	Rev.
	Tegn. av	Kontr. av	
MARNAR BRUK AS MANDAL BYGGSENTER	Tegn. nr.	Sak nr.	



KJELLERPLAN.



1. ETASJE.

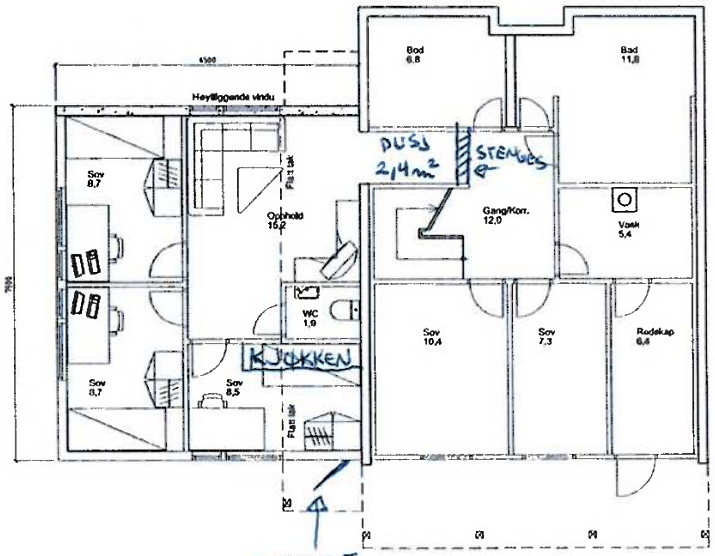


SNITT.

Byggings- og brannlovens bestemmelser må overholdes

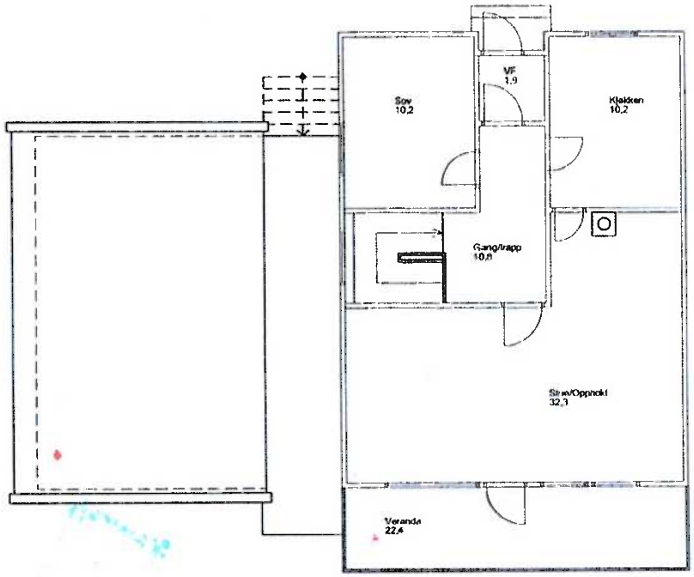
Byggemelding J. nr. 350/80
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent
på betingelser

LILLEDUE IHF II. FELT II	M/L 1:100	Dato 4/7 79	Rev.	
PILEVEIEN 17-19 Type B				
PLAN. SNITT.	Tegn. av KL	Kontr. av		
MARNAR BRUK AS MANDAL BYGGSENTER	Tegn. nr.	Sak nr.		

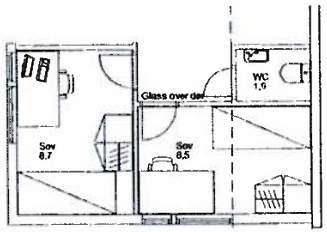


PLANLAGT INNGANGSDØR

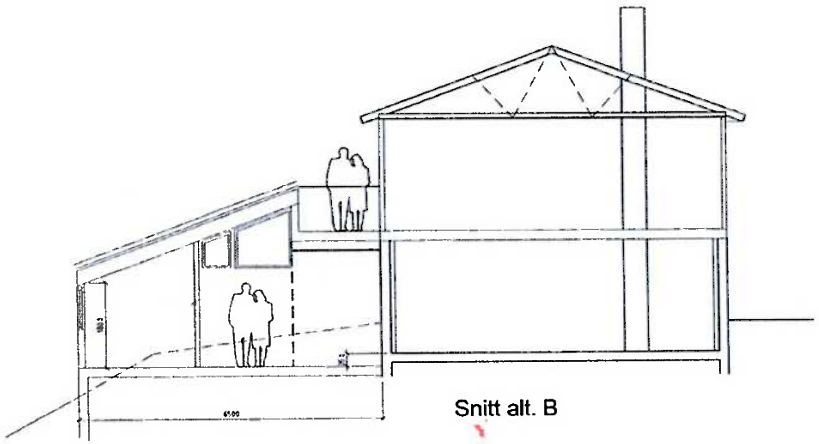
Plan U



Plan 1



Plan U
Alternativ

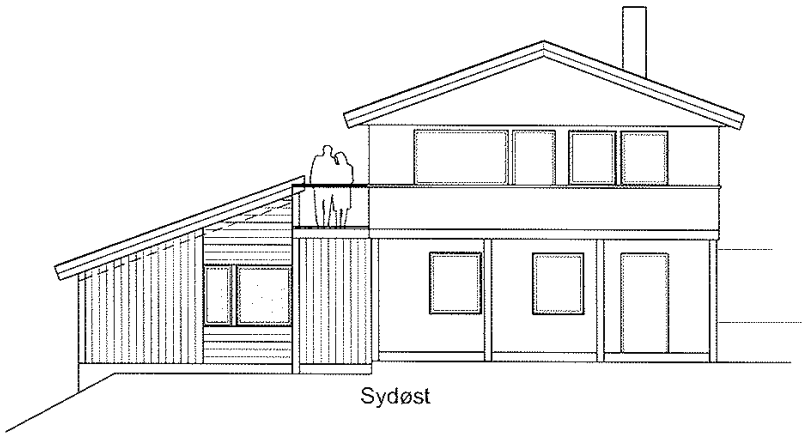


Snitt alt. B

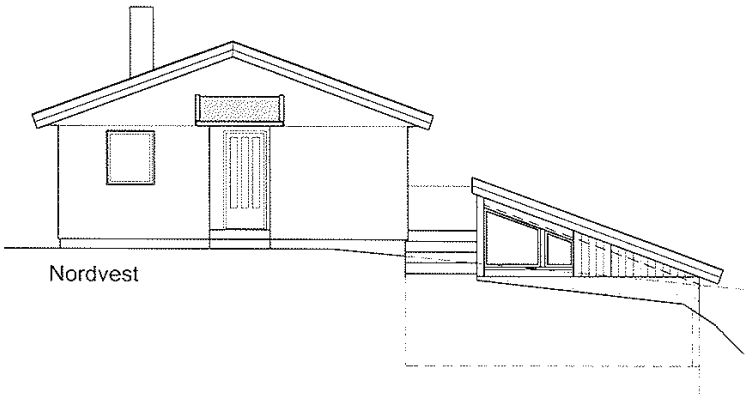
© Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider Arkitektkont jertrud Wendt AS ikke medvirker i

ACW
ARKITEKTKONTORET GJERTRUD WENDT AS
sivilarkitekt MNAL NPA
Boks 77, 4514 Mandal, Sørsanden Næringspark, Hollendergt. 1, tlf. 38 27 83 41

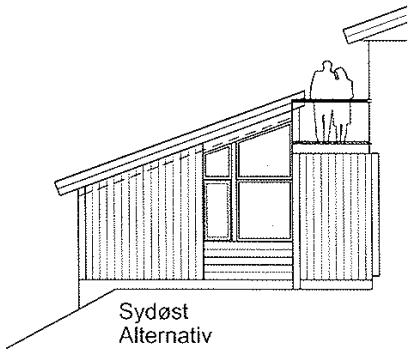
Ansv.:	GW	Oppdragsgiver :
Tegn.:	EE	Frode Eikrem
Sak:	1154	Tilbygg enebolig
Kontr.:		Innhold
Mål.:	A1: 1:50	Plan under og 1.
	A3: 1:100	Skisseprosjekt
Dato:	18.11.04	A-001 -



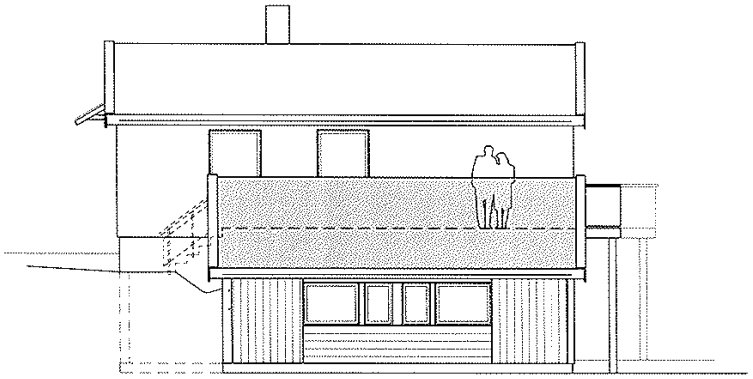
Sydøst



Nordvest



Sydøst
Alternativ



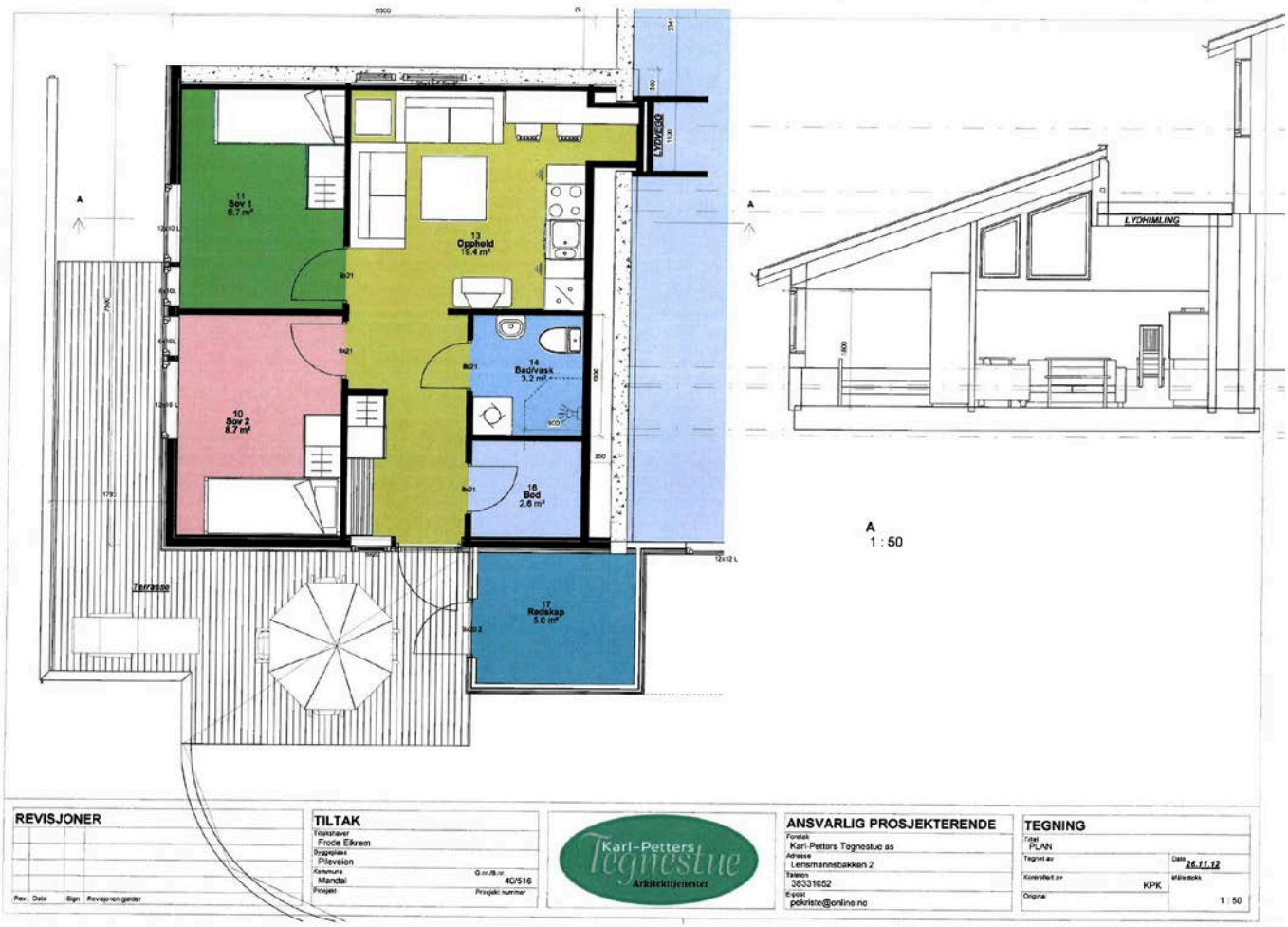
Sydvest

© Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider Arkitektkont[illegible]ertrud Wendt AS ikke medvirker i

AGW

Boks 77, 4514 Mandal, Søsanden Næringspark, Hellencergt. 1, tlf. 38 27 83 41

Ansv.:	GW	Oppdragsgiver :
Tegn.:	EE	Frode Eikrem
Sak:	1154	Tilbygg enebolig
Kontr.:		Innhold
Mål.:	A1: 1:50	Fasader
	A3: 1:100	Skisseprosjekt
Dato:	18.11.04	A-001 -



REVISJONER			
Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Frode Elkren
Byggested: Pilevelen
Kommune: Mandal
G.nr./B.nr: 40/516
Prosjekt:
Prosjekt nummer:

Karl-Petters Tegnestue Arkitektkontor

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Foretak: Karl-Petters Tegnestue as
Adresse: Lensmannsbakken 2
Telefon: 36331052
E-post: pekriste@online.no

TEGNING

Tittel: PLAN
Tegnet av:
Dato: 26.11.12
Kontrollert av: KPK
Målestokk:
Original: 1 : 50



syd-vest
1 : 100



sør-øst
1 : 100



nord-vest
1 : 100



3D View 1

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Frode Eikrem

Byggested: Pilsveien

Kommune: Mandal

G.nr./B.nr.: 40/516

Prosjekt

Prosjekt nummer

Karl-Petters Tegnestue Arkitektkontor

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Foretak: Karl-Petters Tegnestue as

Adresse: Lensmannsbakken 2

Telefon: 38331052

E-post: pekriste@online.no

TEGNING

Tittel: Fasader

Tegnet av

Dato: 26.11.12

Kontrollert av: KPK

Målestokk

Original

1 : 100

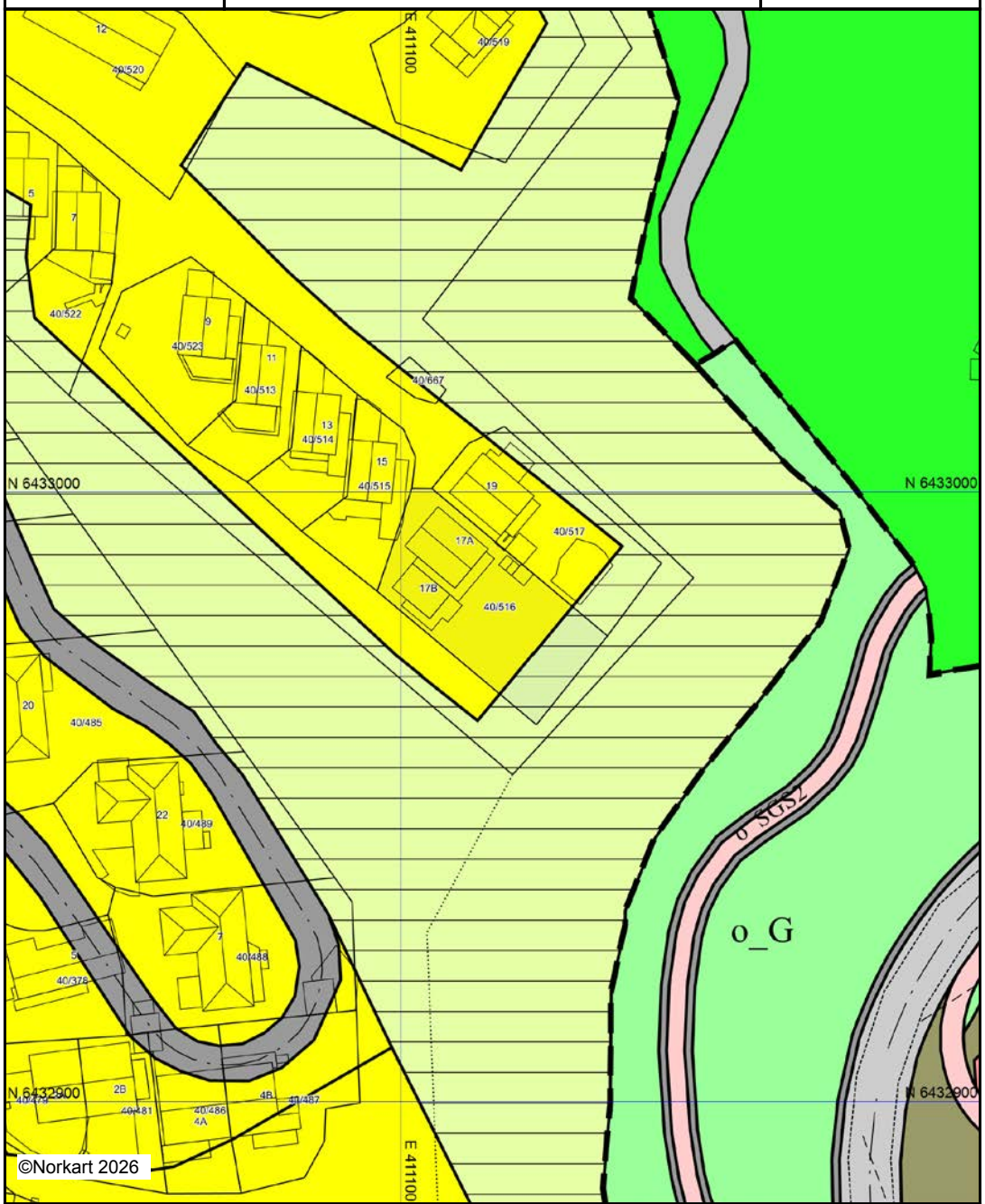
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/516
Adresse: Pileveien 17A
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

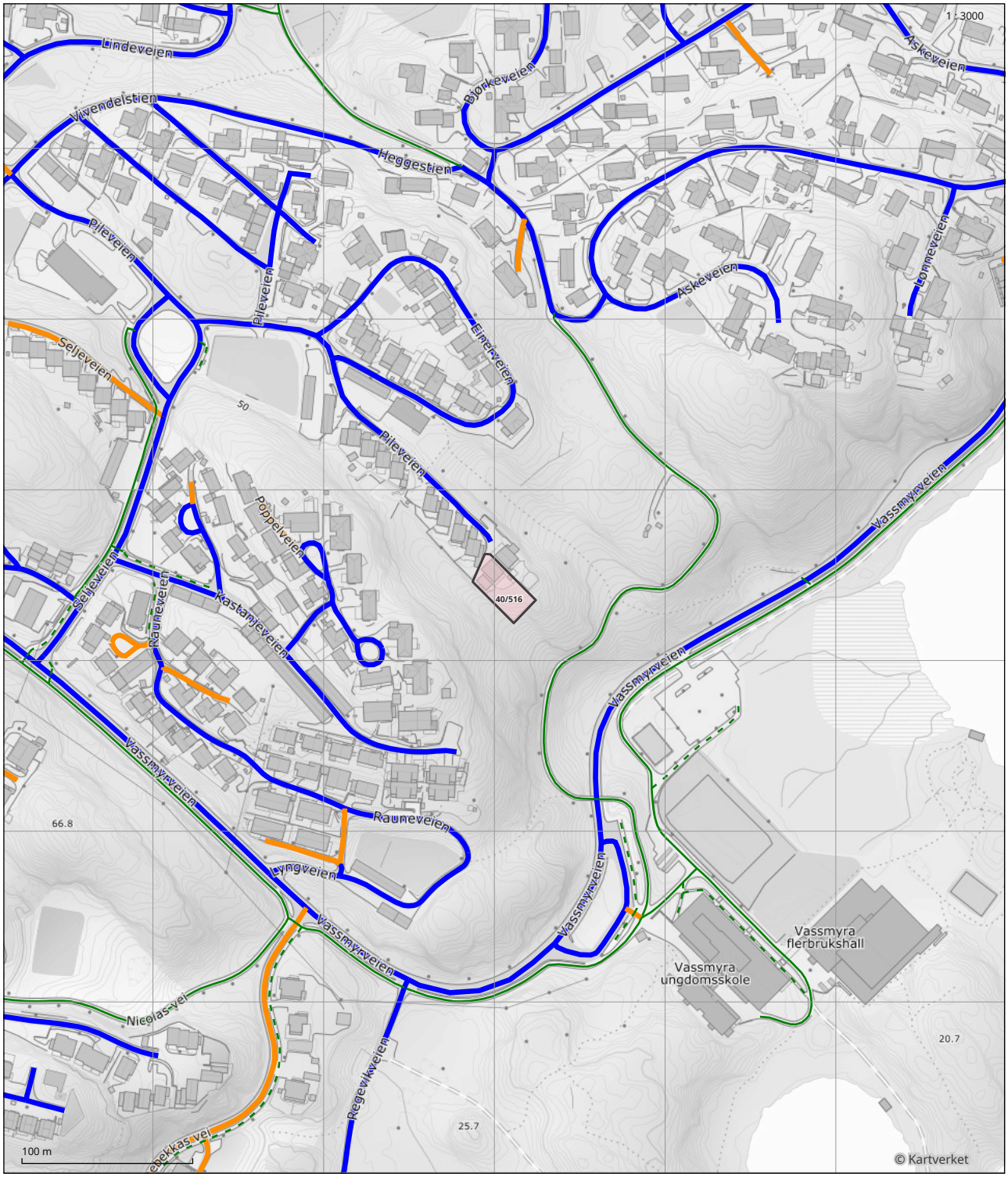
Tegnforklaring



ambita Vegstatuskart

Kommune: Lindesnes
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/516/0/0
Adresse: Pileveien 17A, 4515 MANDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

ambita

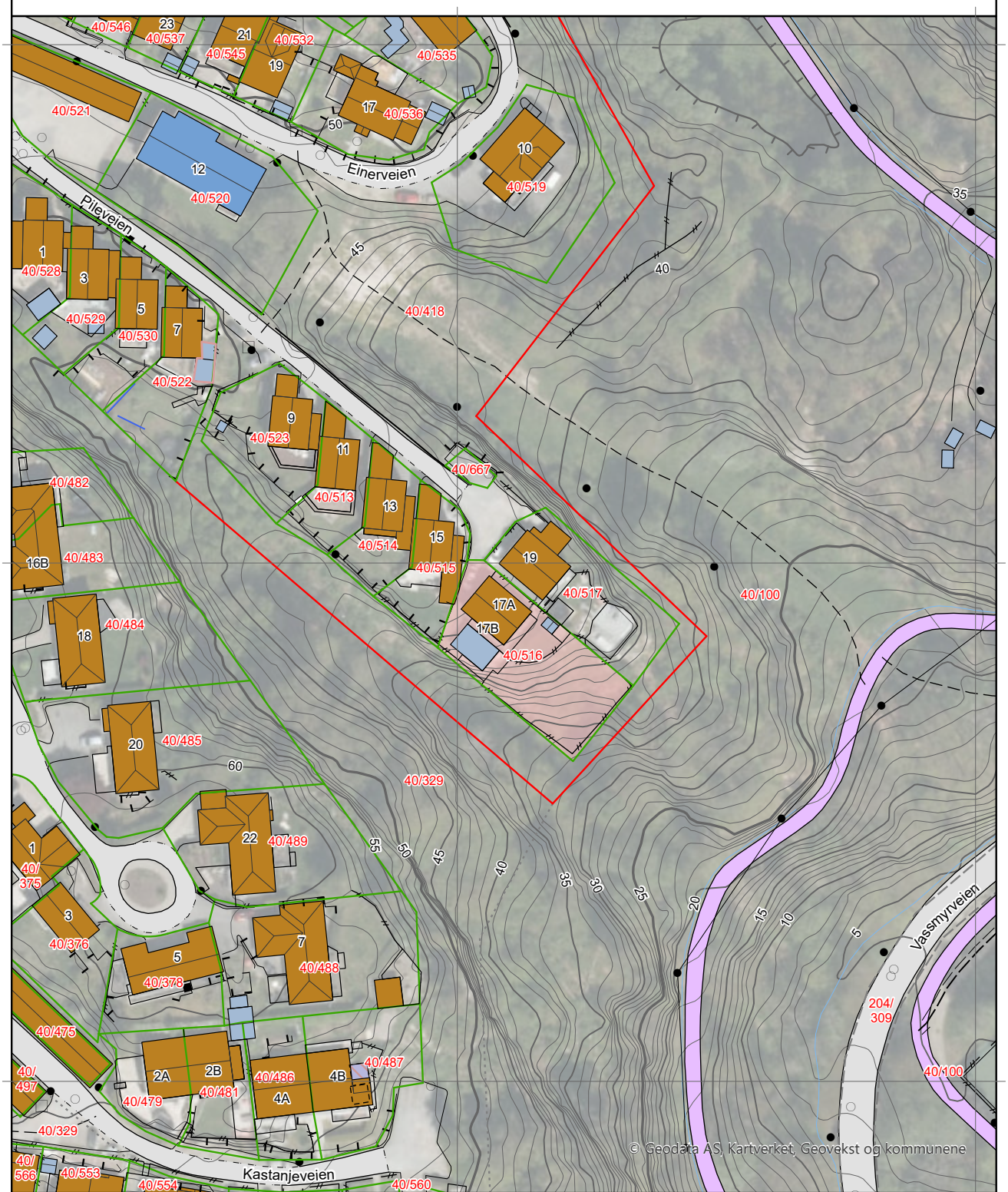
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/40/516/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nabolagsprofil

Pileveien 17A - Nabolaget Skinsnes/Ime - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Ime 2 Linje 204	4 min 0.3 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	7 min 3.2 km
Høllen brygge Linje 92	26 min 29.8 km
Marnardal stasjon Linje F5	26 min 23.8 km
Kristiansand Kjevik	44 min

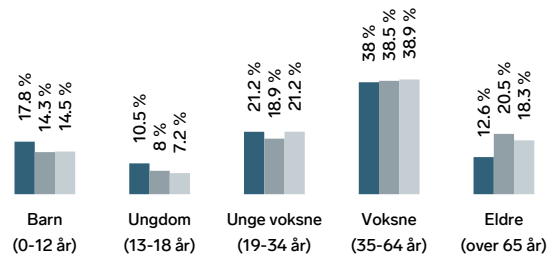
Skoler

Ime skole (1-7 kl.) 329 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	17 min 1.5 km
Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	10 min 5.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	21 min 27.7 km

Ladepunkt for el-bil

EXTRA Ime/Marnarkrysset	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skinsnes/Ime	2 065	857
Mandal	12 359	5 981
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Ime (0-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Rauneveien barnehage (1-5 år) 13 barn	6 min 0.5 km
Skinsnesheia barnehage (0-5 år) 128 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Ime	11 min
Kiwi Mandal	19 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

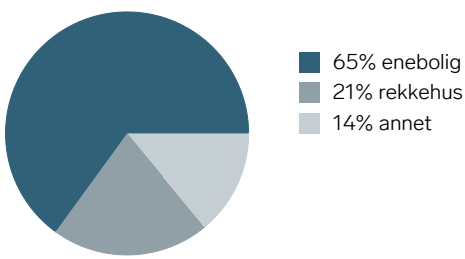
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Pileveien ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Vivendelstien balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Sprek365 Mandal	5 min
PDL Center i Mandal	5 min

Boligmasse



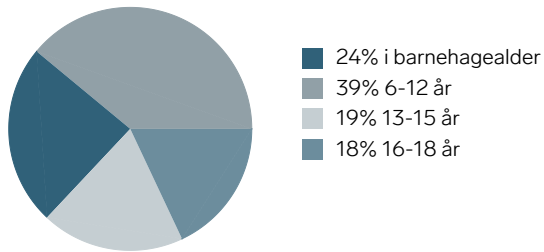
«Vi er selv en småbarnsfamilie og her finnes det alltid barn og leke med, dette er noe av det aller beste med å bo her i Victorias vei. Barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

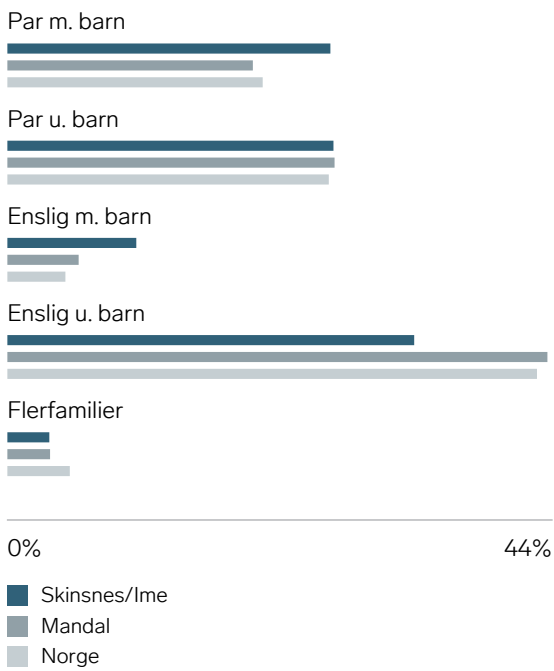
Varer/Tjenester

ALTI Mandal	8 min
Apotek 1 Mandal	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

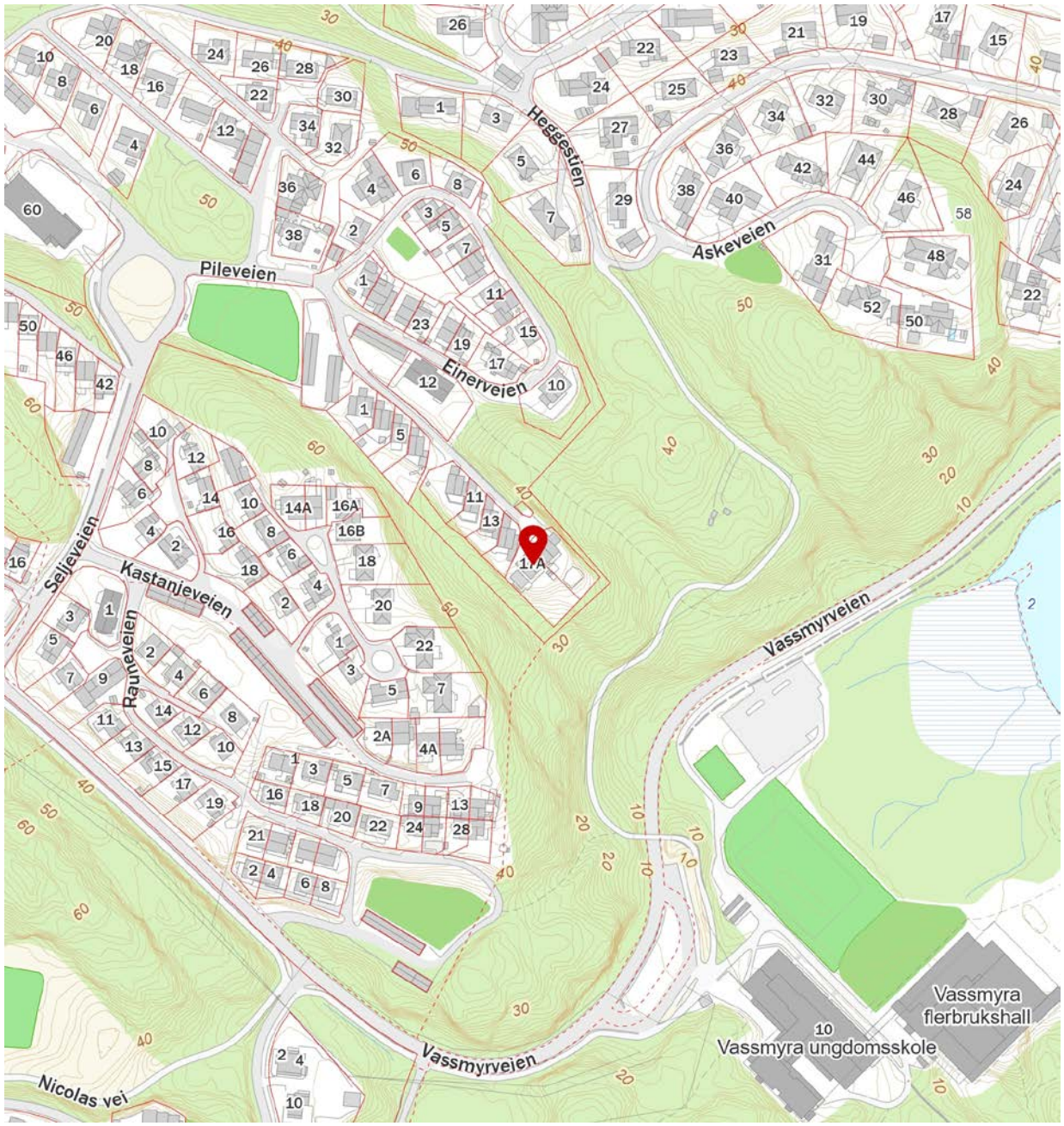


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

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 eigedom (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-antenner 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.

NOTATER

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne 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

HELE LIVET

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

Flekkefjord Sparebank