



Langåsen 17,
4513 MANDAL

Prisantydning: kr 5 950 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Lekker, arkitekttegnet bolig m/ utsikt mot både Ryvingen og golfbanen | Garasje| Badstuhus| 5 sov| Flotte uteområder|

Adresse

Langåsen 17, 4513
MANDAL

Område

Langåsen

Prisantydning

kr 5 950 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 229 m²
BRA-e: 19 m²
BRA Total: 248 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2009
Soverom: 5

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 809.2 m²

Omkostninger: kr 167 840,-
Totalpris: kr 6 117 840,-
Formuesverdi: kr 1 211 314,-
Kommunale avgifter: kr 9 725,-
per år
Eiendomskatt: kr 10 175,- pr. år

 Eiendomsmegler
Norge

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 80 25 48
Junina.Norgaard@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Mandal
Store Elvegata 35, 4514 MANDAL ,

38 26 66 66



Langåsen 17, 4513 MANDAL

Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere Langåsen 17. Boligen kombinerer stilig arkitektur med praktiske løsninger og en flott beliggenhet.

Store vindusflater, god takhøyde og gjennomtenkte detaljer som gir lys og luft.

I tillegg får du ekstra komfort med badstuehus.

Her bor du lunt, solrikt og usjenert, med utsikt mot sjøen, golfbanen og naturen rundt.

Tomten er pent opparbeidet og gir et velstelt og innbydende uttrykk, med plen, flere terrasser og verandaer som lar deg nyte solen hele dagen.

Beliggenheten er ideell for deg som ønsker nærhet til naturen og flotte turområder like ved.

Boligen inneholder:

1.etg: Stor entré m/adkomst til garasje, to soverom, "lekserom"/ walk-in-closet, bad/vaskerom.

2.etg: Stue, kjøkken, to sov, bad.

3. etg: Soverom.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 74, bnr. 481
i Lindesnes kommune.

Innhold

Boligen inneholder:
Underetasje: Entré, to soverom, bad/vaskrom, bod, gardeobe.
Hovedetasje: Romslig stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad.
Loftsetasje: Soverom/stue.
Ellers har eiendommen garasje, badstuhus, bod og carport.

Standard

Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere Langåsen 17.
Boligen kombinerer stilig arkitektur med praktiske løsninger og en fantastisk beliggenhet.
Tomten er pent opparbeidet og gir et velstelt og innbydende uttrykk, med plen, flere terrasser og verandaer som lar deg nyte solen hele dagen.
Her bor du lunt, solrikt og usjenert, med utsikt mot sjøen, golfbanen og naturen rundt.
Flott beliggenhet med naturen like ved.

Huset oppleves solid med gode materialvalg, det er store vindusflater og gjennomtenkte detaljer som gir lys og luft.
I tillegg får du ekstra komfort med badstuhuset.
Dette er innredet med ordinær badstuovn, men det er også en infrarød badstu.
Enkel å varme opp.
Trenger man ekstra plass har badstuen plass til sofa e.l.

Dette er en bolig som gir deg både privatliv og komfort med plass til hele storfamilien.

Andre momenter:

Det er solfilter på vinduene i 3. etasje.
Screen v/uteplassen mot sør.
Badstuhuset m/flere bruksmuligheter.
Bad i underetasjen med en opplevelse av spa.
Skittentøysjakt. På vaskerommet er det innbygd strykebrett som kan foldes ut.
Godt med lagringsplass i utvendige boder.
Garasje med direkte adkomst til entreen.

Areal

BRA - i: 229 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 248 m²
TBA: 49 m²

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 103 m² Gang, garasje/tekniskrom, soverom,

soverom 2, bad/vaskerom, walk-in closet.
BRA-e: 9 m² Bod utvendig

2. etasje
BRA-i: 97 m² Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2

3. etasje
BRA-i: 29 m² Trapperom, soverom/loftstue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
20 m²

2. etasje
29 m²

Carport og bod:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m² Bod, badstue

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Fellesrom er i dag bruk som soverom. Innervegger i 3. etasje er ikke montert. Teknisk-rom ved siden av sports-boden er etablert i enden av garasjen.

Carport og bod:

I forbindelse med bygningen er det en carport, den har et areal på ca. 20 m². Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rommet er innredet med badstue. Det er etablert en åpen sykkelbod i enden av carporten.

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Alfred Møll den 15.01.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 02.12.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:
Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot med bruk av stige, samt fra terrasser og balkong. Det ble ikke foretatt full inspeksjon av takflaten grunnet manglende tilkomstmuligheter uten bruk av stige. Takrenner,

nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er kontrollert fra bakken, terrasser og balkong. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør, boddør og PVC-balkongdører. Terrassene/verandaen er bygd i tre med rekkverk av tre. Terrasse og trapp i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang, oppført i tre. Det er en utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, parkett betong og natursteins mosaikk. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater. Innvendig er det gulv av ask parkett i stue og kjøkken. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har isolert stålpipeline og peis med innsats. Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Våreom:

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerommet er fra byggeåret. Veggene og gulvet består av natursteinmosaikk. Taket er malt. Bad/vaskerom har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert fuktstyrt baderomsvifte.

Bad:

Badet er fra byggeåret. Veggene og gulvet består av natursteinmosaikk. Taket er malt. Badet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er fuktstyrt baderomsvifte.

Kjøkken

Heltre kjøkkeninnredning, italiensk, fra byggeår. Innredningen inneholder stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe tilknyttet vannbåren varme fra 2008. Det ble utført service på varmepumpen i 2021, inkludert rensing av siler og flushing av anlegget.

Varmtvannstank tilknyttet vannbåren varmeanlegg. Det er vannbåren varme i deler av gulvet i 1. etasje, fra byggeår. Styringsenhet og termostater for vannbåren varme ble byttet i 2023. Arbeidet er utført av Egelandrør AS. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det er montert brannvarsler og brannslukkingsutstyr.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Boligen har

betonggrunnmur. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Fellesrom er i dag bruk som soverom. Innervegger i 3. etasje er ikke montert. Teknisk-rom ved siden av sports-boden er etablert i enden av garasjen.

Carport og bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rommet er innredet med badstue. Det er etablert en åpen sykkelbod i enden av carporten.

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Terrasse i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang.

Terrasse og trapp i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger 60 cm over bakkenivå. Det er krav om rekkverk på terrasser og trapp som er mer enn 50 cm over bakken.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på terrassen for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet. Manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Følgende har fått avvik TG:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater - 2

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende

informasjon.

Planer og godkjenninger:

27 Er det utført radonmåling? Ja. Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? Utført ved bygging av huset. Ingen radon.

Moderniseringer og påkostninger

Nye spotter i gangen nede, arbeidet utført EL-IT AS: 2020

Det ble utført service på varmepumpen i 2021, inkludert rensing av siler og flushing av anlegget: 2021 Lampe over stuebord, arbeidet utført EL -IT AS: 2022 Modernisering Styringsenhet og termostater for vannbåren varme ble byttet i 2023. Arbeidet er utført av Egelandrør AS

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Selger anfører at dette likevel ikke følger med: Lampe over spisebord, lampe over spillebord, vegghengt speillampe på vegg i stua.

Møbler kan følge med etter avtale. Kontakt megler for mer informasjon.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: alle hvitevarer som står i boligen på visning følger med (oppvaskmaskinen er ny i 2026).

Det inkluderer stekeovn, kokeplate, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin.

Diverse

- Ifølge eier har man leierett til båt plass i Vallebukta. Dette er ikke en skriftlig, tinglyst rett, men følger av en muntlig avtale fra når tomten ble skilt ut tilbake i tid. Ønskes mer info om båt plass, konferer megler.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger flott til innerst i en blindvei med nydelig utsikt mot sjøen med Ryvingen og Hatholmen på den ene siden og golfbanen og den flotte naturen på andre siden. Turområder i umiddelbar nærhet.

Golfbanen er nærmeste nabo, og huset er omkranset av natur. Tomten er svært solrik med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Umiddelbar nærhet til turløype og til lekeplass. Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.

Tomt

809.2 m², eiet

Tomten ligger innerst i blindvei og grenser til grøntområder.

Golfbanen er nærmeste nabo, og huset er omkranset av natur. Tomten er svært solrik med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Her kan man nyte utsikt mot Ryvingen og skjærgården fra 3.etasje på morgenen, og sitte lunt og skjermet

mot grøntområder på ettermiddag og kveld. Tomten er pent opparbeidet med både steinheller, terrasser, trær og busker.

Umiddelbar nærhet til turløype og til lekeplass.

Adkomst

Boligen ligger i "nedre" Langåsen. Se kart for nærmere lokasjon.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge.

Parkering

I garasje, carport og på egen tomt.

Barnehage/Skole/Fritid

- Furulunden skole (1-10 kl.)

- Lindesnes læringscenter (1-10 kl.)

- Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.)

- Mandal videregående skole

Det er også flere barnehager i nærområder, bla Skjebstad barnehage og Espira Valle gård.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe tilknyttet vannbåren varme og varmtvannstank. Vannbåren varme i hele 1. etg. Varmepumpen har nylig hatt service og fungerer fint, men eier påpeker at den begynner å bli eldre. Peis i stuen.

Ellers basert på annen elektrisk oppvarming. Det er bla varmeovner langs vinduene i stuen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Det er inngått avtale om Norgespris. Selger oppgir at strømforbruket er på ca 10.000 kWh /år.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 211 314 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 845 254 pr 2023

Info formuesverdi

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

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

Kr 9 725 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1719,48) Avløp (2696,52), Vannmålerleie (267,72,-) og standardrenovasjon/MAREN (4590,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 15,79 m3 og kr 38.55 m3 samt eiendomsskatt. Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 10 175 pr 2025

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox.

Tilbud lånefinansiering

Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.06.2008. Ferdigattesten gjelder enebolig m/garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjenning på dispensasjon for bygging av tak over åpen uteplass, datert 13.10.2009.

Det foreligger godkjenning på dispensasjon for oppføring av carport, datert 28.03.2011. Det er krav om at det søkes ferdigattest, dette er ikke gjort.

Det foreligger godkjente tegninger men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Følgende endringer foreligger:

Fellesrom er i dag bruk som soverom 1 i etg. Innervegger i 3. etasje er ikke montert. Rommet i etasjen er opplyst å skulle være soverom + hems med utgang til veranda.

På godkjente tegninger er teknisk rom inntegnet sammen med sportbod, denne er derimot plassert i enden av garasjen.

Carport og bod

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommet som er søkt om som bod, er innredet med badstue. Det er etablert en åpen sykkelbod i enden av carporten.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.06.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Id202301, kommuneplanens arealdel 2023-2035 med ikrafttredelse 07.09.2023, plan med Id 92A, Langåsen med ikrafttredelse 21.06.2001.

Eiendommen er i planene regulert til: Idrettsanlegg, fremtidig, boliger, anlegg for lek og kjørevei og friområder.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/74/481:

13.06.2003 - Dokumentnr: 2501 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4205 Gnr:74 Bnr:414. Gjelder opprettelse av eiendommen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 880724 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1002 Gnr:74 Bnr:481 - nytt kommunenummer gitt ifbm kommunesammenslåingen i 2020.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt i Lindesnes kommune.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 5 950 000

Totalpris

Kr 6 117 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750,00 (Dokumentavgift)
 18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 149 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
 167 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

 6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
 6 117 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

 NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Forsikring

Frende Skadeforsikring AS

Selger

Åse Michaelsen

Oppdragsansvarlig

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
Junina.Norgaard@emnorge.no
Tlf: 468 02 548

Ansvarlig megler

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
Junina.Norgaard@emnorge.no
Tlf: 468 02 548

Eiendomsmegler Norge, Mandal , Store Elvegata 35,
4514 MANDAL

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

55250134

Salgsoppgavedato

05.03.2026

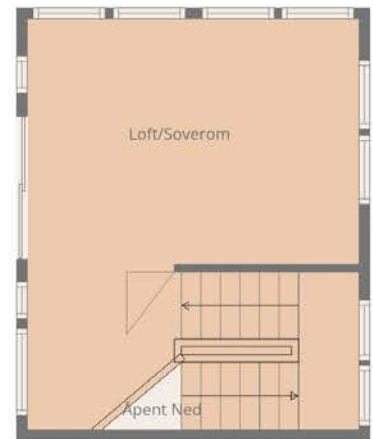
Plantegning



2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje



Innerst i blindvei.



Fantastisk utsikt fra 3.etasje.



Innerst i en blindvei med natur og turområder rett rundt





Deler av uteområdene er overbygget og tomten er flott opparbeidet med plen, stenheller, bed og prydbusker



Det er etablert flere flotte uteplasser rundt boligen for alle solforhold, her fra området utenfor stuen



Det er god kontakt mellom uteplassene og man kan gå rundt boligen



Her sitter du lunt med direkte adgang til plenen





Innbydende gårdsplass med carport



Badstuhus som er innredet med "vanlig badstu" samt infrarød badstu.



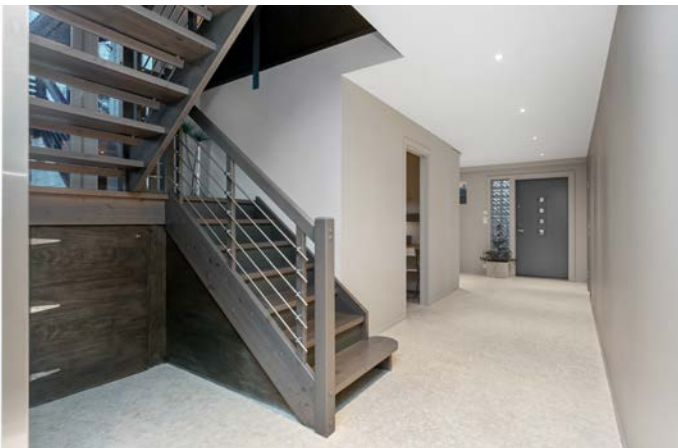
Perfekt for avslapning.



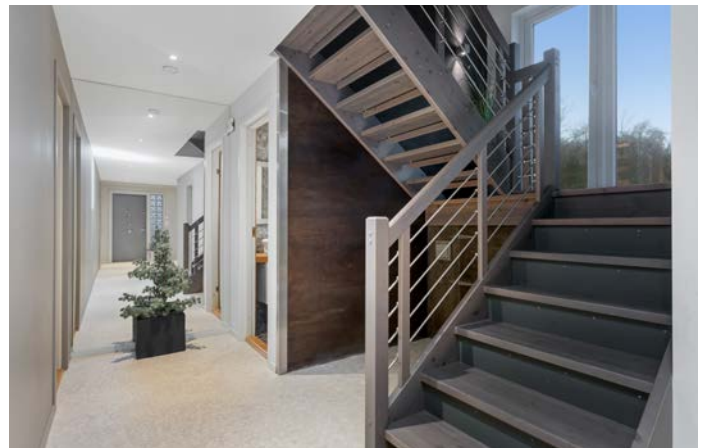
Består av Infrarød og vanlig badstu.



Gangen er flott innredet og det er tilgang direkte fra garasjen.



Den gjennomgående trappen binder etasjene sømløst sammen.



I 1. etg er det 2 soverom og et stor bad med vaskerom med direkte tilgang til uteområdene



Lekker innredet med store garderobeskap og sitteplass



Velkommen inn!



Her er det innredet med vaskerom og tilgang direkte til uteområdene.



Hovedbadet i 1. etg, dette rommet bør oppleves!



Flotte steiner på gulv og vegger.



Bad i 2. etg - her er det innredet med dusjkabinett, toalett, bidét og stor innredning



Soverom i 1. etg (5 av 5)



Soverom 2 i 1. etg (2 av 5)



Stuen er romslig og svært lys med flotte vindusflater som sikrer lys og utsikt til naturen og området rundt





Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning og det er god plass til innredning i flere soner



Kjøkkenet er velutstyrt og i direkte kontakt med spisestuen



Store arbeidsflater med mye lys.



Hovedsoverommet (5 av 5) i loftsetasjen med flott utsikt og adkomst til veranda med utsikt mot Ryvingen.



Dette rommet kan også bli ei flott tv-stue dersom det ikke er behov for et femte soverom.



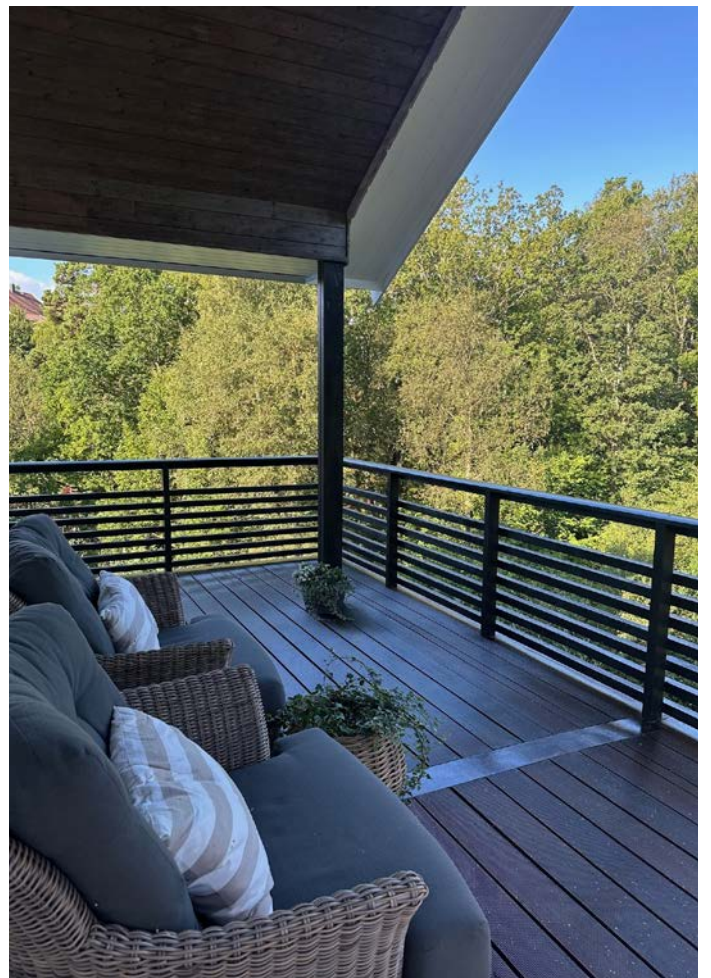
Fin plass til utemøbler.



Herfra ser du til helt til Ryvingen og kan nyte alle sesonger



langåsen golf.jpg



langåsen terrasse.jpg

Nabolagsprofil

Langåsen 17 - Nabolaget Skjebstad - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Treheia Linje 209	10 min 0.9 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	11 min 4.3 km
Marnardal stasjon Linje F5	36 min 29.1 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 514 elever, 27 klasser	9 min 3.5 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 110 elever, 8 klasser	9 min 3.8 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	10 min 4.4 km
Lindesnes læringscenter (1-10 kl.) 55 elever, 6 klasser	12 min 6 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 13 klasser	8 min 3.2 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

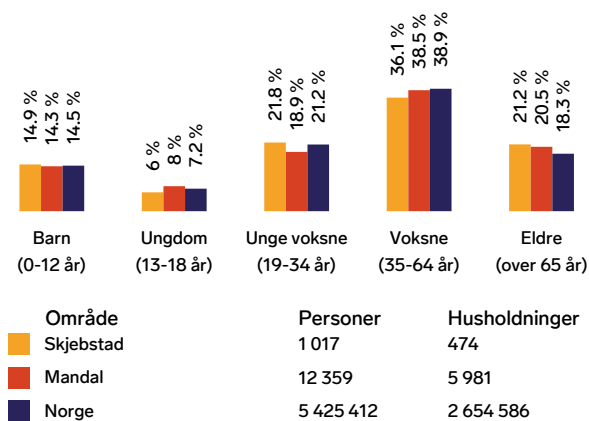
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valle Gård barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km
Skjebstad barnehage (0-5 år) 48 barn	13 min 1.2 km
Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 20 barn	7 min 2.6 km



Dagligvare

Snarkjøp Skjebstad	12 min
Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 2.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

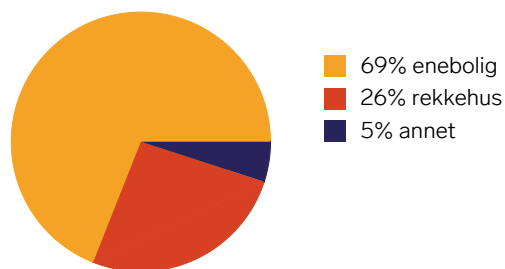
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

Sport

-  Langåsen lekeplass 0 km
-  Lekeplass 7 min 
-  Mandals Turnforening 9 min 
-  Sanden Treningssenter 10 min 

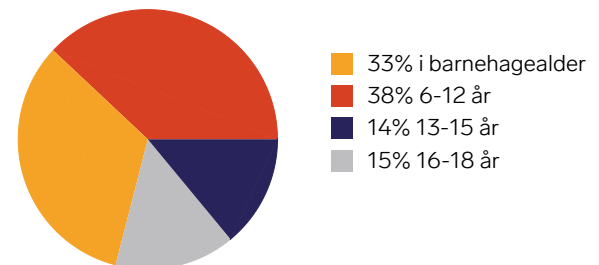
Boligmasse



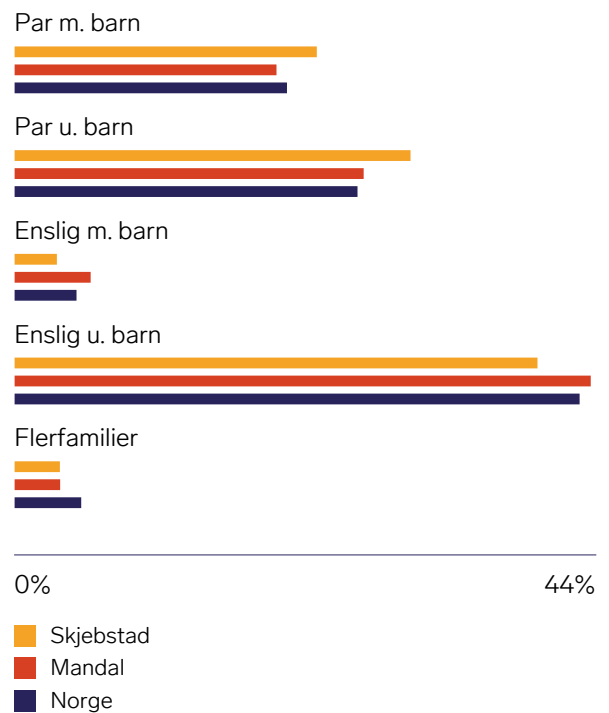
Varer/Tjenester

-  ALTI Mandal 11 min 
-  Apotek 1 Sanden 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning





Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Langåsen 17, 4513 MANDAL

 LINDESNES kommune

gnr. 74, bnr. 481

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20026-1664

Referansenummer: XS7075

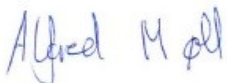
Foretak: MØLL TAKST AS

Takstingeniør: Alfred Møll



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred.molltakst@hotmail.com

909 24 201

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra terrasser og balkong. Det ble ikke foretatt full inspeksjon av takflaten grunnet manglende tilkomstmuligheter uten bruk av stige.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er kontrollert fra bakken, terrasser og balkong.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Boligen har malt hovedytterdør, boddør og PVC-balkongdører.

Terrassene/verandaen er bygd i tre med rekkverk av tre.

Terrasse og trapp i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang, oppført i tre.

Det er en utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett betong og natursteins mosaikk. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

Innvendig er det gulv av ask parkett i stue og kjøkken.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerommet er fra byggeåret.

Veggene og gulvet består av natursteinmosaikk. Taket er malt.

Bad/vaskerom har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er etablert fuktstyrt baderomsvifte.

Bad

Badet er fra byggeåret.

Veggene og gulvet består av natursteinmosaikk. Taket er malt.

Badet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er fuktstyrt baderomsvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkkeninnredning, italiensk, fra byggeår. Innredningen inneholder stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe tilknyttet vannbåren varme fra 2008. Det ble utført service på varmepumpen i 2021, inkludert rensing av siler og flushing av anlegget.

Varmtvannstank tilknyttet vannbåren varmeanlegg.

Det er vannbåren varme i deler av gulvet i 1. etasje, fra byggeår.

Styringsenhet og termostater for vannbåren varme ble byttet i 2023. Arbeidet er utført av Egelandør AS.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Det er montert brannvarsler og brannslukkingsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Boligen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fellesrom er i dag bruk som soverom. Innervegger i 3. etasje er ikke montert. Teknisk-rom ved siden av sports-boden er etablert i enden av garasjen.

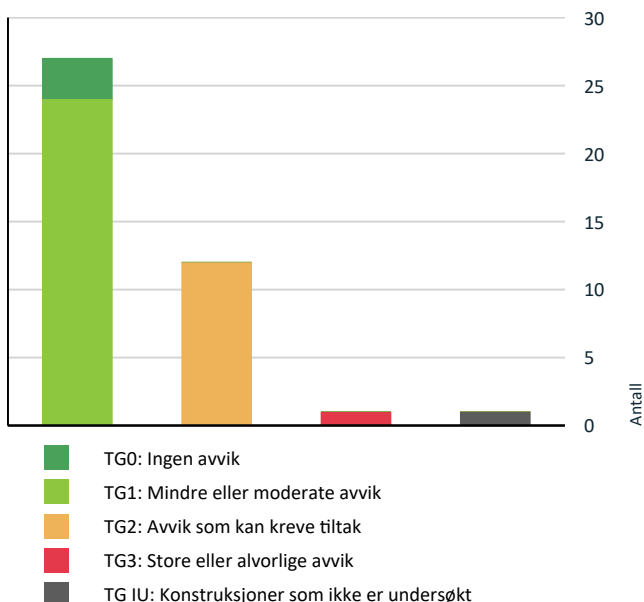
Carport og bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommet er innredet med badstue. Det er etablert en åpen sykkelbod i enden av carporten.

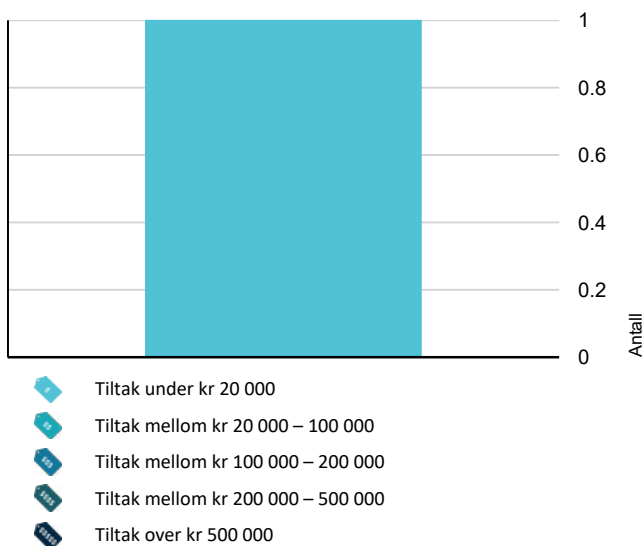
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Terrasse i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2008

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nye spotter i gangen nede, arbeidet utført EL-IT AS
2021	Modernisering	Det ble utført service på varmepumpen i 2021, inkludert rensing av siler og flushing av anlegget.
2022	Modernisering	Lampe over stuebord, arbeidet utført EL-IT AS
2023	Modernisering	Styringsenhet og termostater for vannbåren varme ble byttet i 2023. Arbeidet er utført av Egelandrør AS.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige, samt fra terrasser og balkong. Det ble ikke foretatt full inspeksjon av takflaten grunnet manglende tilkomstmuligheter uten bruk av stige.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere for å forhindre skader på mennesker og husdyr som følge av takras.



TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er kontrollert fra bakken, terrasser og balkong.



TG 1 Vinduer

Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, boddør og PVC-balkongdører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

Tilstandsrapport

Det er begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen i tilknytning til balkongen i 3. etasje.

Rekkverket er utstyrt med horisontale spiler. Det er åpning i toppen av rekkverket på 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør etableres bedre ventilasjon av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader og råte, da begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og skade konstruksjonen over tid.

Rekkverket bør vurderes oppgradert til dagens krav for høyde og utførelse, da lavt rekkverk og horisontale spiler kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Åpning i toppen av rekkverket på 15 cm utgjør også en sikkerhetsrisiko.



Terrasse i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang

Terrasse og trapp i forbindelse med ytterdør i trappeoppgang, oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen ligger 60 cm over bakkenivå. Det er krav om rekkverk på terrasser og trapp som er mer enn 50 cm over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på terrassen for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet.

Manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er utstyrt med horisontale spiler, noe som kan utgjøre en klatrefare for barn.

Det er en åpning i toppen av rekkverket på 15 cm, noe som overskrider anbefalt maksimal åpning og kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at horisontale spiler fjernes eller endres for å redusere klatrefaren for barn.

Åpningen i toppen av rekkverket bør reduseres til maksimalt 10 cm for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetsanbefalinger og redusere risikoen for fallulykker.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Askparketten i stue og kjøkken har synlig bruksslitasje. Det er registrert knirk i parketten i området ved ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre ny overflatebehandling for å utbedre synlig bruksslitasje.

For å redusere knirk i gulvet, bør parketten tilpasses slik at den får større bevegelingsfrihet, for eksempel ved å kutte til gulvet der det står i spenn.

Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje og knirk forringe både brukskomfort og levetid på gulvet.

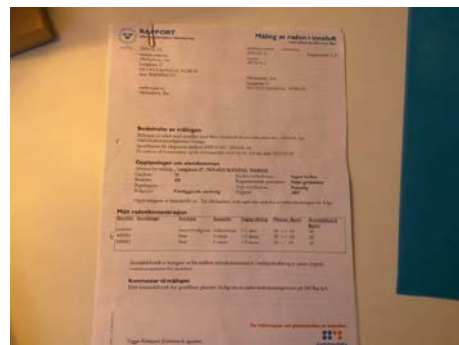


TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peis med innsats.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett betong og natursteins mosaikk. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av ask parkett i stue og kjøkken.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper gir økt fare for personskader ved bruk av trappen.



! TG 1 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene består av natursteinmosaikk. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist hulrom og/eller løse natursteinmosaikk på yttervegg ved ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes om natursteinmosaikk med bom skal utbedres eller skiftes ut, da hulrom under flisene kan føre til at fuger sprekker opp eller at flisene løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet består av naturstein mosaikk. Bad/vaskerom har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å etablere en membranoppkant ved døren som ligger minst 25 mm over slukristen, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulvet.

Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membranoppkant rundt avløpsrøret under innredningen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør etableres korrekt membranoppkant rundt avløpsrøret under innredningen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende membranoppkant er økt risiko for fuktskader i våtsonen, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for omfattende utbedringer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert fuktstyrt baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet i veggen bak badekaret. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av natursteinmosaikk. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet består av natursteinmosaikk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å etablere en membranoppkant ved døren som ligger minst 25 mm over slukristen, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannansamling på gulvet.

Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være at membranen svikter, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

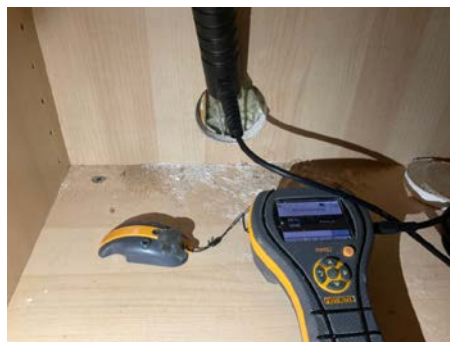
TO 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrt baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning, italiensk, fra byggeår. Innredningen inneholder stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og koketopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe tilknyttet vannbåren varme fra 2008. Det ble utført service på varmepumpen i 2021, inkludert rensing av siler og flushing av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å fortsette med jevnlig kontroll og service på varmesentralen for å sikre fortsatt drift og forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige driftsstans eller redusert effekt, noe som kan medføre økte kostnader for reparasjon eller utskifting.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank tilknyttet vannbåren varmeanlegg.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i deler av gulvet i 1. etasje, fra byggeår. Styringsenhet og termostater for vannbåren varme ble byttet i 2023. Arbeidet er utført av Egelandrør AS.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke EL-tilsynsrapport.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler og brannslukkingsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

T0 0 Terrenforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

T0 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Annekset er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en fritt liggende carport på eiendommen.

Bygget er oppført med grunnmur av betong og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein, takpapp og med takrenner.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er ikke gitt tilstandsgrader.

Bod/carport fremstår vedlikeholdt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

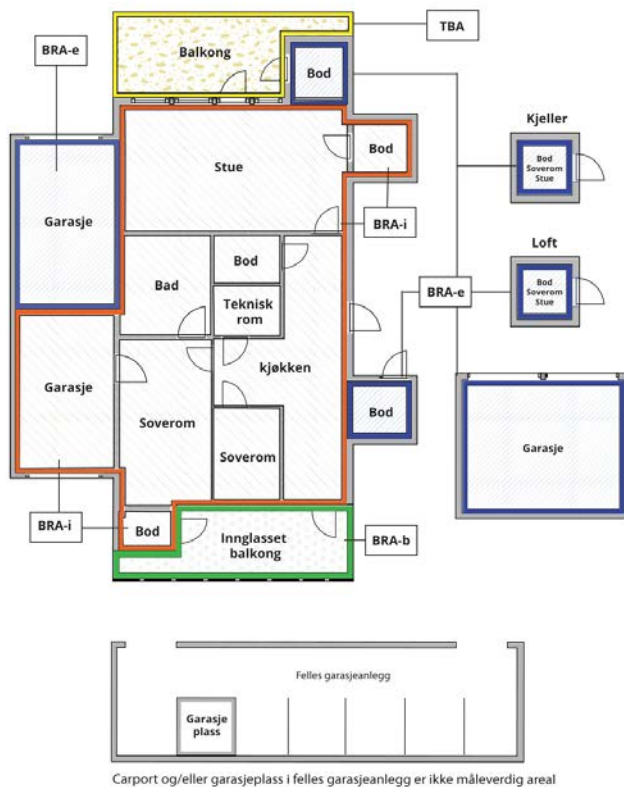
Hva er måleverdig areal?

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 oppstas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	29			29	
1. Etasje	103	9		112	20
2. Etasje	97			97	29
SUM	229	9			49
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Trapperom, soverom/loftstue		
1. Etasje	Gang, garasje/tekniskrom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, walk-in closet	Bod utvendig	
2. Etasje	Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fellesrom er i dag bruk som soverom. Innervegger i 3. etasje er ikke montert. Teknisk-rom ved siden av sports-boden er etablert i enden av garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Carport og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, badstue	

Kommentar

I forbindelse med bygningen er det en carport, den har et areal på ca. 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommet er innredet med badstue. Det er etablert en åpen sykkelbod i enden av carporten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	35
Carport og bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Alfred Møll	Takstingeniør
	Åse Michaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	74	481		0	809.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langåsen 17

Hjemmelshaver

Michaelsen Åse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	30.03.2007		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.06.2008		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	15.08.2007		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse oppføring av carport og bod	28.03.2011		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse tillatelse til oppføring av tak over åpen uteplass.	13.10.2009		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger carport og bod	16.02.2011		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.

- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler som er fastsatt for medlemmene.

- Rapporten må gjennomleses i sin helhet, også av rekvirent/eier.

- Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport for enebolig.

- Andre bygninger på eiendommen er ikke nærmere tilstandsvurdert i forbindelse med rapporten

Egenerklæring

Langåsen 17, 4513 MANDAL

24 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langåsen 17	Langåsen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ble bygd 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra den ble bygd og frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Michaelsen, Åse

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført ved bygging av huset. Ingen radon

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95633952

Egenerklærings skjema

Name

Michaelsen, Åse

Date

2025-11-24

Identification

 Michaelsen, Åse



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

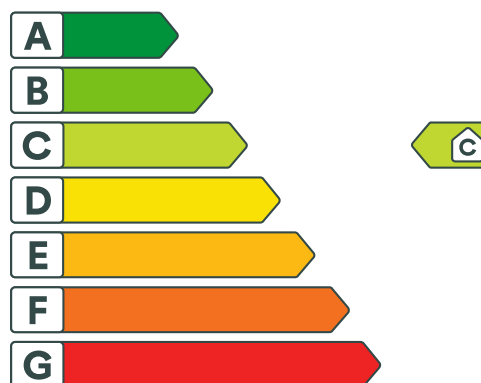
Michaelsen, Åse

24/11-2025
16:05:20

BANKID



Adresse Langåsen 17, 4513 MANDAL	
Dato for energimerking 20.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247603
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20685093
Gårdsnummer 74	Bruksnummer 481
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 238,0 m²	Oppvarmet bruksareal 229,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
111,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 534 kWh



Langåsen 17, 4513 MANDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/481
Adresse: Langåsen 17
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000














UTM-32



©Norkart 2025

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	
	
	
	

Område for boliger med tilhørende anlegg
Kjøreveg
Friområder
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Golfbane
Område for anlegg og drift av kommunaltekr
Bevaring av landskap og vegetasjon
Felles avkjørsel
Grense for bevaringsområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Frisiktslinje



Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/481
Adresse: Langåsen 17
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000



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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

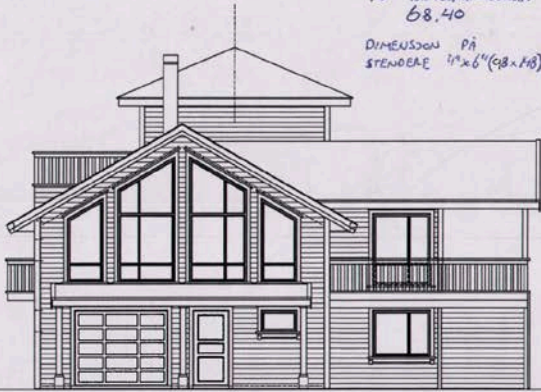
Tegnforklaring



420
480

FASADE MOT SØR-VEST
TOP BELGIANKASSSTEIN
68.40

DIMENSJON PÅ
STENDEKKE 17x6" (48x148)



FASADE MOT NORD-ØST (INNGANG)



TOP GR. MUR HUS
68.50

FASADE MOT SØR-ØST

Rev. A			
MÅLSTYKKE 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES BY-ARK. SENSÅ B.	
F.Ø. 4048 (Mun. 04/05) Bildegjenstand pant. nr. 1101	ENEBOLIG GNR/74 BNR/481 LANGÅSEN 17, MANDAL	F.Ø. 09/13 726 Lansett, Langåsen 17 NORØY VÅLE, F. 4307 500, LANGÅSEN	
VERSJON 30.03.07	SCHMIDT ÅSE MICHAELSEN OG RANUDD NILS HENRIK	F.Ø. 06/08 747 PETERSEN 326, 4103 MANDAL	

VERDEGS 4



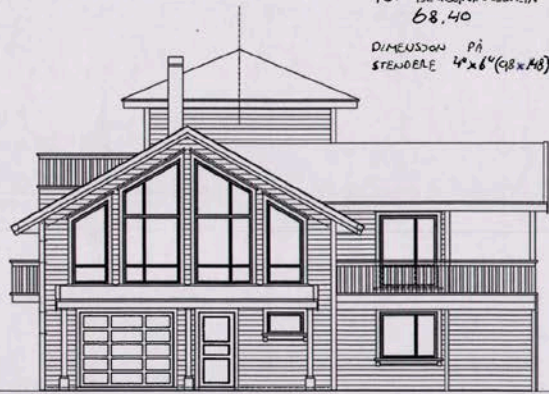
420
480
FASADE MOT SØR-VEST
TOP BELÆGNINGSSTEIN
68,40
DIMENSJON PÅ
STEENDELE 40x60 (C18xH8)



300
200
20°
100
330

TOP GR.MNR. HUS
68,90

FASADE MOT SØR-ØST

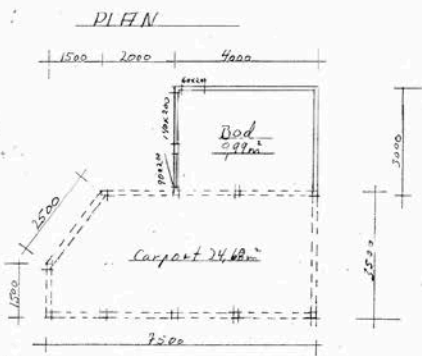
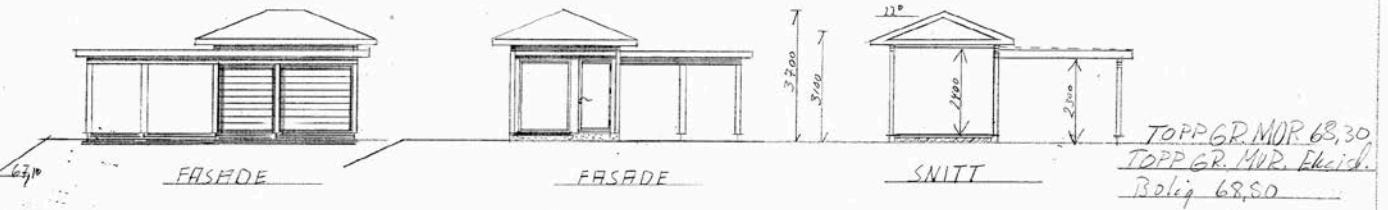
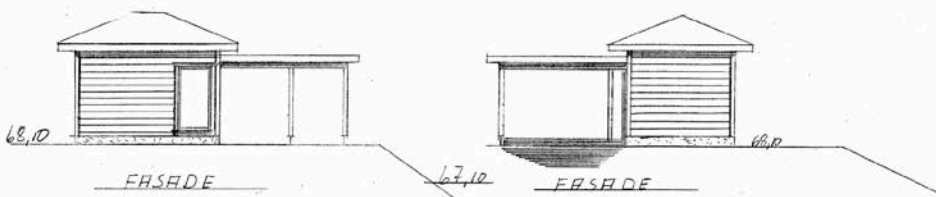


FASADE MOT NORD-ØST (INNGANG)

Rev A		
MAKESKID 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES ark.ark. SENÅD S.
FILE: 4444444444 4444444444 4444444444	ENEBOLIG GNR/74 BNR/481 LANGÅSEN 17, MANDAL	TE: 995 01 736 www.lindegro.com NORSKE VALLER 4000 BERGAMOEN
VIGELAND 28.09.27	SCHMIDT ÅSE MICHAELSEN OG RANUDD NILS HENRIK	TE: 995 85 747 POSTBOKS 206, 4803 MANDAL

VEDLEGG 7

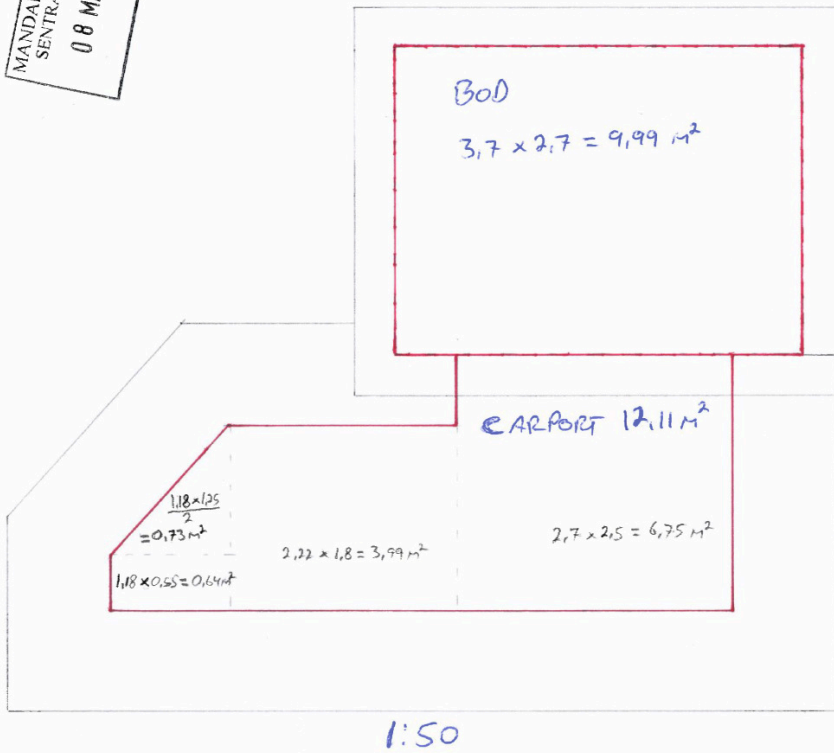
MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
08 MAR 2011



Mandel 1:200	M 1:100
Tegn. av: Pjipp, R. Skid	
Tilrettelegg: Henrik Ranudd	
Gnr.: 74 Blnr.: 481 Lengesen 17.	

VEDLEGG 8

MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
08 MAR 2011



BÆREGNING TU%

TOMT = 810 m^2

35% TU = $283,5$

EXISTERENDE BYGNINGER = $255,6 \text{ m}^2$ (TU 31,5%)

TILTAU DET SØKES OM = $22,1 \text{ m}^2$

DETTE GIR TU% = $34,28\%$ ($277,7 \text{ m}^2$)

BÆREGNING BOD

$3,7 \text{ m} \times 2,7 \text{ m} = 9,99 \text{ m}^2$

BÆREGNING CARPORT

AREAL 1M INNENFOR GÅSEMS,
BORTSETT FRA VED VEGG MOT
BOD, I.H.H.T TEGNING.

CARPORT $12,11 \text{ m}^2$



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Søknad om dispensasjon

VEDLEGG 2



Berørt eiendom Gnr: 74 Bnr: 481 Fnr: Snr:

Adresse: LANGÅSEN 17

Tiltakshaver: NILS HENRIK RANUDO

Undertegnede søker om dispensasjon fra (sett kryss):

- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
- Bebyggelsesplan
- Forbud mot fradeling i 100 m-beltet langs sjø etc.
- Forbud mot bygging i 100 m-beltet langs sjø etc.
- Annet

Bakgrunn for dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslovens kapittel 19:

SE EGGET VEDLEGG.

Underskrift		
Navn NILS HENRIK RANUDO	Telefon	Mobiltelefon 909 66747
Adresse LANGÅSEN 17	Postnr. 4513	Poststed MANDAL
E-postadresse	Dato: 22/2-11	



Mandal Kommune

Vedlegg nr 3

Vedr: GNR 74, BNR 481, LANGÅSEN 17 – SØKNAD OM DISPENSASJON

Titakshaver: Henrik Ranudd, Langåsen 17, 4513 Mandal

Viser til søknad om oppføring av carport med inntiliggende bod.

Søker med dette om dispensasjon for følgende forhold:

Utnyttelsesgrad ønskes til 35 %. Bakgrunn for å søke dispensasjon er at nabo i samme gate har fått innvilget dispensasjon for utnyttelsesgrad TU35% på en lignende tomt, for oppføring av garasje(Gnr 74 Bnr485).

Utnyttelsesgraden for omsøkte carport og bod utgjør kun 34.28%, men søknaden er med tanke på at det i fremtiden kan være aktuelt å oppføre et lite tak over en uteplass på baksiden av huset.

Tomten ligger innerst på en endevei. Carport og bod blir liggende helt usjenert til for samtlige naboer. Naboer har ingen innvendinger mot tiltaket. En rekke andre dispensasjoner er gitt i området.

Imøteser en positiv behandling av søknaden.

MVH

Henrik Ranudd

Mandal 28 Feb 2011



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Arkitekt Lindesnes/siv ark Senad B
Nordre Valle 2

4520 SØR-AUDNEDAL

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2007/3662 - 5	Glenn Anderson, 38 27 34 15	074/0481	19.06.2008

**FERDIGATTEST - ENEBOLIG M/GARASJE 74/481 LANGÅSEN 17.
TILTAKSHAVER: NILS HENRIK RANUDD**

TILTAKETS ART:	Nybygg
BYGNINGSTYPE:	Bolig m/garasje
TILTAKSHAVER:	Nils Henrik Ranudd
ANSVARLIG SØKER:	Arkitekt Lindesnes/siv ark Senad B
ANSVARLIG KONTROLLERENDE:	Byggplan Sør AS, Landmåler Sør AS, Minientreprenøren AS, Kåre Rosseland, Helge Skaar Entreprenør AS, Egeland Aut. Rørleggerforretning
SAKSNUMMER FOR TILLATELSE :	279/07
ANMODNING OM FERDIGATTEST:	16.06.08

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

*I innsendt rapport er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser(jfr eventuelle merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt(eller annet formål enn den tidligere har tjent) – uten særskilt tillatelse innhentet fra kommunen(jfr. PBL § 93)*

Med hilsen

Sveinung Haaland
Leder teknisk forvaltning

Glenn Anderson
avdelingsingeniør

Kopi til:				
Nils Erik Ranudd	P.b. 336	4503	Mandal	
Maren AS	Skjernøyveien 21	4516	MANDAL	
Teknisk drift				



Arkitekt Lindesnes/siv ark Senad B
Nordre Valle 2
4520 SØR-AUDNEDAL

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
07/00129-21 07/00129-21 Harald Martin Storaker, 38 27 34 26 74/481 15.08.2007

IGANGSETTINGSTILLATELSE - ENEBOLIG
GNR. 74 BNR. 481 - LANGÅSEN 17
TILTAKSHAVERE: NILS HENRIK RANUDD OG ÅSE SCHMIDT

Søknad om igangsettingstillatelse, mottatt 29.05.07, 07.06.07 og 18.06.07 er godkjent, og arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.06.07 tillates nå igangsatt.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og forskrift, samt gitt tillatelse. Videre skal foretakene påse at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og skjema for ansvarsrett skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Teknisk forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i bystyrevedtak, med virkning fra 01.01.03 i sak 068/02.

Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med bruksareal på 243 m² i Langåsen 17. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt 05.09.06. Siv. ark. Senad Brkan ble da godkjent som ansvarlig søker for tiltaket, samt gitt ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering av tiltaket. Landmåler Sør ble gitt ansvarsrett for plassering av bygget, og kontroll av denne.

Ansvarsretter

- Dag Kåre Rosseland gis ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen av tømmerarbeider. Tiltaksklasse 1
- Helge Skaar Entreprenør AS gis ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse av betongarbeider inkludert installasjon av ovner og peisinnsetser. Tiltaksklasse 1
- Minientreprenøren AS gis ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen av grunnarbeider inkludert stikkledninger.
- Finn og Albert Egeland AS gis ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering, samt for utførelse og kontroll av utførelsen av sanitæranlegg og vannbåren varme.

Teknisk forvaltning
Postadresse: Serviceboks 905, 4509 Mandal
Besøksadresse: Rådhuset

Telefon: 38 27 30 00
Telefaks: 38 27 30 01
E-post: teknisk@mandal.kommune.no

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til tekniske forskrifter.

Ferdigstillelse

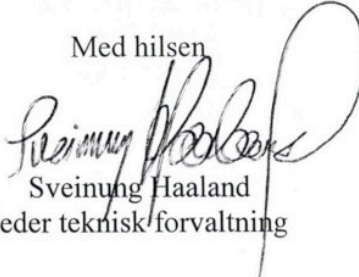
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

Klageadgang

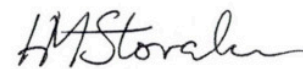
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Skriv angående klageadgang vedlegges.

Saken er behandlet av Teknisk forvaltning og den har fått saksnr. 385/07

Med hilsen



Sveinung Haaland
leder teknisk forvaltning



Harald Martin Storaker
avdelingsingeniør

Finn og Albert Egeland AS
Helge Skaar Entreprenør AS
Kåre Rosseland
Minientreprenørene AS
Nils Henrik Ranudd

Sommerkroveien 6 b 4515 MANDAL
Saltverket 20 4517 MANDAL
Heiveien 8 D 4517 MANDAL
Vigmostad 4520 SØR-AUDNEDAL
Postboks 336 4503 MANDAL

Mandal kommune
Teknisk forvaltning
Postboks 68
4501 Mandal

Nils Henrik Ranudd
Postboks 336
4503 Mandal



Mandal 2007-08-01

MANDAL KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	
Saksnr./Dok.nr. 07/129-1	Saksbeh. SHA
23 JAN 2007	
Ark.kode P	74/481
Ark.kode S	L42

Vedlegg 1

Prinsipp søknad om dispensasjon for mønehøyde på kvist

Eiendom Gnr.74. Bnr 481.

I forbindelse med prosjektering av nybygg søkes det herved om prinsipiell godkjenning om dispensasjon for mønehøyde på kvist. Fullstendige tegninger og byggesøknad vil bli utarbeidet snarest, basert på avgjørelsen på denne søknaden.

Med referanse til tidligere godkjenninger i området, søkes det også om gesimshøyde på inntil 5,4m for hovedbygg. Mønehøyde for hovedbygget planlegges lavere enn tillatte 8m.

Viser til vedlagte tegninger.

Fra tomten er det en liten mulighet for å kunne få utsikt mot sjøen mot sørøst. Eneste mulighet for dette er at en liten del av boligens loft heves med inntil 1,3 m. Dvs fra topp gulv til topp møne for denne tak-kvisten vil det bli inntil 9,30 m. Fra denne kvisten kan man da se over hustaket på huset som planlegges nede i svingen (se vedlagt plantegning punkt 1).

Vedtatt topp gulv i.h.h.t reguleringsplan ligger i dag på 68,7 m, hvorpå hele huset blir liggende. Nærmeste to naboer på samme høydedrag ligger på 70,0 m (se vedlagt plantegning punkt 2). Dvs at møne tak-kvist blir liggende på samme nivå som møne til naboer, mens møne på hovedbygget blir liggende mer enn 1,3 m under møne til naboer.

Begrunnelse

Tomten ligger uten direkte tilgrensende naboer, plassert i bakerste rekke på blindvei. Kvisten blir ikke liggende i silhuett. Samtlige hus i området er tilpasset slik at de har utsikt mot sørøst. Kvisten vil derfor ikke ta utsikt eller være til sjenanse for noen.

Den økte mønehøyden berører kun en liten del av bygget. Flere eiendommer i området har fått godkjent 5.4m gesims. Vi anser det derfor ikke som noen vesentlig endring og håper derfor på et positivt svar på denne søknaden.

Vi gjør også oppmerksomme på at høydekote 70m strekker seg inn på vår tomt.

Med vennlig hilsen

Nils Henrik Ranudd

909 66 747

Siktlinje

6 Vedlegg

148



MANDAL KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Org.nr. 964 968 519

Bankgiro: 3040 07 09900

Søknad om dispensasjon Nr 78-1001



Navn: NILS HENRIK RANVDS

Adresse: PB 336

Postnr 4503 Poststed: MANDAL

Berørt eiendom Gnr: 74 Bnr: 481 Fnr:

Søker om dispensasjon fra (sett kryss) :

- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan X
- Bebyggelsesplan
- Forbud mot fradeling i 100 m-beltet langs sjø etc
- Forbud mot bygging i 100 m-beltet langs sjø etc
- Bygningens art

Særlige grunner for dispensasjonsøknaden, jfr plan- og bygningslovens § 7:

SE EGGET ARK.

Dato: 8/1-07

Underskrift

Teknisk forvaltning

Postadresse: Postboks 24,4501 Mandal

Besøksadresse: Rådhuset

Telefon: 38 27 30 00

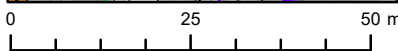
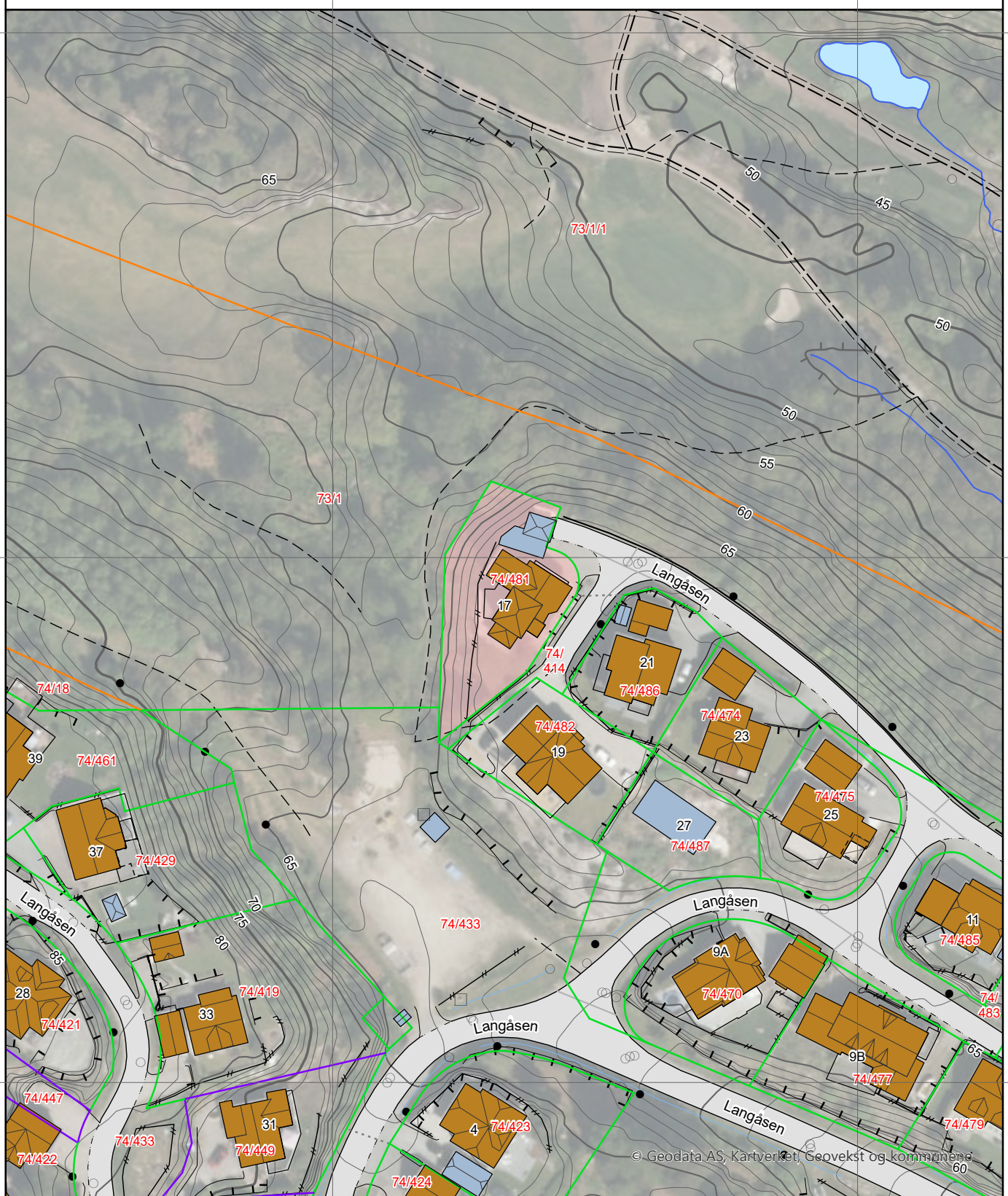
Telefaks: 38 27 30 01

E-post: teknisk@mandal.kommune.no



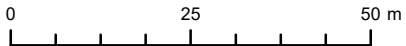
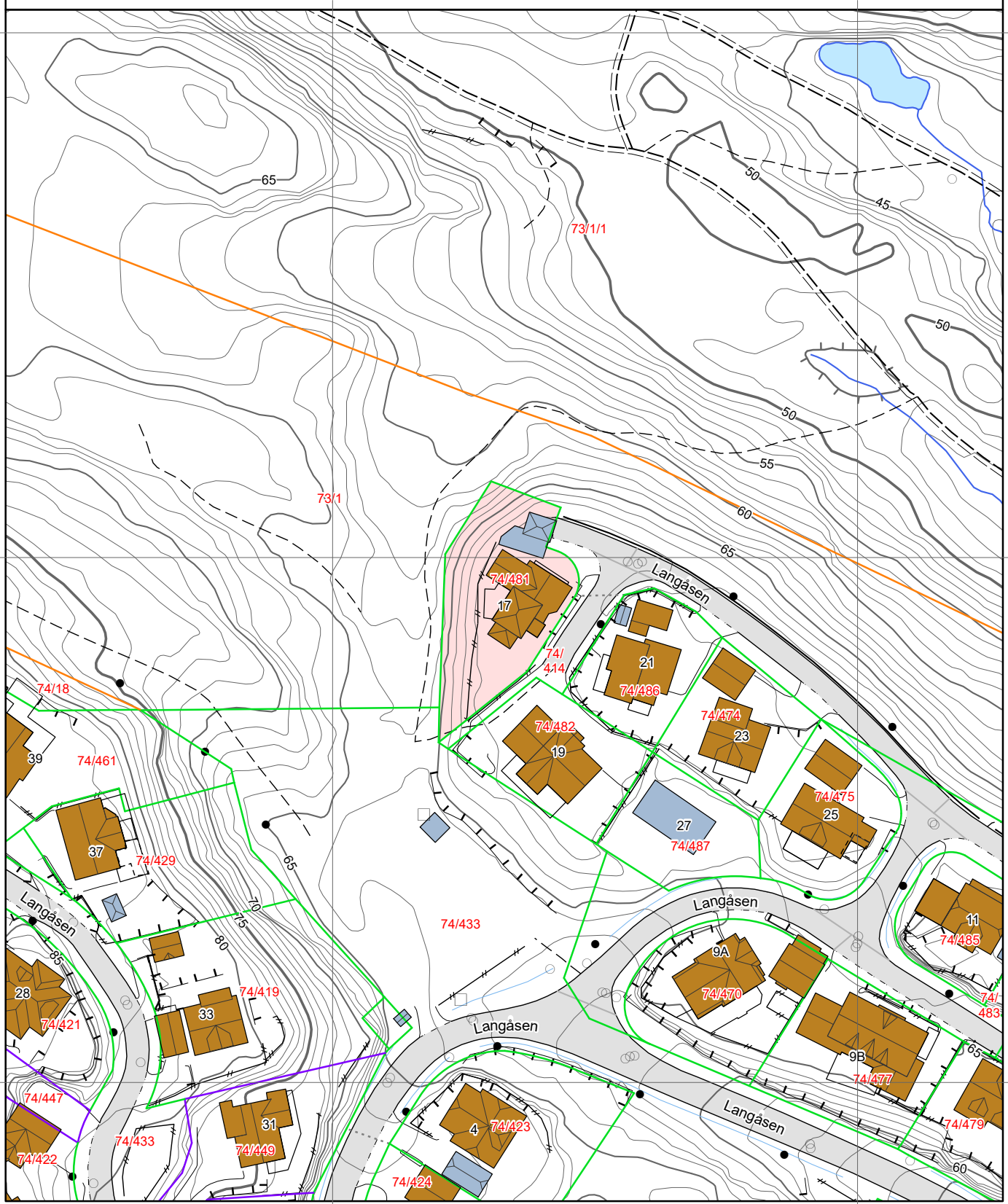
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



















Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste









Tegnforklaring









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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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



Lindesnes kommune

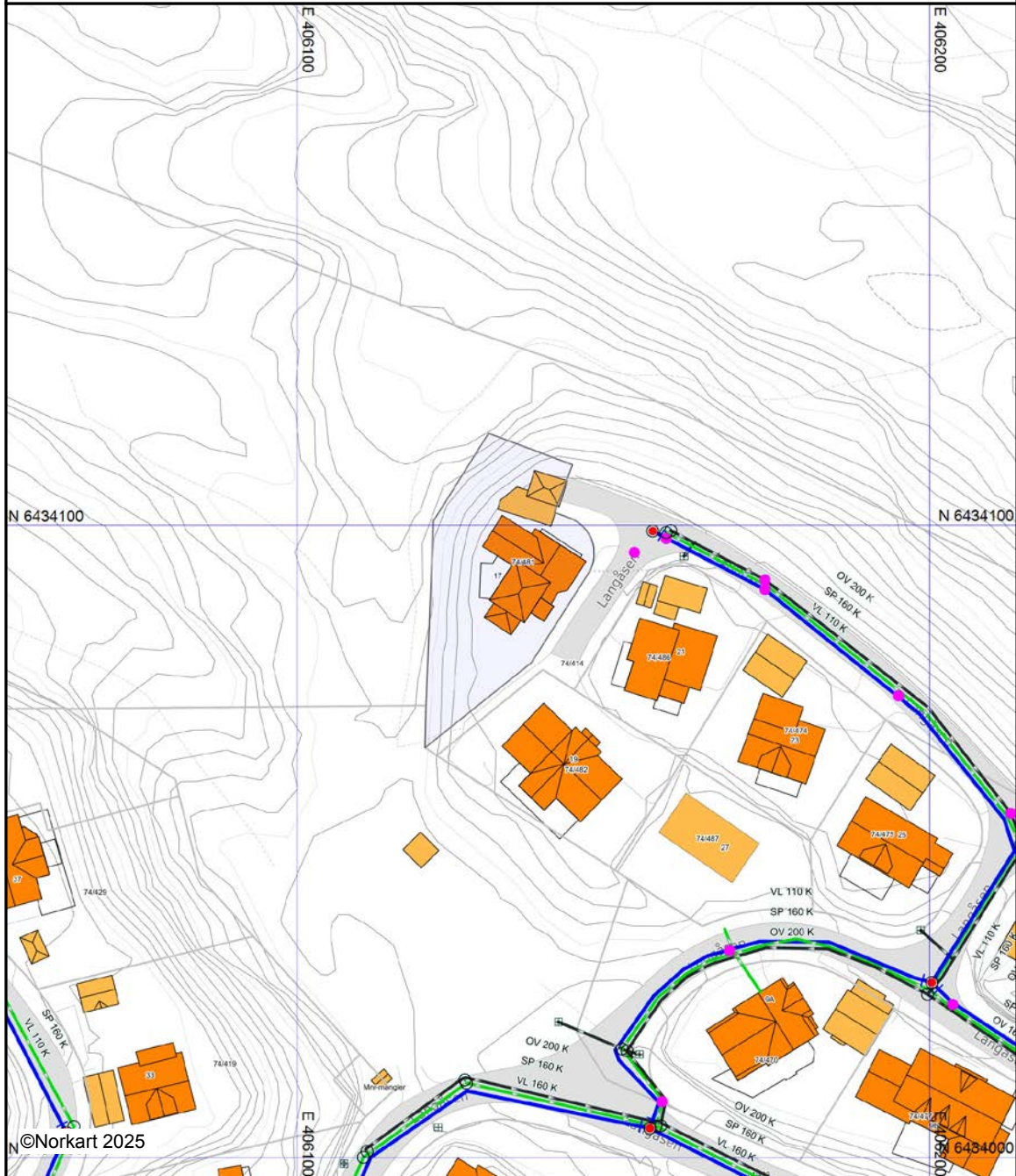
Ledningskart

Eiendom: 74/481
Adresse: Langåsen 17
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

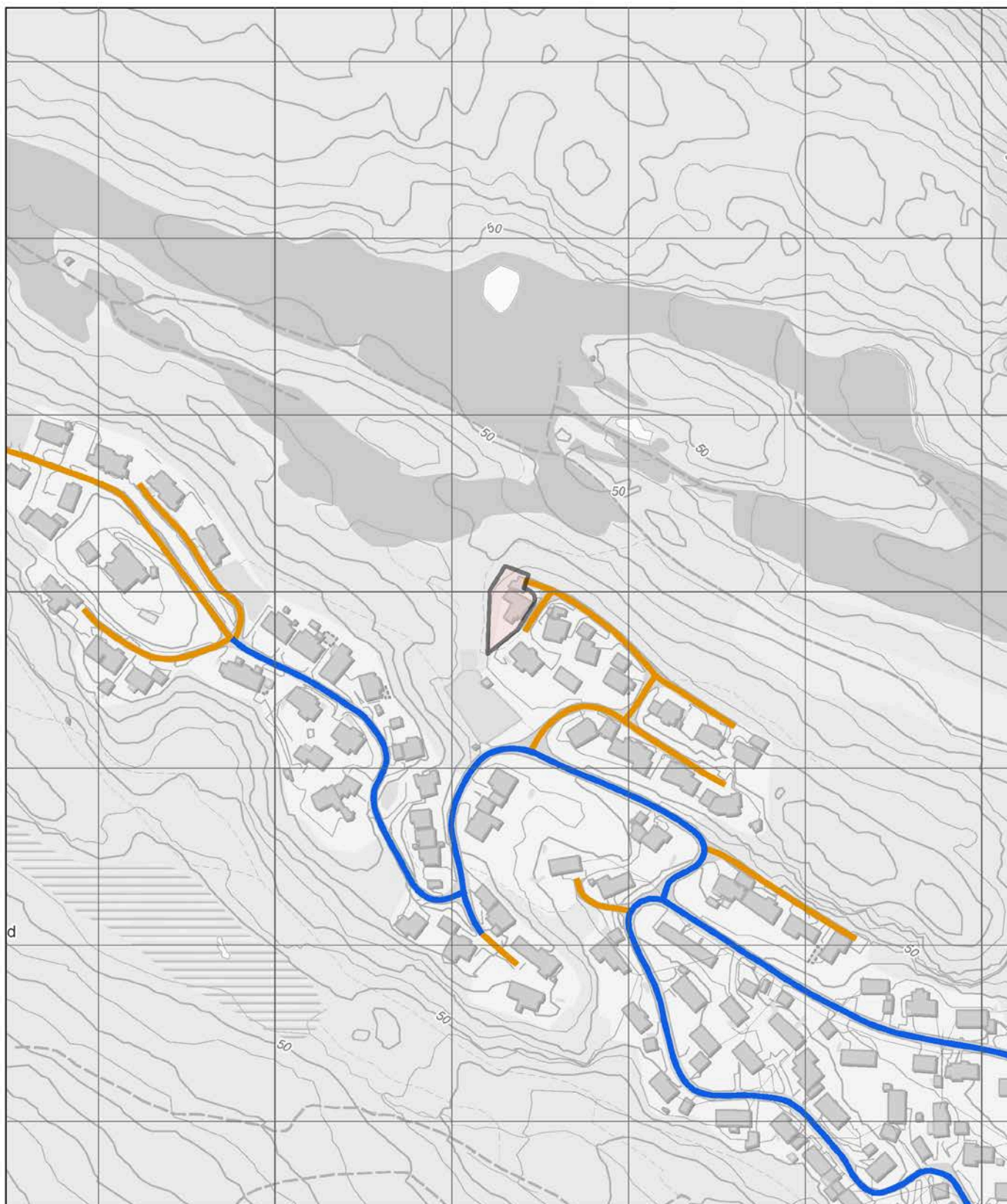


UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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

Egenerklæring

Langåsen 17, 4513 MANDAL

24 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langåsen 17	Langåsen 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ble bygd 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra den ble bygd og frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Michaelsen, Åse

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført ved bygging av huset. Ingen radon

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95633952

Egenerklærings skjema

Name

Michaelsen, Åse

Date

2025-11-24

Identification

 Michaelsen, Åse



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Michaelsen, Åse

24/11-2025
16:05:20

BANKID

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 481	Kommune:	4205 Lindesnes
Adresse:		Grunnkrets:	201 Skjebstad
Veiadresse:	Langåsen 17, gatenr 14008	Valgkrets:	1 Mandal sentrum
	4513 Mandal	Kirkesogn:	5150202 Mandal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4011 Mandal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Langåsen 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.06.2003	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	809,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4205/74/481	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.06.2003	Avgiver	4205/74/414	-810,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4205/74/481	810,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langåsen 17	Bolig	243,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.06.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	243,0	Igangset.till.:	15.08.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	243,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.03.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20685093			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		110,0		110,0				
H02			104,0		104,0				
L01			29,0		29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langåsen 17	Bolig	12,6	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.10.2009
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	12,6	Igangset.till.:	13.10.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	20685093 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			12,6		12,6				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ranudd Nils Henrik	060666

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerskjedet.

Budskjema



Eiendom:

Langåsen 17, 4513 MANDAL. Gnr. 74, bnr. 481 i Lindesnes kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

