

# Møllegata 4,
# 4515 MANDAL

**Prisantydning:** kr 3 750 000,-

Eiendomsmegler Norge



# Modernisert enebolig på Malmø | Garasje | Tiltalende uteområde | Sentrumsnært

**Adresse**
Møllegata 4, 4515 MANDAL

**Område**
Malmø

**Prisantydning**
kr 3 750 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 90 m²
BRA-e: 18 m²
BRA Total: 108 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1850
Soverom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 229.6 m²

Omkostninger: kr 94 840,-
Totalpris: kr 3 844 840,-
Formuesverdi: kr 572 260,-
Kommunale avgifter: kr 10 156,- per år
Eiendomskatt: kr 4 807,- pr. år




Eiendomsmegler Norge

**Kai Andrè Osestad**
Eiendomsmegler

Tlf.: 99 09 92 01
Kai.Osestad@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Mandal
Store Elvegate 35, 4514 MANDAL ,

38 26 66 66



# Møllegata 4,
# 4515 MANDAL

Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere Møllegata 4.

- Enebolig med solrik og sentral beliggenhet på Malmø, like ved Mandalselva og med kort gangavstand til Mandal sentrum.

- Eiendommen byr på et skjermet uteområde, garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

- I nærområdet finner man Furulundens flotte turområder, båthavn, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser.

- Boligen er betydelig modernisert de senere år, 2021/2026, og gir et godt totalinntrykk!

- Det er ikke boplikt på eiendommen.

Velkommen til hyggelig visning!

## OM EIENDOMMEN

**Eiendommens betegnelse**
Gnr. 170, bnr. 204
i Lindesnes kommune.

**Innhold**
Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, tre stuer, kjøkken.
2. etasje: Gang, tre soverom, bad.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer på bygningsmassen som ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

* Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer per nå ikke med dagens bruk. Selger opplyser/bekrefter imidlertid at nåværende planløsning vil bli registrert og godkjent av Lindesnes kommune før ny eier overtar boligen.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget en bod i bakkant av garasjen, denne fremkommer ikke på byggemeldingen.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent boden . Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

**Standard**
Boligen vurderes som jevnlig vedlikeholdt og har normal standard ut ifra byggeår. Det er gjort betydelige utskiftninger, spesielt innvendig omkring 2021 (tidligere eier) og nå nylig (2026)

**Areal**
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 11 m²

**Enebolig:**
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 50 m² Gang, trapperom, kjøkken, stue, spisestue.

2. etasje
BRA-i: 40 m² Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
11 m²

**Garasje**
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m² Garasje/bod.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk**
Det foreligger avtale med vellet om at denne eiendommen ,på sommerhalvåret, kan benytte plattingen som ligger like ved eiendommen. På vinterstid må arealet stilles tilgjengelig ifbm. snørydding. Avtalen følger som en del av salgsoppgaven, avtalen fornyes fra år til år.

**Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling**
Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. NB! Eier opplyser imidlertid at nåværende planløsning vil bli registrert og godkjent av Lindesnes kommune før ny eier overtar boligen.
Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget en bod i bakkant av garasjen, denne fremkommer ikke på byggemeldingen.

**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 24.09.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 24.09.2026. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
UTVENDIG
Taket er tekket med teglstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall, ukjent alder. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra ombygging, og i 1. etasje består deler av boligen av tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning. Boligen har to nyere trevinduer med koblet glass på loftet i gavlene.Øvrige vinduer er fra 2026. Hovedinngangsdøren er malt og fra 2010-tallet. Terrassedøren er malt, laget av tre, og datert til 2026. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er etablert duk og pukk under terrassen.

INNVENDIG
Gulvene på hovedplanet består av laminat og teppe

fra 2026. På loftet er det eldre furugulv som er malt i 2026. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene er kledd med trepanel. Vegg- og takoverflater er malt over i 2026, ifølge eier. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Gulvene i 1. etasje er rettet opp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har to mursteinspiper. Vedovner er demontert. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eier har nylig rettet opp gulvet. Det er videre avrettet med betong, gjelder stuene. Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre. Det er eldre dører i 1. etasje, samt nyere dører i andre etasje og i
tilknytning til varmtvannsberederen. Eldre dørblad til to stk. dører er lagret på garasjeloftet.

VÅTROM
Bad/vaskerom på loftet ble renovert i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Veggene har baderomsplater og malt betong i tilknytning til pipestokken. Himlingen har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran/ smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. 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.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra 2021. Kjøkkenet har avsug i forbindelse med kokeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2021. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Det er avløpsrør av plast fra 2021. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er luft-til-luft varmepumpe 2021. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer etter dette. Det ble uført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og nå i 2026. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget, av Mandal Elektro AS. Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er ukjent. Boligen har grunnmur betong og stein. Boligen ligger på en tilnærmet flat tomt. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via privatestikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger en eldre plantegning, som ikke er datert. Kammerset er i dag bruk som stue, fasaden mot vest. Åpent mellom stue og kjøkken på fasaden mot øst. Det foreligge plantegning på loftet, datert 20.02.1961. På loftet er kjøkken i dag bruk som bad. Det er etablert 2. stk. soverom i gavlen mot øst, nå i 2026. Det er nylig satt inn en terrassedør på fasaden mot sør i en
tidligere vindusåpning, dette er meldt fra om til kommunen og godkjent på mail.
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget en bod i bakkant av garasjen, denne fremkommer ikke på byggemeldingen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ingen ovner i forbindelse med pipen.
Det anbefales å vedlikeholde de utvendige pipestokkene for å hindre fuktinntrengning.
Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på innvendig trapp.
Det er også liten frihøyde i trappen.
Det er utført kontroll av det elektriske anlegget av Mandal Elektro AS i forbindelse med arbeidet som ble utført i 2026. Det mangler dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2021. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet utført i
2026 av Mandal Elektro AS.
Høyde og bredde i åpen stilling må til sammen være minst 150 cm (1,5 meter). For eksempel, dersom bredden er 50 cm, må høyden være minst 100 cm. Rømningsvinduene i boligen har en bredde på 47 cm og en høyde på 97 cm, noe som ikke oppfyller kravet fullt ut.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Innvendig > Krypkjeller

Følgende avvik har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Gulvene i 1.

etasje er rettet opp.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter på gulvene på loftet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing. Skjevheter kan gi utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.
• Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene på gulvene på loftet, da slike skjevheter kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen og redusert brukskomfort. Videre bør forholdet holdes under oppsikt, da økte skjevheter over tid
kan indikere konstruksjonssvikt eller utvikling av skader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Boligen har to mursteinspiper. Vedovner er demontert.
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige, noe som gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, noe som medfører økt risiko for skjulte skader eller utettheter. Dersom pipene skal tas i bruk, må det monteres nytt røykrør for å ivareta sikker bruk og forskriftsmessig tilstand.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ingen ovner i forbindelse med pipen.
Det anbefales å vedlikeholde de utvendige pipestokkene for å hindre fuktinntrengning.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av pipens tilstand. Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger og høy alder er økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan føre til brannfare eller lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.
• Dersom pipene skal tas i bruk, bør det monteres nytt røykrør for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk. Manglende eller feilmontert røykrør kan medføre økt risiko for brann, røyklekkasje og helseskader.
• Det anbefales at feiervesenet foretar en kontroll av pipen før den tas i bruk. Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere før eventuell bruk. Skjulte skader eller utettheter kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse dersom det senere monteres ildsted. Videre bør utvendige pipestokker vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning, da fukt kan føre til forringelse av murverket og ytterligere skader på pipen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

Innvendig > Innvendige trapper
Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på innvendig trapp. Det er også liten frihøyde i trappen.
Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Liten frihøyde i trappen kan medføre økt fare for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å bedre dette dersom mulig.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Følgende avvik har TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Innvendig > Overflater - gulv
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Boligen ble kjøpt i 2026.
Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Anders Trondsen AS, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Badet er opplyst pusset opp i 2021 fra prospektet ved kjøp. Det er opplyst fra takstmann at firmaet som gjennomførte oppgraderingen er Anders Trondsen AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Støle Bygg, 2026
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Flesteparten av

vinduene er byttet ut i 2026 i forbindelse med oppussing av boligen. Det er også satt inn en verandadør i fasaden. Kledning er estimert byttet i rundt 2010, med utgangspunkt i bilder og fagvurdering.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Mandal Elektro, 2026. YIT, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det er lagt opp ny kurser i overetasje og i enkelte rom nede. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble elektrisitet gjennomgått og det ble utført oppgraderinger på anlegget.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Ukjent, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble rør gjennomgått og det ble utført oppgraderinger.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Ukjent, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt ned varmekabler i gulv i store deler av første etasje og på badet i andre etasje.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Pipe er ikke godkjent til fyring. Utløpene er dekket til og ovnene er tatt ut av huset.

Kommentar fra selger: Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Har bodd i boligen i kortere periode på ca 2mnd ved oppussing.

Overtakelse av boligen var 15.06.2026.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Anders Trondsen AS, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Badet er opplyst pusset opp i 2021 fra prospektet ved kjøp. Det er opplyst fra takstmann at firmaet som gjennomførte oppgraderingen er Anders Trondsen AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Støle Bygg, 2026
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Flesteparten av vinduene er byttet ut i 2026 i forbindelse med oppussing av boligen. Det er også satt inn en verandadør i fasaden. Kledning er estimert byttet i rundt 2010, med utgangspunkt i bilder og fagvurdering.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Mandal Elektro, 2026. YIT, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det er lagt opp ny kurser i overetasje og i enkelte rom nede. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble elektrisitet gjennomgått og det ble utført oppgraderinger på anlegget.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Ukjent, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble rør gjennomgått og det ble utført oppgraderinger.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Ukjent, 2021
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2021. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt ned varmekabler i gulv i store deler av første etasje og på badet i andre etasje.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Pipe er ikke godkjent til fyring. Utløpene er dekket til og ovnene er tatt ut av huset.

Kommentar fra selger: Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver fyller ut alene. Har bodd i boligen i kortere periode på ca 2mnd ved oppussing. En del av opplysningene oppgitt i denne egenerklæringen er hentet fra selgers egenerklæring

fra når vi kjøpte boligen.

**Moderniseringer og påkostninger**
2021:
Bad er renovert. Nytt kjøkken, nye vann og avløpsrør og ny varmepumpe. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert. Nytt støpt gulv i kjøkkendelen.
2026:
Flesteparten av vinduene er byttet ut. Ny verandadør i fasaden. Gulv i stuene er revet opp og rettet opp. Det er lagt opp ny kurser i overetasje og i enkelte rom nede. Det er lagt opp ny
kurser i overetasje og i enkelte rom nede. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Utløpene i forbindelse med pipene er dekket til og ovnene er tatt ut av huset. Loftetasje er pusset opp.

Ifølge egenerklæring er kledning antatt byttet (av tidligere eier) omkring 2010.

**Modernisert/Påkostet år**
2026

**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 eller fremgår av salgsoppgave.

**Hvitevarer**
Følgende hvitevarer følger handelen: Eiendommen selges med de hvitevarer som er i boligen på visningstidspunktet.

**Diverse**
Det foreligger avtale om bruk av terrasse/areal som grenser til denne eiendommen. Denne avtalen følger som en del av salgsoppgaven.

## TOMT OG OMRÅDE

**Beliggenhet**
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til Mandalselva og Mandal sentrum.
Fra boligen er det gangavstand til butikker, servicetilbud, kafeer og øvrige fasiliteter sentrum har å by på.
Nærområdet byr på en fin kombinasjon av sentrumsnær beliggenhet og nærhet til elva.
I området er det også flere fine turmuligheter.
Det er også gode kollektivforbindelser fra Mandal sentrum, samt busstopp på Skinsnes som tar deg både øst og vestover.

**Tomt**
229.6 m², eiet
Tomten har innkjørsel med parkering og egen garasje.
For øvrig er eiendommen pent opparbeidet med ny terrasse, plen og beplantning.
Uteområdet anses som en av eiendommens gode kvaliteter.

**Solforhold**
Solforhold anses som gode.

**Adkomst**
For å komme til boligen fra Mandal sentrum følger man Store Elvegate. Ta til høyre i rundkjøringen. Kjør over broen og følg veien inn på Søren Jaabæksvei. Følg veien ca. 400 meter. Sving til venstre inn på Garverigata. Sving høyre inn på Wattnegata. Fortsett inn på Møllegata. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Parkering**
Parkering på egen tomt og i egen garasje.

**Bebyggelsen**
Småhusbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**
- Lindesnes læringssenter (1-10 kl.)(0.7 km)
- Oasen skole Mandal (1-10 kl.)(1.4 km)
- Furulunden skole (1-10 kl.)(1.6 km)
- Ime skole (1-7 kl.)(1.8 km)
- Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.)(2 km)
- Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.)(2.7 km)
- Mandal videregående skole (2.7 km)

**Skolekrets**
Ime.

**Offentlig kommunikasjon**
Det er kort gangavstand til busstopp (Søren Jaabæksvei) med jevnlige avganger til Kristiansand. Fra sentrum er det et godt kollektivtilbud, både østover og vestover.

## ENERGI

**Oppvarming**
Varmepumpe installert i 2021. Varmekabler på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energiklasse**
F , farge: Oransje

## ØKONOMI

**Formuesverdi primær**
Kr 572 260 pr 2024

**Formuesverdi sekundær**
Kr 2 289 040 pr 2024

**Info formuesverdi**
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Kommunale avgifter**
Kr 10 156 pr 2023

**Info kommunale avgifter**
Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1719,-) Avløp (2831,-), Vannmålerleie (277,-), Branntilsyn-/feiegebyr (464,-) og standardrenovasjon/MAREN (4865,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 15,79 m3 og kr 38.55 m3 samt eiendomsskatt.

**Eiendomsskatt**
Kr 4 807 pr 2026

**Info eiendomsskatt**
Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

**TV/Internett/Bredbånd**
Fiber.

**Tilbud lånefinansiering**
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Eiendommen er antatt oppført omkring 1850 og det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.
På generelt grunnlag opplyses det om at manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
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.

**Regulerings og arealplaner**
Eiendommen ligger under reguleringsplan: PlanID 202301, Kommuneplanens arealdel 2023-2035 iverksatt 07.09.2023. PlanID 20, Mandal sentrum, iverksatt 14.09.2006. PlanID 201324, Skinsnes, iverksatt 07.03.2013.

Eiendommen er i planen regulert til: Boliger, bevaring av bygninger, annen veigrunn og kjørevei.

Hensynssoner/faresoner: Flomfare.

**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:

25.01.1926 - Dokumentnr: 900011 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 583683 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1002 Gnr:170 Bnr:204

**Adgang til utleie**
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

**Verneklasse/SEFRAK**
Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

**Kommentar bo- og driveplikt**
Det er ingen boplikt i Lindesnes kommune.

**Kommentar odelsrett**
Det er ikke odel på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

**Prisantydning**
Kr 3 750 000

**Totalpris**
Kr 3 844 840

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

93 750,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
94 840,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
112 840,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 844 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 862 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**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 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**
Eiendommen/leiligheten selges etter fullmakt fra eier, og eier har ikke supplert salgsinformasjonen selv. Fullmektigen har ikke selv bebodd boligen og har derfor begrenset kjennskap til dens stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

**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 bygningssakyndig 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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
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.

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

**Meglers vederlag**
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,00 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr.3200 ,-
Restanseforespørsel: kr 1250

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

**Selger**
Frank Vidar Støle
Anne Turid Møll Støle
Teodor Møll Støle
Selma Netland Fuglestveit

**Oppdragsanvarlig**
Kai Andrè Osestad
Eiendomsmegler
Kai.Osestad@emnorge.no
Tlf: 990 99 201

**Ansvarlig megler**
Kai Andrè Osestad
Eiendomsmegler
Kai.Osestad@emnorge.no

Tlf: 990 99 201

Eiendomsmegler Norge, Mandal , Store Elvegate 35,
4514 MANDAL

Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

**Oppdragsnummer**
55260108

**Salgsoppgavedato**
05.10.2026



Velkommen til Møllegata 4!





Lys og innbydende stue.



Moderne kjøkken med gode løsninger.





Badet har moderne innredning og praktiske løsninger.



Inngangsparti.



Velkommen inn!



Stue 1.





Praktisk kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter.



Store vindusflater bidrar til et lyst og trivelig kjøkkenmiljø.





Adkomst til uteområdet fra kjøkkenet.



Trivelig uteplass.





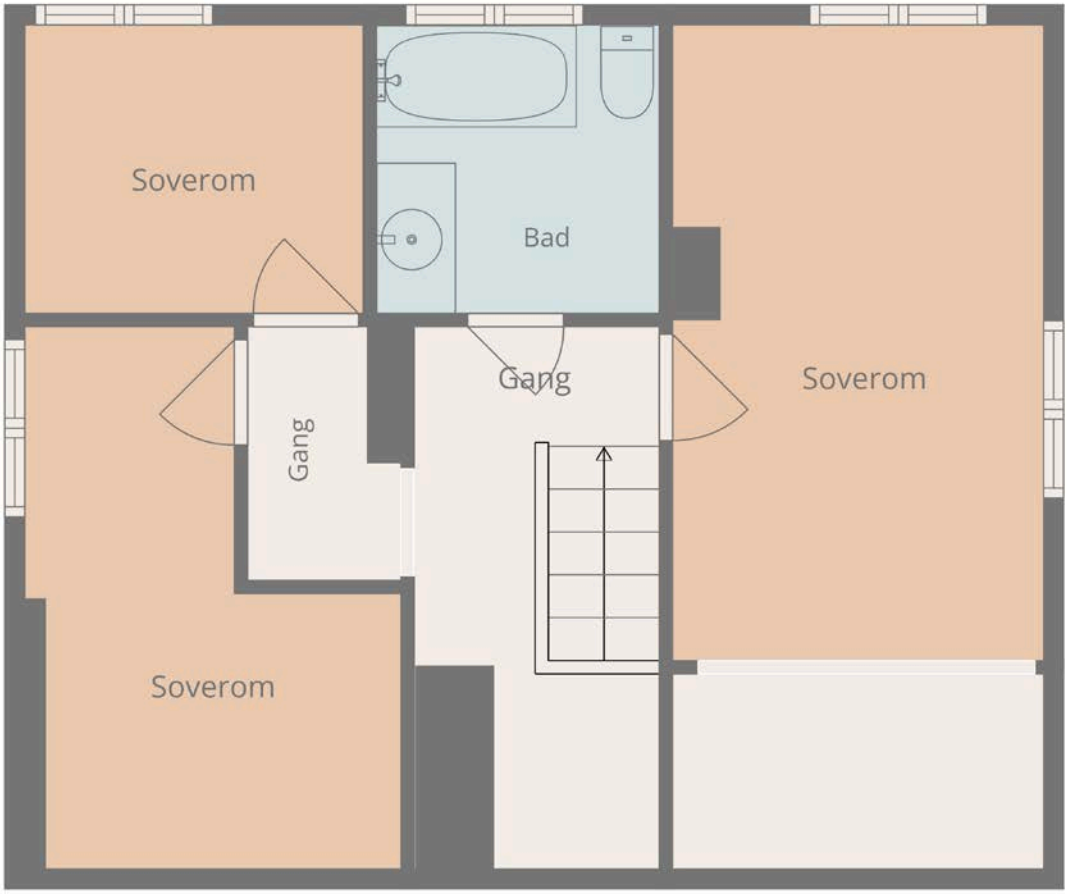
Spiseplass mellom stue og kjøkken.




Planløsning 1. etasje. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arealet med med Terrasse, i forlengelse av garasjen, ikke ligger på eiendommen. På sommerhalvåret disponerer eiendommen dette arealet gjennom en leieavtale.



Her er mulighet for TV-stueløsning.




Planløsning 2.etasje.



Velkommen opp til 2.etasje!



Lyst og fint bad.



Hovedsoverom med god plass og lyse overflater.





God mulighet for garderobeløsning.



Soverom 2.





Soverom 3.



Garasje med automatisk portåpner.



Her er godt med plass.



Hyggelig og usjenert uteplass.





Oversiktsbilde av eiendommen.



Fin beliggenhet med få minutters gange til sentrum.



Velkommen til visning!

# Nabolagsprofil

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Gumpens Auto Mandal AS | 6 min |
| Mandal | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Elveveien ballplass | 5 min |
| Ballspill | 0.4 km |
| Kleven aktivitetsanlegg | 10 min |
| Ballspill | 0.8 km |
| Sanden Treningssenter | 18 min |
| Mandals Turnforening | 18 min |

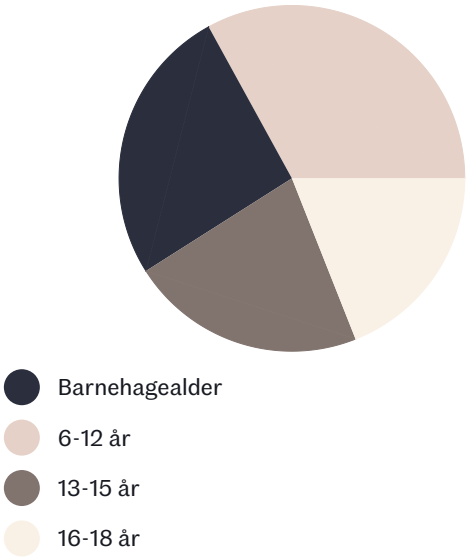
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| ALTI Mandal | 9 min |
| Apotek 1 Mandal | 9 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Malmø | 2 min |
| Kiwi Mandal | 7 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Malmø | 1 min |
| Totalt 8 ulike linjer | 0.1 km |
| Marnardal stasjon | 27 min |
| Linje F5 | 24.3 km |
| Kristiansand Kjevik | 45 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) | 9 min |
| 18 elever, 2 klasser | 0.7 km |
| Oasen skole Mandal (1-10 kl.) | 17 min |
| 123 elever, 10 klasser | 1.4 km |
| Furulunden skole (1-10 kl.) | 19 min |
| 513 elever, 27 klasser | 1.6 km |
| Ime skole (1-7 kl.) | 20 min |
| 329 elever, 14 klasser | 1.8 km |
| Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) | 23 min |
| 348 elever, 12 klasser | 2 km |
| Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min |
| 229 elever, 10 klasser | 2.7 km |
| Mandal videregående skole | 7 min |
| 795 elever, 43 klasser | 2.7 km |

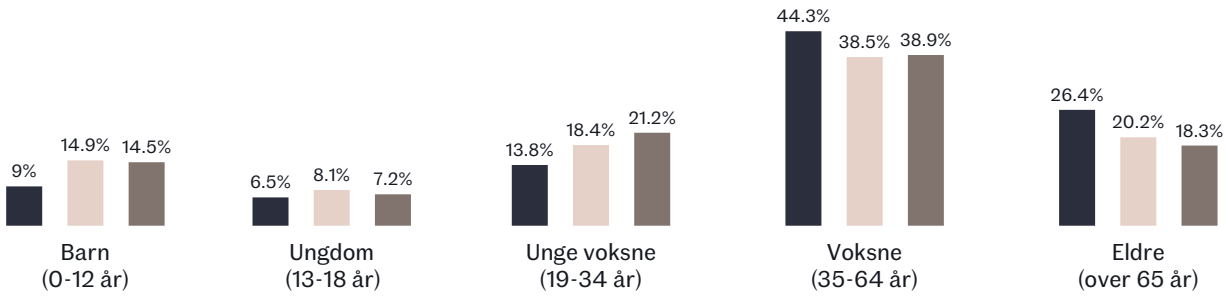
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kvisla barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 62 barn | 0.4 km |
| Skinsnesheia barnehage (0-5 år) | 21 min |
| 128 barn | 1.7 km |
| Preg barnehager Ime (0-5 år) | 20 min |
| 36 barn | 1.7 km |

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

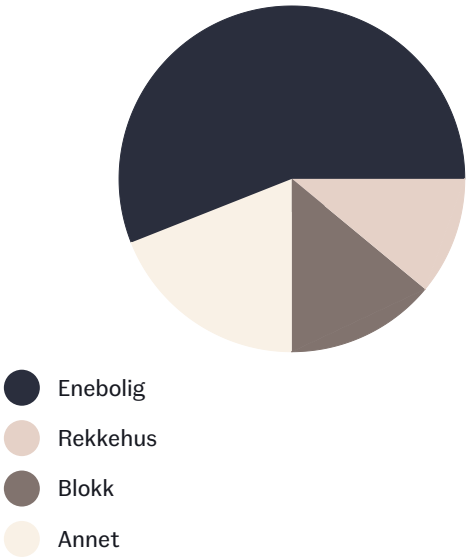
# Nabolagsprofil

## BEFOLKNING




| OMRÅDE | PERSONER | HUSHOLDNINGER |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Malmø | 638 | 369 |
| Kommune: Lindesnes | 23 147 | 11 193 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BOLIGMASSE

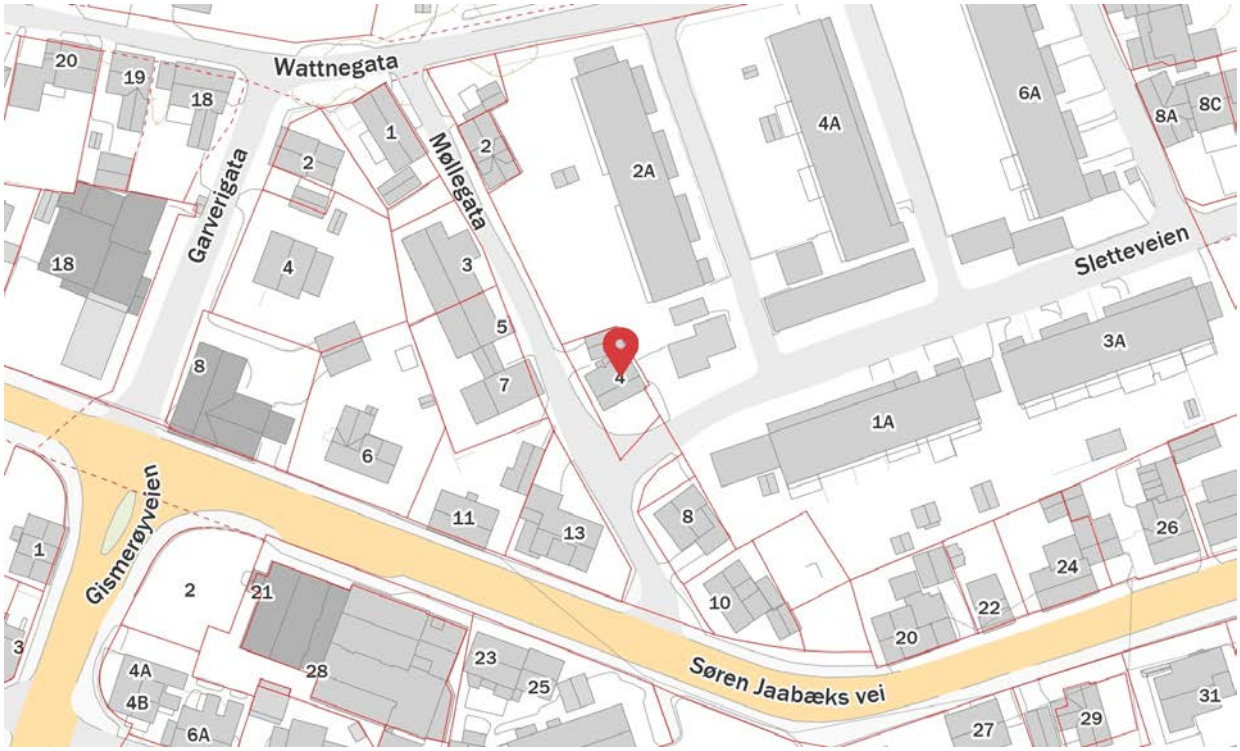



## SIVILSTAND

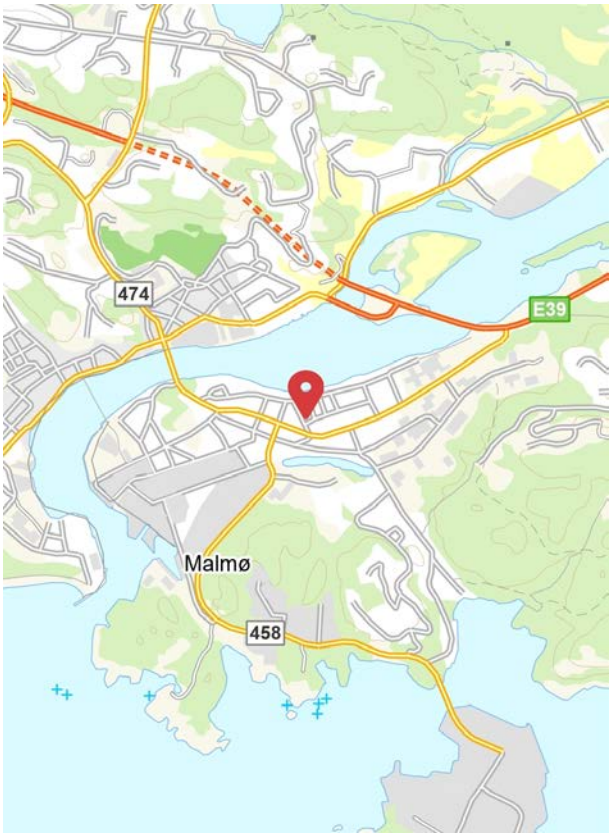
| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 40% | 54% |
| Separert | 19% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |

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

# Nabolagsprofil






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

Eiendomsmegler Norge,
Mandal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Møllegata 4, 4515 MANDAL**

**16 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Møllegata 4 | Møllegata 4 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Hvem skal fylle ut egenerklæringen?**

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

**Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.**

Har bodd i boligen i kortere periode på ca 2mnd ved oppussing.

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Overtagelse 15.06.2026

**Har eieren 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 i kortere periode på ca 2mnd ved oppussing.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6495313

## Informasjon om selger

**Selger**

Fuglestveit, Selma Netland

## 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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet er opplyst pusset opp i 2021 fra prospektet ved kjøp. Det er opplyst fra takstmann at firmaet som gjennomførte oppgraderingen er Anders Trondsen AS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Trondsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flesteparten av vinduene er byttet ut i 2026 i forbindelse med oppussing av boligen. Det er også satt inn en verandadør i fasaden. Kledning er estimert byttet i rundt 2010, med utgangspunkt i bilder og fagvurdering.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Støle Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt opp ny kurser i overetasje og i enkelte rom nede. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mandal Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble elektrisitet gjennomgått og det ble utført oppgraderinger på anlegget.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

YIT

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken og bad ble pusset opp i 2021 og i den forbindelse ble rør gjennomgått og det ble utført oppgraderinger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt ned varmekabler i gulv i store deler av første etasje og på badet i andre etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipe er ikke godkjent til fyring. Utløpene er dekket til og ovnene er tatt ut av huset.

## 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

**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 74088607**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Selma Netland Fuglestveit** | **2026-09-16** |

Identification

Selma Netland Fuglestveit

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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Møllegata 4, 4515 MANDAL

LINDESNES kommune

gnr. 170, bnr. 204

**Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 90 m²**

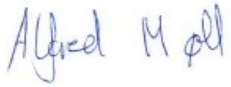


**Befaringsdato:** 23.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20026-1774 **Eiendomsverdi ref nr:** MT4841

**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 fuktsøk.

## 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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: 1850

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall, ukjent alder.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra ombygging, og i 1. etasje består deler av boligen av tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.
Boligen har to nyere trevinduer med koblet glass på loftet i gavlene. Øvrige vinduer er fra 2026.
Hovedinngangsdøren er malt og fra 2010-tallet.
Terrassedøren er malt, laget av tre, og datert til 2026.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er etablert duk og pukk under terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene på hovedplanet består av laminat og teppe fra 2026. På loftet er det eldre furugulv som er malt i 2026.
Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene er kledd med trepanel. Vegg- og takoverflater er malt over i 2026, ifølge eier.
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Gulvene i 1. etasje er rettet opp.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har to mursteinspiper. Vedovner er demontert.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eier har nylig rettet opp gulvet. Det er videre avrettet med betong, gjelder stuene.
Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.
Det er eldre dører i 1. etasje, samt nyere dører i andre etasje og i tilknytning til varmtvannsberederen. Eldre dørblad til to stk. dører er lagret på garasjeloftet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom på loftet ble renovert i 2021.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene har baderomsplater og malt betong i tilknytning til pipestokken. Himlingen har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg
for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2021.
Kjøkkenet har avsug i forbindelse med kokeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2021. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast fra 2021.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe 2021.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer etter dette. Det ble uført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og nå i 2026. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget, av Mandal Elektro AS.
Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen har grunnmur betong og stein.
Boligen ligger på en tilnærmet flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via privatestikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
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

Det foreligger en eldre plantegning, som ikke er datert. Kammerset er i dag bruk som stue, fasaden mot vest. Åpent mellom stue og kjøkken på fasaden mot øst.
Det foreligge plantegning på loftet, datert 20.02.1961. På loftet er kjøkken i dag bruk som bad. Det er etablert 2. stk. soverom i gavlen mot øst, nå i 2026. Eier opplyser at nåværende planløsning vil bli registrert og godkjent av Lindesnes kommune før ny eier overtar boligen.
Det er nylig satt inn en terrassedør på fasaden mot sør i en tidligere vinduåpning, dette er meldt fra om til kommunen og godkjent på mail.

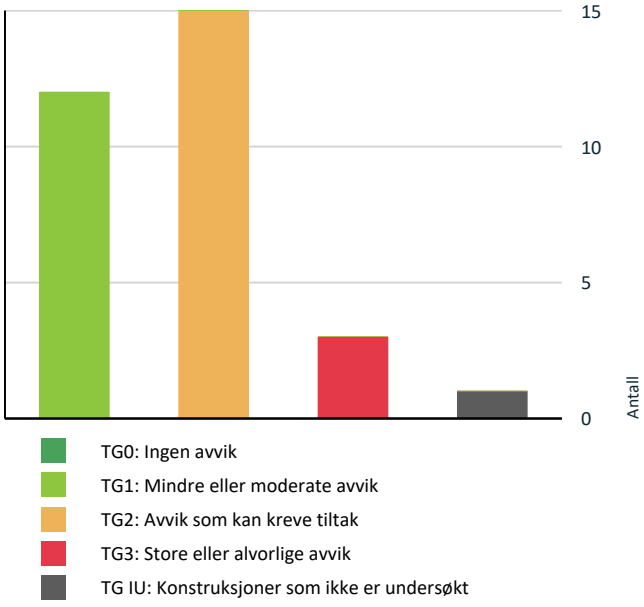
**Garasje**

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

Det er bygget en bod i bakkant av garasjen, denne fremkommer ikke på byggemeldingen.

# Sammendrag av boligens tilstand

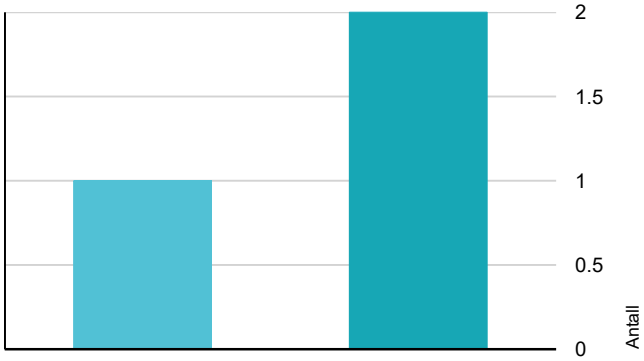
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

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**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ingen ovner i forbindelse med pipen.

Det anbefales å vedlikeholde de utvendige pipestokkene for å hindre fuktinntrengning.

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på innvendig trapp.
Det er også liten frihøyde i trappen.

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget av Mandal Elektro AS i forbindelse med arbeidet som ble utført i 2026.

Det mangler dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2021.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidet utført i 2026 av Mandal Elektro AS.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1850

**Kommentar**
Deler av boligen ble renovert i 2021 og i 2026.

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

**Vedlikehold**
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Badet er renovert, nytt kjøkken, ny varmepumpe nye vann og avløpsrør og nytt støpt gulv i kjøkkendelen. Store deler av arbeidet er utført av Andres Trondsen. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert. |
| 2026 | Modernisering | De fleste vinduene er byttet i 2026. Gulvene i stuene er revet opp og rettet opp. Arbeidet utført av Støle Bygg AS. Gulvene i stuene er revet opp og rettet opp. Det er deretter påstøp med armering ifølge eier. Det er lagt opp ny kurser i overetasje og i enkelte rom nede, arbeidet utført av Mandal Elektro AS. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget. Utløpene i forbindelse med pipene er dekket til og ovnene er tatt ut av huset. Loftetasje er pusset opp. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med teglstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er lagt takpapp under teglsteinen på framsiden av boligen og på deler av baksiden. På deler av taket på baksiden mangler det takpapp.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det bør legges takpapp på de delene av taket hvor dette mangler, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Manglende takpapp øker risikoen for vannlekkasjer og skader på takkonstruksjonen.





### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall, ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert rustdannelser på enkelte takrennekroker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

# Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av takrennekroker med rustdannelser for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av funksjon. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Overvåk tilstanden jevnlig og planlegg utskifting ved behov.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater.
Det er kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Det er begrenset isolasjon i himlingen mot kaldloftet.
Det er også begrenset lufting av takkonstruksjonen på baksiden av boligen.
Ved takheving ble taksperrene på baksiden festet til de eldre taksperrene.
Det er spor etter mus på kaldloftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og kondensproblemer.

Etterisolering av himlingen mot kaldloftet anbefales for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Det bør også vurderes tiltak for å hindre mus i å komme inn på kaldloftet, da dette kan føre til lukt, skader på isolasjon og potensielle helseproblemer.

Spor etter mus bør følges opp, og det kan være hensiktsmessig å kontakte skadedyrbekjempelse for videre vurdering og tiltak.



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra ombygging, og i 1. etasje består deler av boligen av tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på deler av boligen. Kledningen står ned mot bakken og trekker fuktighet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Det er ikke foretatt kontroll av tilstanden i ytterveggene bak kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.





## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har to nyere trevinduer med koblet glass på loftet i gavlene.
Øvrige vinduer er fra 2026.





### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedinngangsdøren er malt og fra 2010-tallet.
Terrassedøren er malt, laget av tre, og datert til 2026.





### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er etablert duk og pukk under terrassen.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene på hovedplanet består av laminat og teppe fra 2026. På loftet er det eldre furugulv som er malt i 2026.

**Vurdering av avvik:**

• Det er enkelte sprekker i furugulvet på loftet. Dette vurderes som et kosmetisk forhold.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekkene i furugulvet på loftet vurderes som et kosmetisk forhold, og utbedring er ikke nødvendig med mindre det er et estetisk ønske. Konsekvensen er kun visuell, og det er ingen risiko for funksjonssvikt.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlingene er kledd med trepanel. Vegg- og takoverflater er malt over i 2026, ifølge eier.

### TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Gulvene i 1. etasje er rettet opp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skjevheter på gulvene på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom dette medfører ulemper i bruk eller ved fremtidig oppussing. Skjevheter kan gi utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg og kan indikere bevegelser eller setningsskader i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

• Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevhetene på gulvene på loftet, da slike skjevheter kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen og redusert brukskomfort.
Videre bør forholdet holdes under oppsikt, da økte skjevheter over tid kan indikere konstruksjonssvikt eller utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## Radon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

## TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har to mursteinspiper. Vedovner er demontert.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige, noe som gir usikkerhet om tilstand og utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, noe som medfører økt risiko for skjulte skader eller utettheter.

• Dersom pipene skal tas i bruk, må det monteres nytt røykrør for å ivareta sikker bruk og forskriftsmessig tilstand.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ingen ovner i forbindelse med pipen.

Det anbefales å vedlikeholde de utvendige pipestokkene for å hindre fuktinntrengning.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av pipens tilstand.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger og høy alder er økt risiko for skjulte skader eller utettheter, noe som kan føre til brannfare eller lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

• Dersom pipene skal tas i bruk, bør det monteres nytt røykrør for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk. Manglende eller feilmontert røykrør kan medføre økt risiko for brann, røyklekkasje og helseskader.

• Det anbefales at feiervesenet foretar en kontroll av pipen før den tas i bruk.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere før eventuell bruk.
Skjulte skader eller utettheter kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse dersom det senere monteres ildsted.

Videre bør utvendige pipestokker vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning, da fukt kan føre til forringelse av murverket og ytterligere skader på pipen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport





## TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eier har nylig rettet opp gulvet. Det er videre avrettet med betong, gjelder stuene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## TG 3 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappen har vanger, trinn og rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på innvendig trapp. Det er også liten frihøyde i trappen.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Liten frihøyde i trappen kan medføre økt fare for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å bedre dette dersom mulig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er eldre dører i 1. etasje, samt nyere dører i andre etasje og i tilknytning til varmtvannsberederen. Eldre dørblad til to stk. dører er lagret på garasjeloftet.

# VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom på loftet ble renovert i 2021.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

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

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater og malt betong i tilknytning til pipestokken. Himlingen har panel.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

# Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble ikke observert synlig klemt membran i tilknytning til sluket. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid ved sluket, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen.

Manglende dokumentasjon og manglende synlig klemt membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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.



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredningen er fra 2021.



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har avsug i forbindelse med kokeplaten.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2021. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering, forsinket utbedring ved lekkasjer og unødvendige kostnader ved fremtidig vedlikehold.





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Det er avløpsrør av plast fra 2021.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

**Beskrivelse**
Det er luft-til-luft varmepumpe 2021.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall. Eier opplyser at varmepumpen er rengjort.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020.



### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er gjort endringer etter dette. Det ble uført arbeid på det elektriske anlegget i 2021 og nå i 2026. Det er utført en kontroll av det elektriske anlegget, av Mandal Elektro AS.

**Vurdering av avvik:**

• Det er utført kontroll av det elektriske anlegget av Mandal Elektro AS i forbindelse med arbeidet som ble utført i 2026.

Det mangler dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2021.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidet utført i 2026 av Mandal Elektro AS.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske arbeidet som ble utført i 2021 og tidligere.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har grunnmur betong og stein.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser. Dette må sees i sammenheng med boligens alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det føre til økte fuktproblemer og redusert bæreevne over tid.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger på en tilnærmet flat tomt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling mot grunnmuren og potensielle fuktproblemer.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å lede vann vekk fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

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

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre betydelige kostnader for reparasjon eller utskifting.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ingen ovner i forbindelse med pipen.

Det anbefales å vedlikeholde de utvendige pipestokkene for å hindre fuktinntrengning.

• Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på innvendig trapp.
Det er også liten frihøyde i trappen.

• Det er utført kontroll av det elektriske anlegget av Mandal Elektro AS i forbindelse med arbeidet som ble utført i 2026.

Det mangler dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2021.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidet utført i 2026 av Mandal Elektro AS.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det anbefales at feiervesenet foretar en kontroll av pipen før den tas i bruk.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere før eventuell bruk.
Skjulte skader eller utettheter kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse dersom det senere monteres ildsted.

Videre bør utvendige pipestokker vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning, da fukt kan føre til forringelse av murverket og ytterligere skader på pipen.

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

• Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Liten frihøyde i trappen kan medføre økt fare for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å bedre dette dersom mulig.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske arbeidet som ble utført i 2021 og tidligere.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
2001

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

**Vedlikehold**
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Det er oppført en garasje på eiendommen.
Bygget er oppført med grunnmur av betong og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.
Yttervegger er kledd med stående kledning og taket er tekket med teglsten og med takrenner.
Det er portåpner i forbindelse med garasjeporten.

Vurdering:
Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er ikke gitt tilstandsgrader.
Garasjen er malt nå i 2026.

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

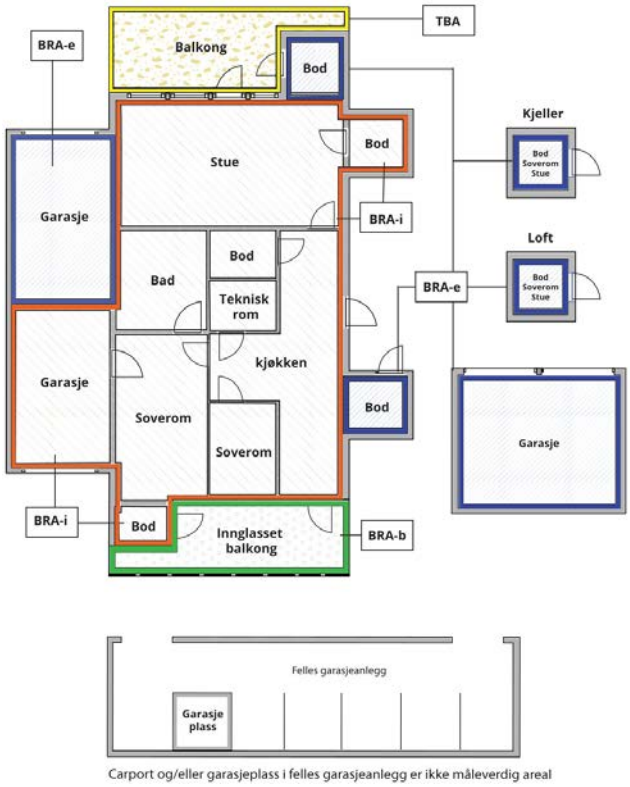
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 50 | | | 50 | 11 |
| 2.Etasje | 40 | | | 40 | |
| **SUM** | **90** | | | | **11** |
| **SUM BRA** | **90** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Gang, trapperom, kjøkken, stue, spisestue | | |
| 2.Etasje | Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger en eldre plantegning, som ikke er datert. Kammerset er i dag bruk som stue, fasaden mot vest. Åpent mellom stue og kjøkken på fasaden mot øst.
Det foreligge plantegning på loftet, datert 20.02.1961. På loftet er kjøkken i dag bruk som bad. Det er etablert 2. stk. soverom i gavlen mot øst, nå i 2026. Eier opplyser at nåværende planløsning vil bli registrert og godkjent av Lindesnes kommune før ny eier overtar boligen.
Det er nylig satt inn en terrassedør på fasaden mot sør i en tidligere vinduåpning, dette er meldt fra om til kommunen og godkjent på mail.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 18 | | 18 | |
| **SUM** | | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **18** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er bygget en bod i bakkant av garasjen, denne fremkommer ikke på byggemeldingen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.9.2026 | Alfred Møll | Takstingeniør |
| | Frank Vidar Støle | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4205 LINDESNES | 170 | 204 | | 0 | 229.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Møllegata 4

**Hjemmelshaver**
Støle Anne Turid Møll, Støle Frank Vidar, Fuglestveit Selma Netland, Støle Teodor Møll

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 16.09.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Tegninger garasje | 15.05.2000 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggetillatelse garasje | 05.07.2000 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggetillatelse fasadeendring 1982 | 05.04.1982 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger fasadeendring 1982 | 05.04.1982 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Tegninger bolig 1961 | 20.02.1961 | | Gjennomgått | 3 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.09.2026 | |
| 2 | 30.09.2026 | |
| 3 | 30.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

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

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av

# Forutsetninger

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

## Leieavtale

**Mellom Gnr. 170/203 og Gnr. 170/204.**

1. Frank Vidar Støle (FVS), eier av Møllegata 4, leier av sameiet Endresens løkke (SEL) areal etter avtale. Arealet utgjør ca. 61 $m^2$. Se vedlagt kart.

2. Leieperiode gjelder fra snøen går om våren til snøen kommer om vinteren.

3. SEL bruker utleid areal til snøplassering, når det er behov for dette.

4. Leieprisen er kr. 1768,- i 2026 og reguleres i h.t. konsumprisindeksen i årene fremover. Etter hvert årsmøte i SEL sendes regning med forfall 01.05.

5. Blir gjerde eller andre gjenstander plassert på leieområdet skadet p.g.a. snøplassering eller andre forhold er det FVS sitt ansvar å reparere det igjen. Det er FVS sitt ansvar å fjerne alle gjenstander fra det leide arealet før snøen kommer om høsten.

6. Leieavtalen gjelder kun mellom FVS og SEL. Avtalen forlenges automatisk hvis ingen av partene sier den opp med 3 (tre) måneders frist. Hele avtalen utgår ved eierskifte av eiendommen til FVS.

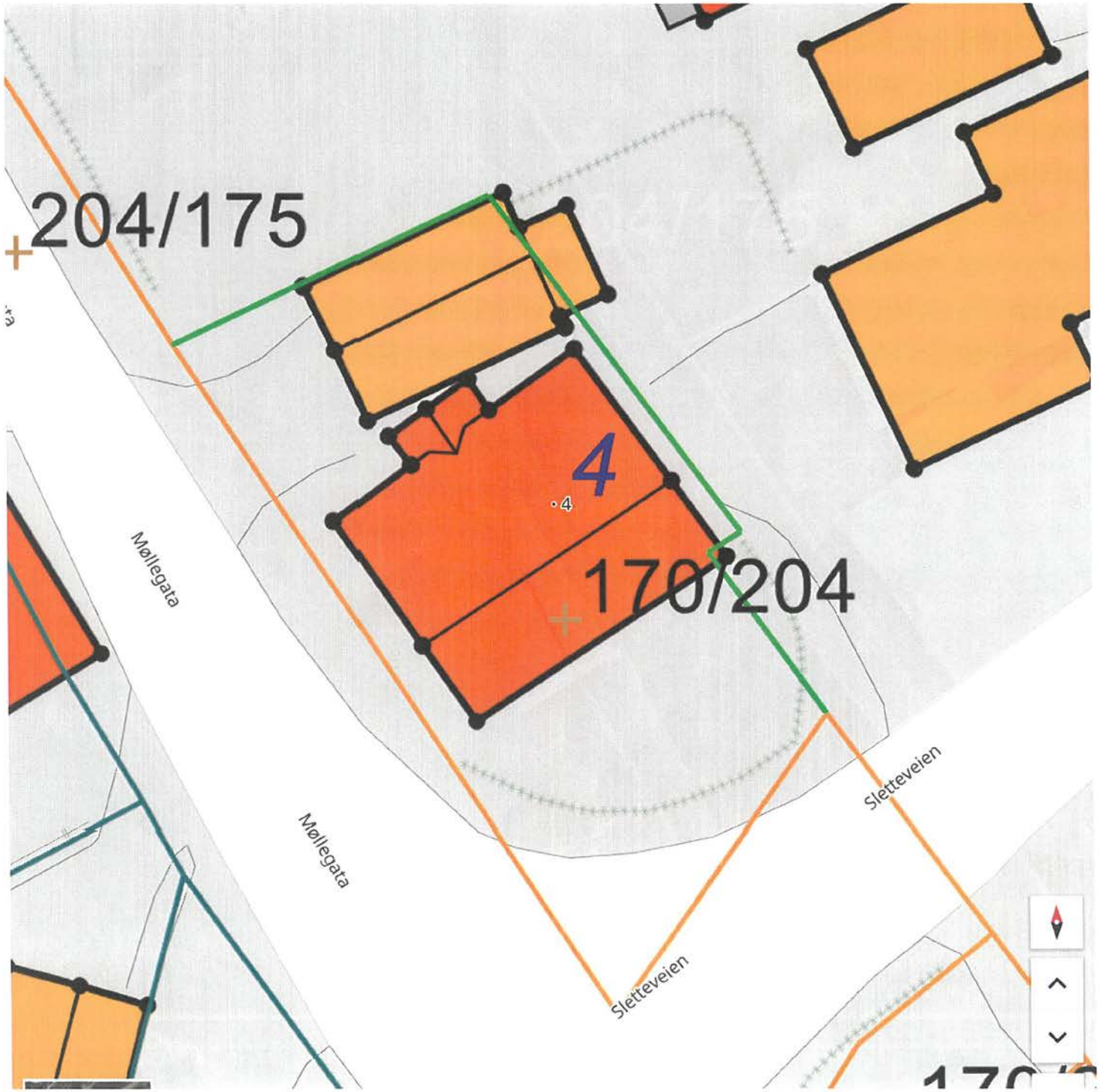
7. Leieavtalen er skrevet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Mandal, 15.07.2026

Ragnhild Belland
Styreleder i
sameiet Endresens løkke
utleier

Ragnhild Belland

Frank Vidar Støle
Møllegata 4
4515 Mandal
leier


204/175
4
4
170/204
Møllegata
Møllegata
Sletteveien
Sletteveien

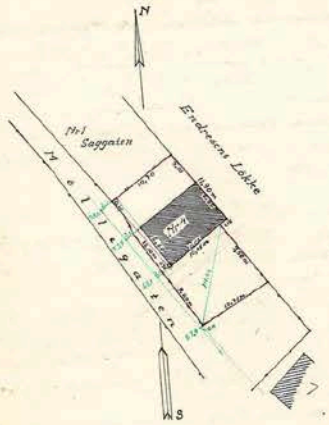
# Kart

Tomten blir fra 1 1 - 1937 betegnet med nr. 4 til Møllegaten som før

i $\frac{1}{300}$ maalestok over matr.nr. 4, Møllegaten.

Areal 126,3 + 105,1 = 231,4 Kvadratmeter.

OBS. De røde linjer betegner grænsene, naar ikke andet er anmærket.
Røde tal angir maalene som paa byens hovedkarter, naar maaling har været umulig.
Grønne linjer og tal er hjælpelinjer ved maalingen.




Magnus Stadskonduktørkontor den 20/5 -1925

S. Karlsen Karteldna
W.H. Sandberg
T. Tjønn Karteldna

For opmaaling og maalebrev er til byskassen betalt kr 8.00

Løpe nr. 20/25 2/4-1925

Tilstede ved Forretningen var: for retten Johanne Braadland, retten av malerfirmaet Chr. Olsen & Andreas samt kammer og formandskapssekretær Kr. Fjeldsgaard. Denne fremla til utskrift av formandskapets forhandlingsprotokol, hvoraf avskrift er indtat nedenfor.

Tomtens grænser blev paavist og opmaaling foretat, hvorefter tomtens form blir som angit paa hosstaaende kart i 1/500 maalestok.

Den ovenfor nævnte utskrift er saalydende:

"utskrift av Mandals formandskaps forhandlingsprotokol:
"I byfogdkontoret 9 mars 1915 undertegnede Gjunde Bestemann overtok
"Byfogdens kanselligods makstrat og formandskaps sekretærsyssel
"Møllegaten 4 Malmø solgt til Per Rudi for 150 kr. Grunden forbir
"kommunens eiendom dog saaledes, at Per Rudi og hustru
"saalænge begge eller en av dem bebor huset skal være
"fritat for grundavgift til kommunen.

"Fra formandskapsmøte 11/7 1919.
"Ansøkning fra Per Rudi om kjøp av et litet jordstykke
"paa nordsiden av hans eiendom paa Øvre Malmø. Kontor-
"sekretæren bemerket: Omhandlede jordstykke består av Rudi
"for kr 2 00 pr. aar."
"Utdrat protokollen(sign) Kr. Fjeldsgaard
formandskapssekretær og kasserer."

Den oprindelige tomts grænser er paa kartet angit med hel rød linje og maaltne er:
Mot nordøst: Langs husets vegg 10.05 m. lang og dens nordvestlige forlængelse 0.30 m, tilsammen 10.35 m.
Mot Andresens tomt i nordøst: husets vegg 6.80 m og et gjærde i dens forlængelse 5.10 m, tilsammen 11.90 m.
Mot Andresens have (Sagt er Ø. nordvest: et gjærde 10.70 m. langt
Mot Møllegaten i nordvest: en ret linje 12.10 m. lang.
Disse maal er overensstemmende med grundeprotokollens opgaver av 2/10 1889. Arealet er 125.3 m².
Det lilla jordstykke er paa kartet angit med stiplet rød linje og maaltne er:
Mot hustomten: Langs husets nordøstre vegg 8.90 m og i dens nordvestlige forlængelse 1.55 m, tilsammen 10.45 m.
mot Andresens tomt i nordøst 9.50 m. langs et gjærde
mot kommunens grund i sydøst: en ret linje 10.70 m. lang
mot Møllegaten i nordvest: en ret linje 9.20 m. lang
Dertil en strimmel paa 6.3 m² utenfor husets nordvestre vegg.
Stykkets areal er ialt 105.1 m².

Mandals Stadshaandfæstningsnævn den 20/5 -1925

S. Karlsen. W.H. Sandberg. T. Tjørn
Kartskjæne. Kartskjæne.

ambita

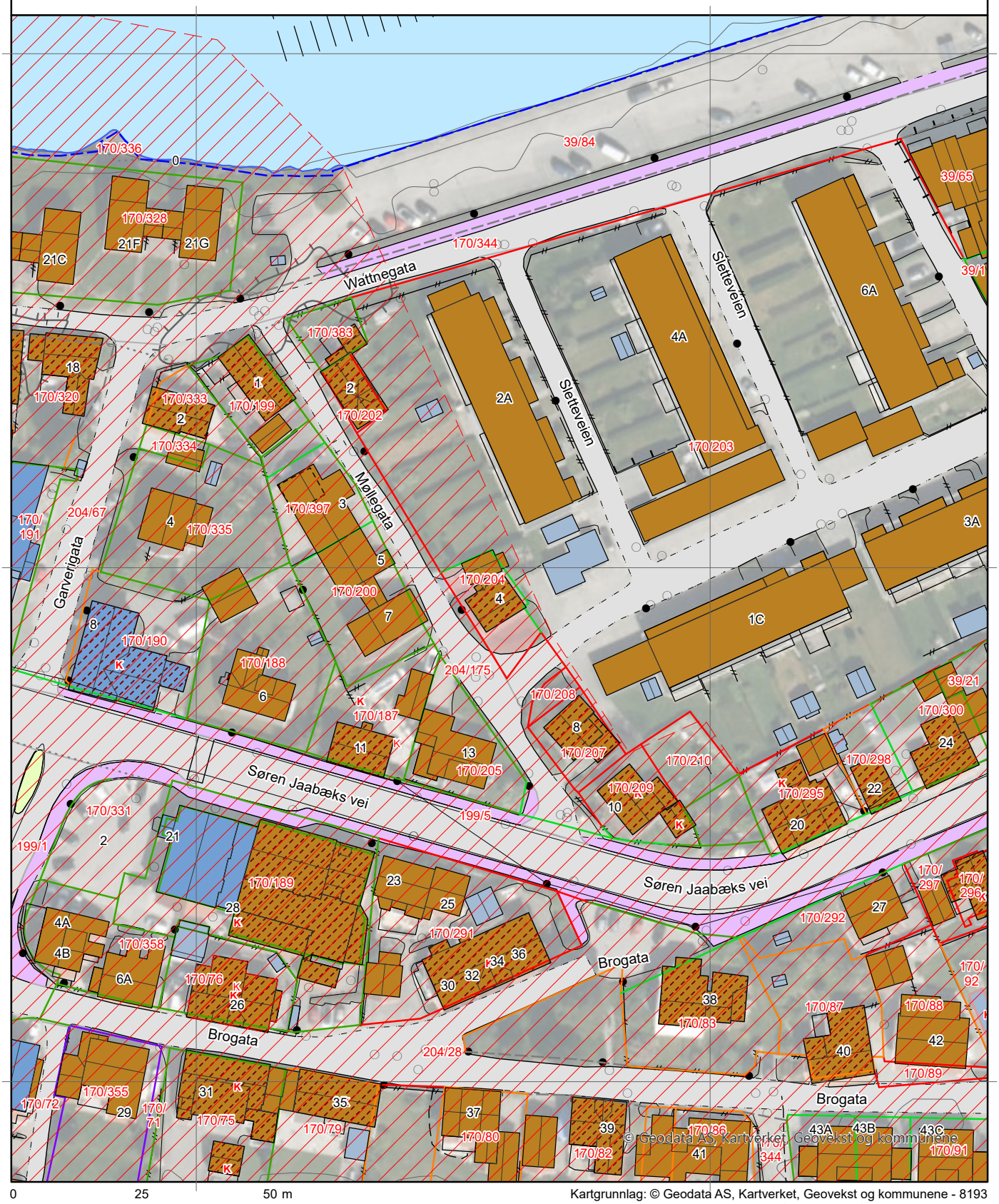
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/170/204/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

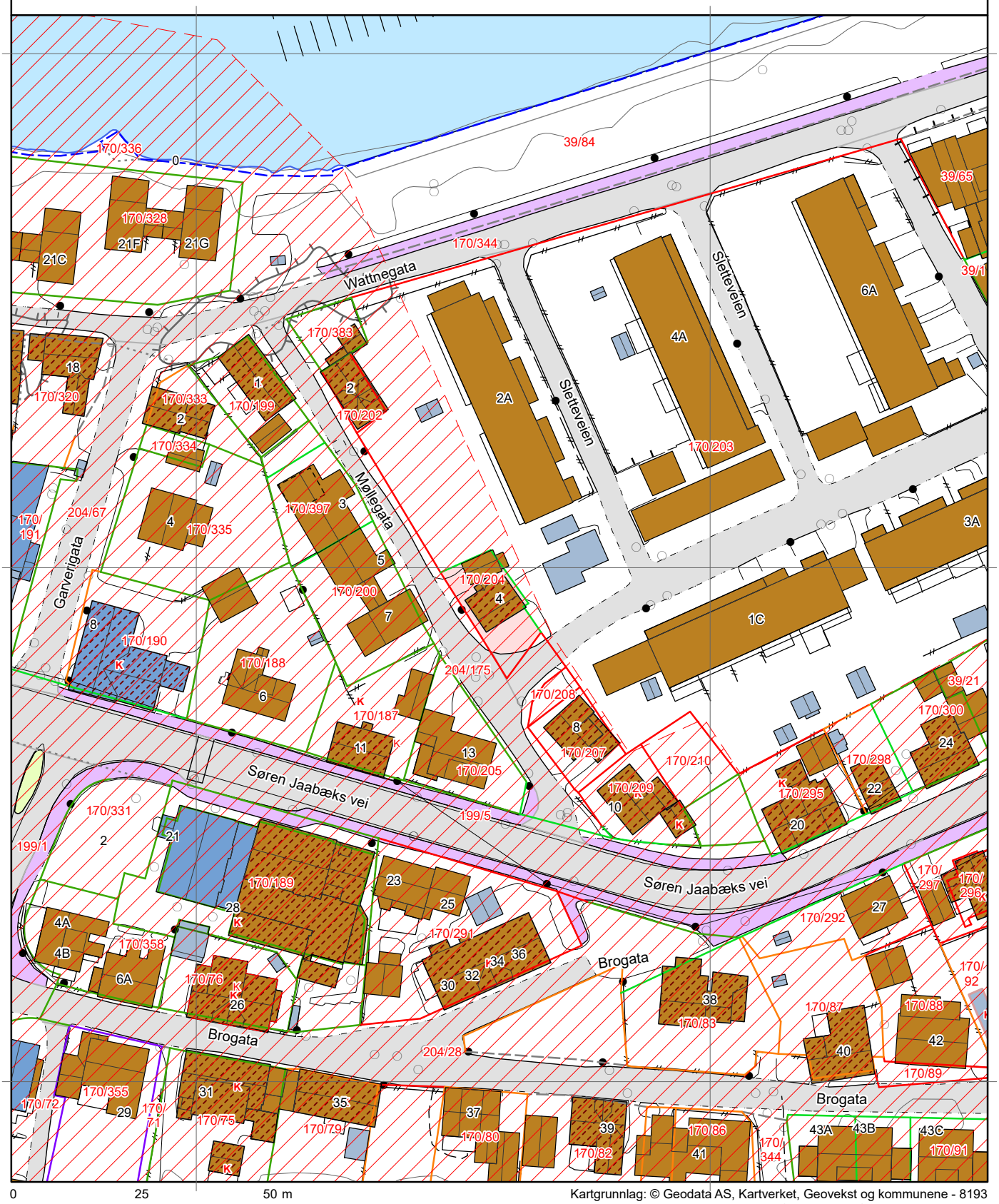
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/170/204/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Org.nr. 964 968 519 MVA
Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900

**Melding om vedtak**

Arkitre as
Øksa 2

4515 MANDAL

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: Svein Johan Frigstad | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 00/018684 | Tlf. 38 27 34 14 | 170/204 L42 | 05.07.2000 |

**GODKJENNING FOR OPPFØRING AV GARASJE**
**GNR. 170 BNR. 204 MØLLEGATA 4.**
**TILTAKSHAVER: ERL OG BRITA WENK-WOLFF**

Det vises til Deres brev av 27.06.00, vedlagt revidert tegning av garasjen samt situasjonsplan sist dat. 26.06.00, og til brev fra byggesakssjefen av 06.06.00.

Tillatelse meddeles for oppføring av garasje med avkjørsel som omsøkt og på følgende vilkår:

1. Garasjen godkjennes plassert som vist på situasjonsplan dat. 26.06.00.
   Vegetasjon i siktlinje for utkjørsel må ikke være høyere en 0,6 m over veibanen.

2. Utvendig materialbruk, samt utførelse av vindu og dør, må være i samsvar med reguleringsbestemmelsene for område.

Det må varsles når byggearbeidet påbegynnes og når garasjen er ferdig.

Skriv angående klageadgang vedlegges.
Saken er behandlet av byggesakssjefen og den har fått saksnr. 332/00

Med hilsen

Sveinung Haaland
byggesaksjef

Svein J. Frigstad
avd. ingeniør

Kopi til:
Erl og Brita Wenk-Wolff Møllegata 4, 4515 MANDAL

**Postadresse:** Postboks 3, 4501 Mandal
**Besøksadresse:** Store Elvegate 1 a
**Telefon:** 38 27 34 00
**Telefaks:** 38 27 34 01
**E-post:** teknisk@mandal.kommune.no


MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
SYD
VEST
ØST
Byggemelding sak nr. 332/00
Godkjent på vilkår
Plan- og bygningsrådet i
Plan- og bygningslovens bestemmelser
Arkitre A/S
fra plan til ferdig bygg
4500 MANDAL - Tlf. 38 27 11 22

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Org.nr. 964 968 519 MVA

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900

**Melding om vedtak**

Erl og Brita Wenk-Wolff
Møllegata 4

4515 MANDAL

| Deres ref: | Vår ref: | Saksbeh: Svein Johan Frigstad | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 200/01868 | Tlf. 38 27 34 14 | 170/204 L42 | 06.06.2000 |

**GODKJENNING – SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE OG OVERBYGG**
**GNR. 170 BNR. 204 MØLLEGATA 4.**
**TILTAKSHAVER: ERL OG BRITA WENK-WOLFF**

Det vises til Deres melding om tiltak dat. 19.05.00.

Eiendommen omfattes av "Bevaringsplanen " sone B, hvor det settes særlige krav til bygningsmessig utforming.

Det er foretatt befaring på stedet. Eiendommen har i dag ikke avkjørsel til Møllegata.
Det er ikke søkt om ny avkjørsel til eiendommen.

Melding om oppføring garasjen kan ikke behandles før det er søkt om ny avkjørsel.
Det må opplyses om hvordan siktforholdene i utkjørsel er tenkt utført.
Garasjen ikke må komme nærmere enn 5 meter til eiendomsgrense mot kommunal vei.
Det bør vurderes å plassere garasjen et annet sted på eiendommen, hvis siktforholdene i utkjørsel ikke kan utføres betryggende. Det bør taes kontakt med driftsavd. v/ L. Eide for å avklare siktforhold i utkjørsel.

Når det gjelder oppføring av overbygg over inngangsdør til boligen, kan dette godkjennes som vist i meldingen.
Det forutsettes at materialbruk/ utførelse er i samsvar med bestemmelsene for område.
Bl.a. må vindussprosser i glassfelt i ny dør være gjennomgående og med ytre glassflate festet med kittfals.

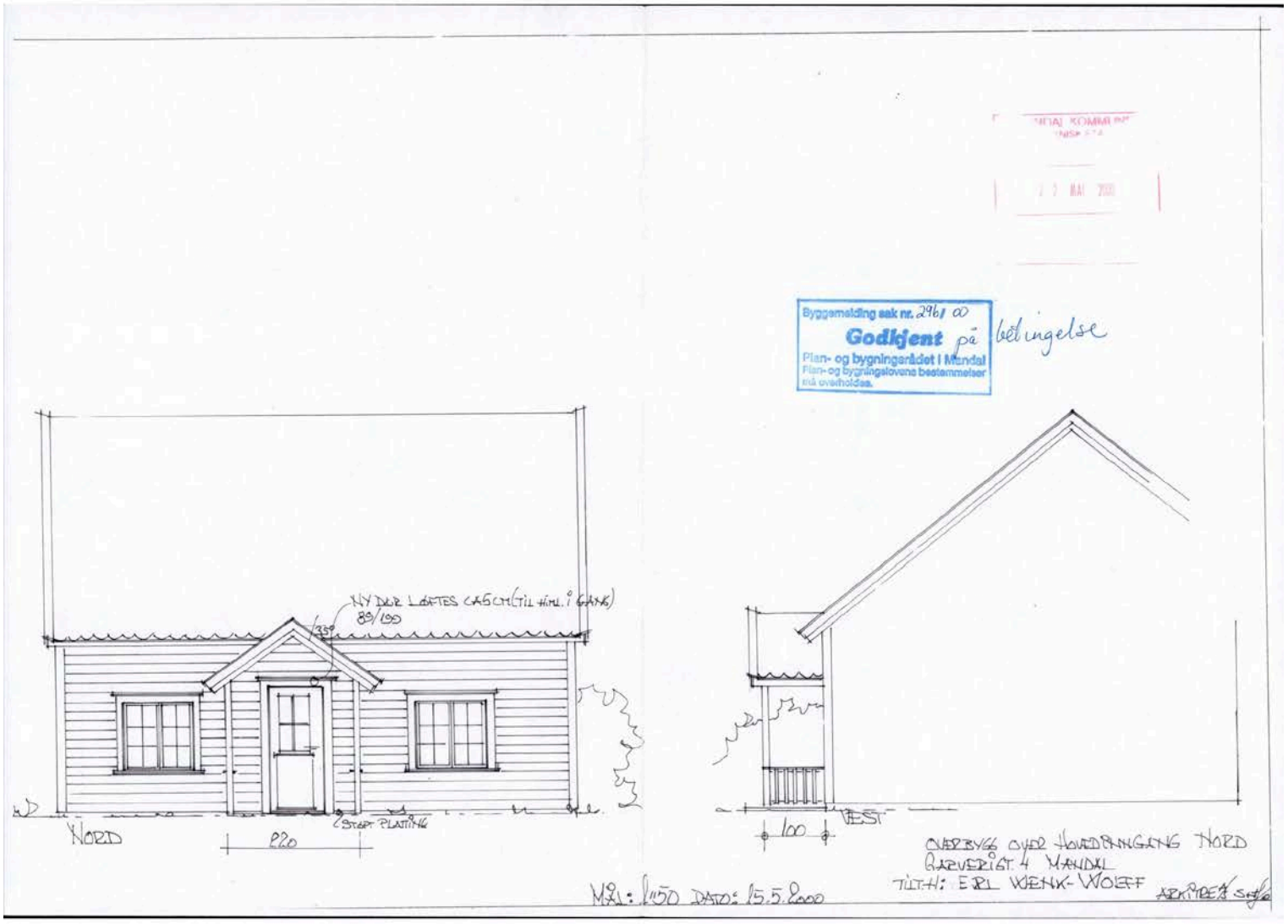
Skriv angående klageadgang vedlegges.
Saken er behandlet av byggesakssjefen og den har fått saksnr. 296/00

Med hilsen

Sveinung Haaland
byggesaksjef

Svein J. Frigstad
avd. ingeniør

**Postadresse:** Postboks 3, 4501 Mandal
**Besøksadresse:** Store Elvegate 1 a
**Telefon:** 38 27 34 00
**Telefaks:** 38 27 34 01
**E-post:** teknisk@mandal.kommune.no


Byggemelding sak nr. 2961 00
Godkjent på
Plan- og bygningsrådet i Mandal
Plan- og bygningslovens bestemmelser må overholdes.
betingelse
NY DØR LØFTES CA5 CM (TIL HØYDE 1 GANG)
89/190
239
NORD
STEIN PLATTING
220
VEST
100
MÅL: 1:50 DATO: 15.5.2000
OVERBYGG OVER HOVEDINNGANG NORD
GÅRDERÅST. 4 MANDAL
TILTH: ERL WENK-WOLFF

BYINGENIØREN I MANDAL
J. nr. Ark. nr. Bygn

5. april 1982
SH/lg

Erl Wenk-Wolff
Møllegt. 4

4500 MANDAL

Vedr. Møllegt. 4 - fasadeendring.

Deres søknad av 10.03.82.

Byggetillatelse meddeles som omsøkt på følgende vilkår:

1. Taket må tekkes med teglstein.

2. Det må benyttes sidehengslede vinduer med fast midtpost og "ekte" sprosser - ikke utenpåliggende sprosser.

Saken er behandlet av bygningssjefen, og den er ført inn i bygningsprotokollen under jnr. 235/82.

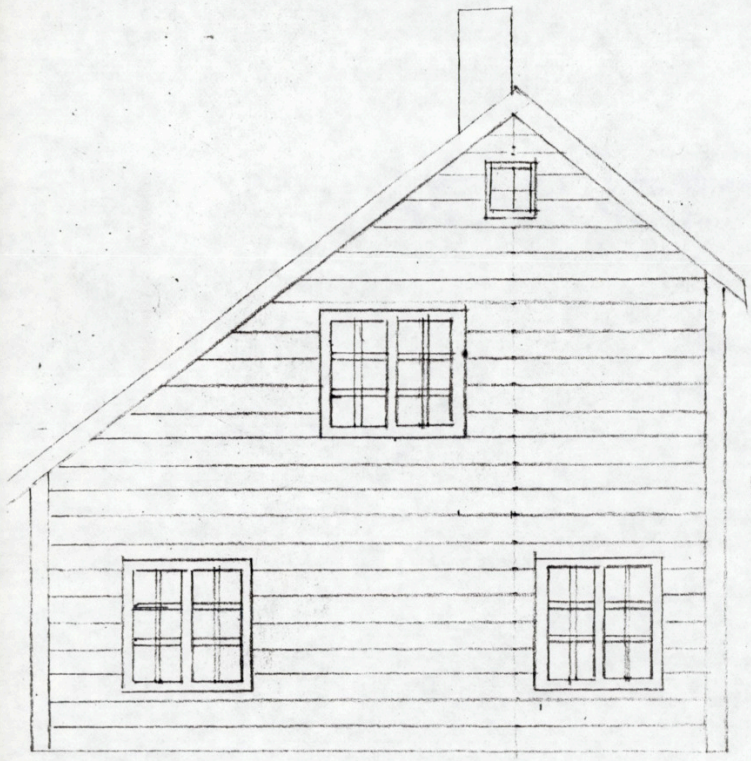
Torvald Sandvik

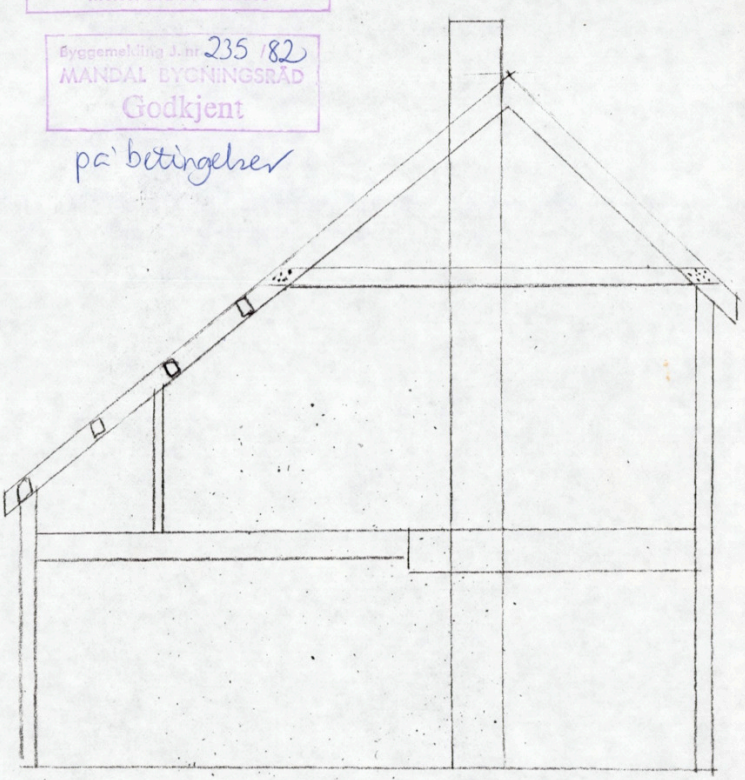
Sveinung Haaland

Møllegata 4 1:50
Etter ombygning

Bygnings- og brannlovens bestemmelser må overholdes

Byggemelding J.nr. 235/82
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent
på betingelser





Møllegata 4, 1:50

etter ombygging

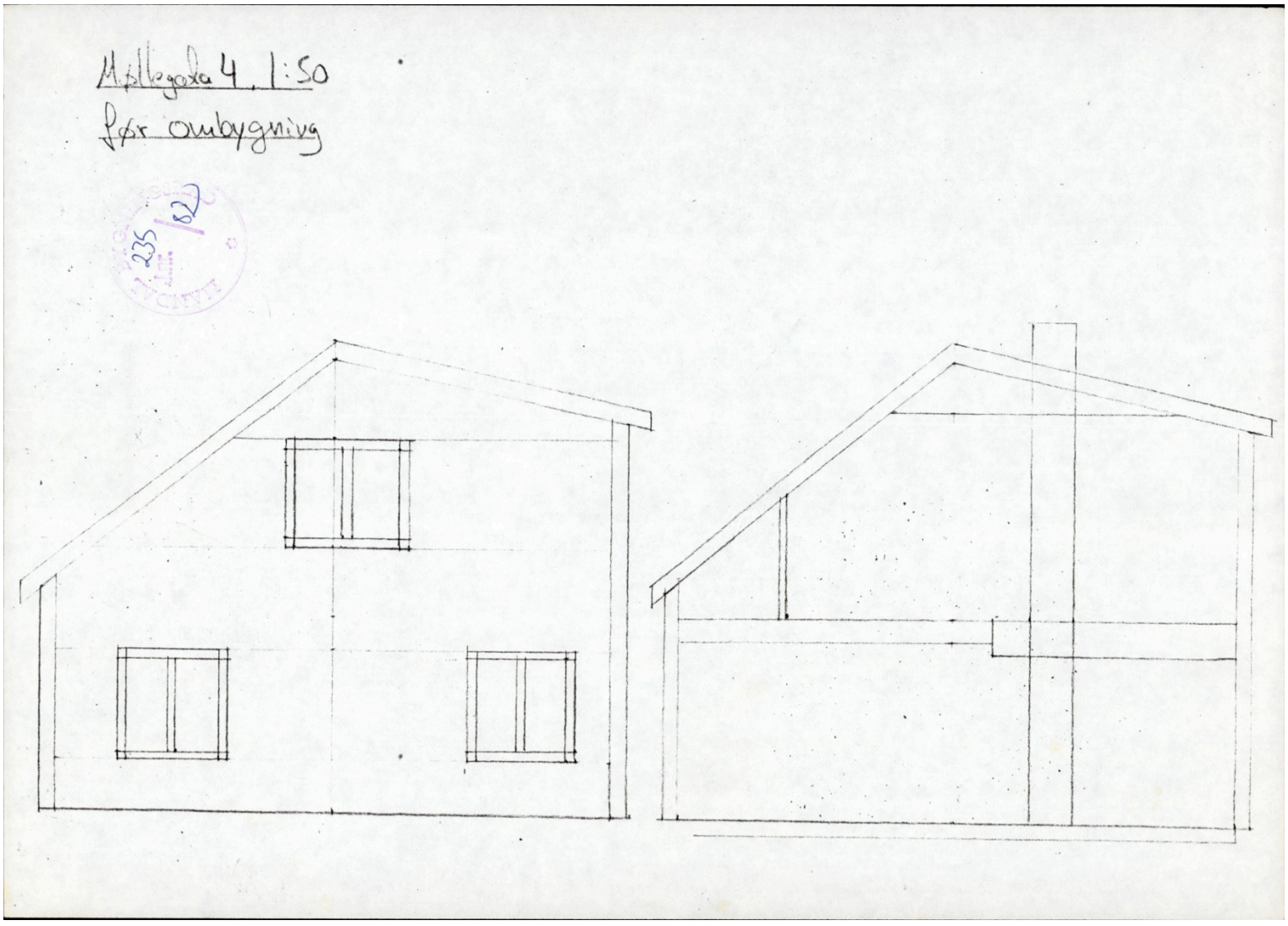
Bygningslov og brannlovens bestemmelser må overholdes

Byggemelding J. nr. 235/82
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent
på betingelser



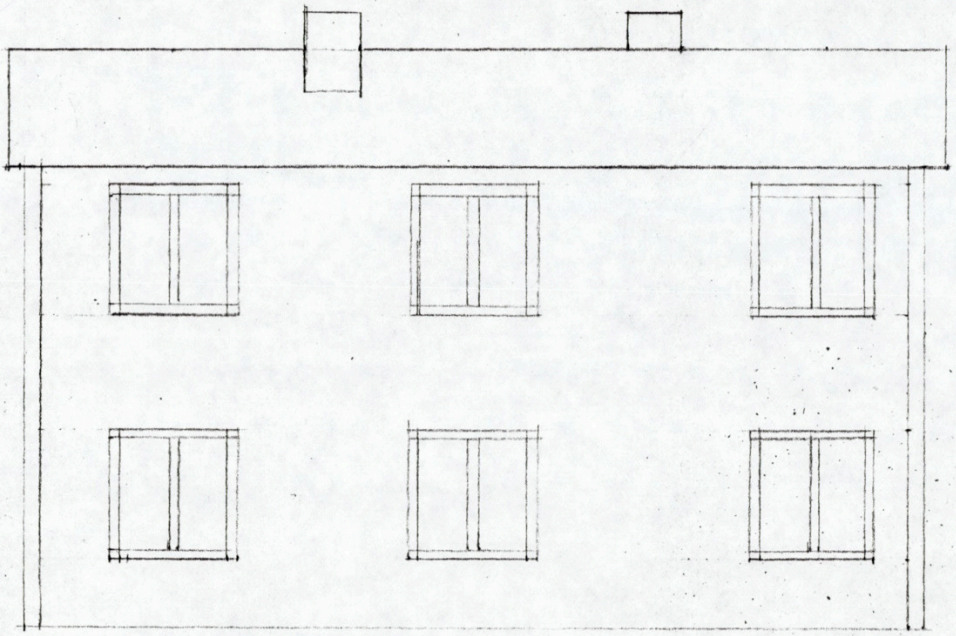
Mellegata 4. 1:50

Før ombygning



Møllegata 4 1:50

Før ombygging



Gjeldende servitutter:

Mandal den 1/3 – 1961

M. Warnes for – Ole Th. Johannesen.
anmelder. byggherre.
Olga Birkeren,

Adresse: Adresse:

M. Warnes.
ansvarshavende.

Adresse:

Sendes tilbake til anmelderen.
Saken ble behandlet i møte av Mandal Bygningsråd den 16. mars 1961
da der ble tilført protokollen:
21/61 Møllegata nr. 4, Ole Theodor Johannessen v/ Martin Warnes anm.
tegn. for løfting av tak og innredning.
Vedtak: Godkjennes. En forutsetter at W. C. i 1 etasje anmeldes
særskilt.

BYGNINGSSJEFEN I MANDAL

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesener Forening
(Eftertrykk forbudt)
(Norsk standard nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 5-60.

J.nr. 21/61

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

*Til*

*Bygningsrådet* Mandal

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på mstr. nr. _____

Møllegt. 4 gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider påbygging og innredning

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr. 14.000.-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... _____ m²

Eldre bebyggelse areal ..... _____ m²

Areal av nybygg ..... _____ m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) _____ m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: gamle og nye tegninger

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
Sendt skriftlig til Endresens arvinger som er hjemme

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.) Ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: fremsiden heves opp så det blir full høide i 2 etasje

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 1.5 m. til Endresens løkke

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: 2x4 bindingsverk med to lag panel, 2 lag papp og 1 lag trefiberplater.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
glassvatt

§ 87. Taktekning: 2 lag papp i asfalt
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
1 trappe o.8o m. 45 gr.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
De gamle piper skal rives og ny loddpipe 9x9 skal settes opp.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
2.35 m. i 2 etasje, alle rom får mer end 1o % lysfl.

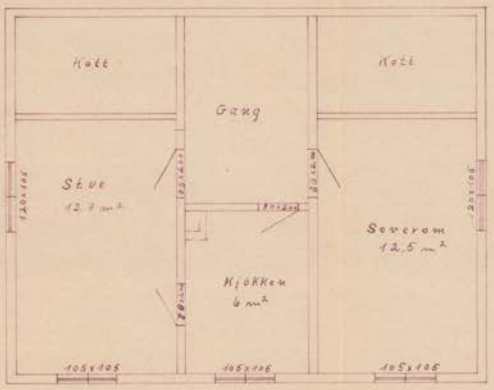
§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:
1

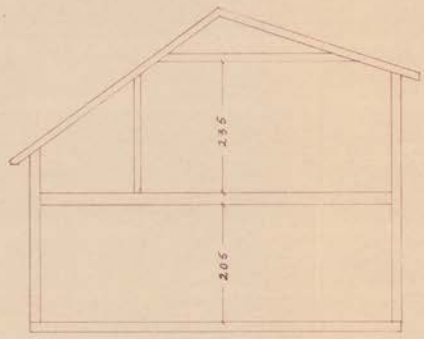
§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

5-6




Plan av 2 etasje



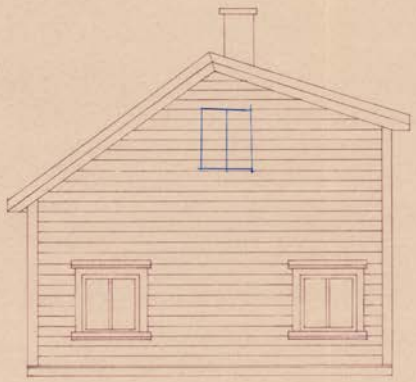

Snitt

Bygnings- og brannlovens bestemmelser må overholdes

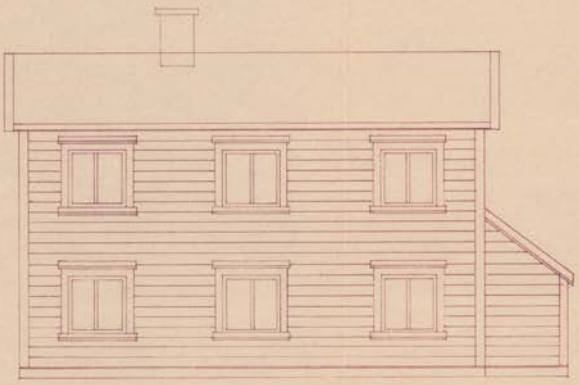
Godkjent

Møllegt. 4. tilh. Fru Bredesen 20/2-61 M.N

Nr. 3-4



Ny Fasade mot Vest



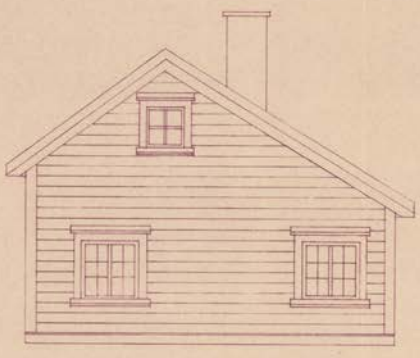
Ny Fasade mot gaten

Bygnings- og branninnens be.tem-melser må overholdes

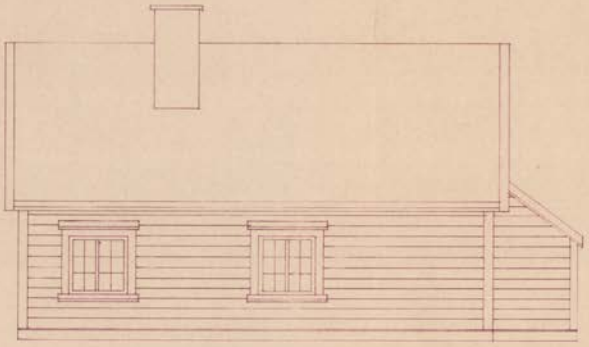
Godkjent

Møllegt. 4 tilh. Frv Bredesen 20/2-61 MN

Nr. 1-2



Mot Vest



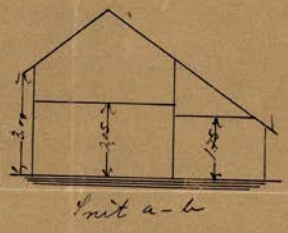
Mot gaten (syd)

Bygnings- og brannlovens bestemmelser må overholdes

Godkjent

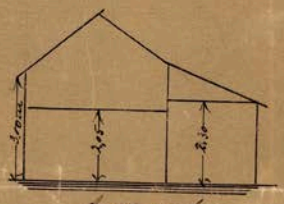
Brødesen 28/2-64

Hus No 4 - Möllergaden Malmö - Arkitekt P. Rudi.



Snit a - b

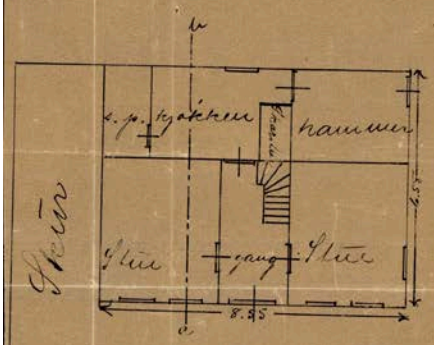
Ytterst samt det nuvarande

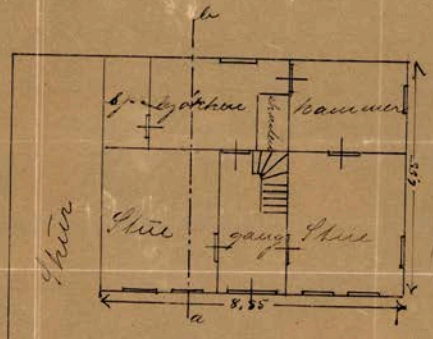


Snit a - b.

Ytterst samt det blivande

Maalestok 1/100




Fremlagt i Magistratens Byggnadskontor 12/4 [illegible]

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Lindesnes kommune

**Adresse:** Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
**Telefon:** 41499824

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4205 | **Gårdsnr.** | 170 | **Bruksnr.** | 204 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Møllegata 4, 4515 MANDAL | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **06008026** | 96 | 31.12.2025 | Stipulert forbruk | 46 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lindesnes kommune
**Adresse:** Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
**Telefon:** 41499824

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4205 | **Gårdsnr.** | 170 | **Bruksnr.** | 204 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Møllegata 4, 4515 MANDAL | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|---|---|---|
| **Id** | 202301 | |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 | |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 07.09.2023 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 230 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H910 |
| | **KPDetaljering** | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** | 230 $m^2$ |
| | **KPHensynsonenavn** | H320_1 |
| | **KPFare** | Flomfare |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202301 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 20 |
| **Navn** | Mandal sentrum |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.09.2006 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6828/20_ME3_2024-Best.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/7791/4205_20%20ME10%20Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 195 $m^2$<br>**Formål** Boliger |
| | **Delareal** 181 $m^2$<br>**Formål** Bevaring av bygninger |
| | **Delareal** 8 $m^2$<br>**Formål** Annen veigrunn |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 201324 |
| **Navn** | Skinsnes |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 07.03.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2486/1002-201324%20Skinsnes%20ME1%20Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 26 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B3 |

Lindesnes kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 170/204
Adresse: Møllegata 4
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

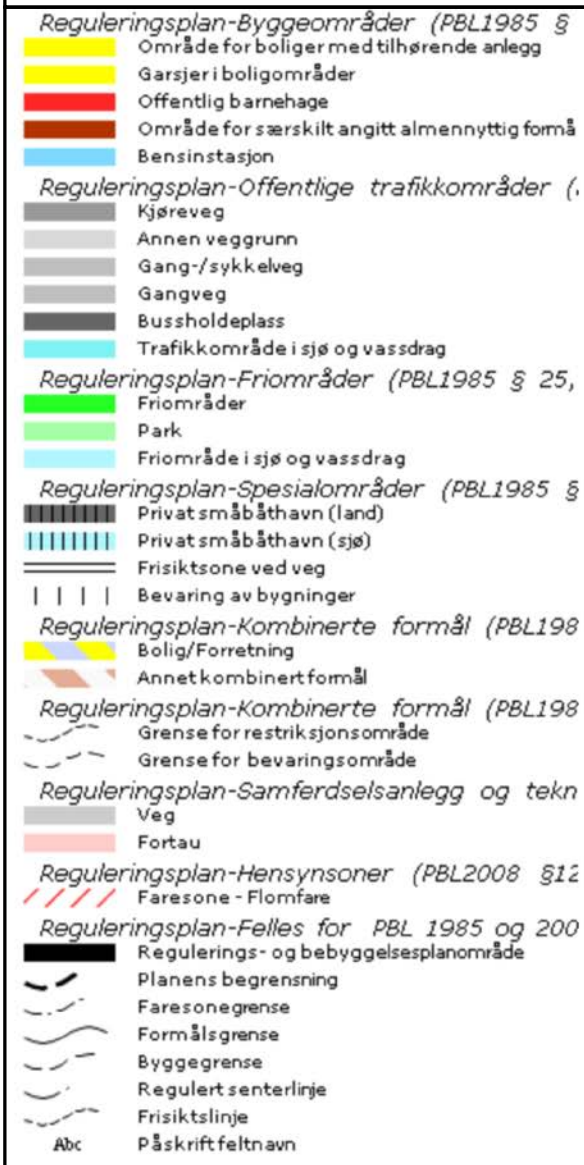
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Lindesnes kommune

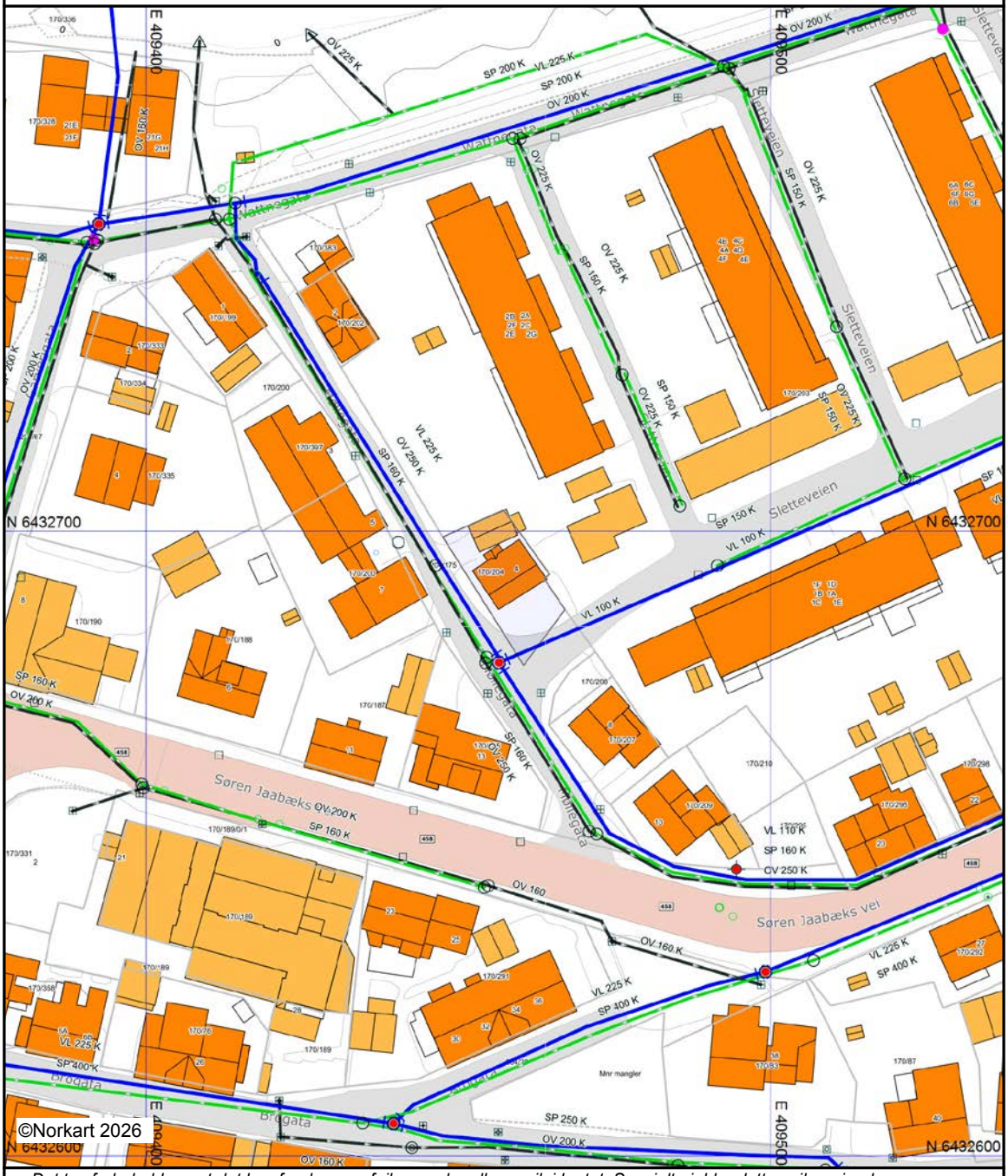
# Ledningskart

Eiendom: 170/204
Adresse: Møllegata 4
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.*

Lindesnes kommune
**Adresse:** Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
**Telefon:** 41499824

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

| **Kommunenr.** | 4205 | **Gårdsnr.** | 170 | **Bruksnr.** | 204 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Møllegata 4, 4515 MANDAL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 5 018,74 kr |
| Eiendomsskatt | 4 657,00 kr |
| Feiing | 902,00 kr |
| Vann | 2 989,40 kr |
| **Sum** | **13 567,14 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Innbetalt vann i fjor | 25% | -20.5 $m^3$ | 17.16 | 1/1 | 0 % | -351,84 kr | -351,82 kr |
| Målt vannforbruk i fjor | 25% | 23 $m^3$ | 17.16 | 1/1 | 0 % | 394,74 kr | 394,74 kr |
| VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID | 15% | 1 stk | 1719.00 | 1/1 | 0 % | 1 719,00 kr | 1 289,26 kr |
| FORSKUDD VANN I ÅR | 15% | 41 $m^3$ | 13.43 | 1/1 | 0 % | 550,71 kr | 413,03 kr |
| INNBETALT VANN I FJOR | 15% | -20.5 $m^3$ | 15.79 | 1/1 | 0 % | -323,69 kr | -323,68 kr |
| MÅLT VANNFORBRUK I FJOR | 15% | 23 $m^3$ | 15.79 | 1/1 | 0 % | 363,16 kr | 363,16 kr |
| VANNMÅLERLEIE | 15% | 1 stk | 277.00 | 1/1 | 0 % | 277,00 kr | 207,76 kr |
| Innbetalt avløp i fjor | 25% | -20.5 $m^3$ | 41.90 | 1/1 | 0 % | -858,95 kr | -858,95 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Målt avløpsforbruk i fjor | 25% | 23 $m^3$ | 39.70 | 1/1 | 0 % | 963,70 kr | 963,70 kr |
| AVLØPSABONNEMENT BOLIG/FRITID | 15% | 1 stk | 2831.00 | 1/1 | 0 % | 2 831,00 kr | 2 123,23 kr |
| FORSKUDD AVLØP I ÅR | 15% | 41 $m^3$ | 35.11 | 1/1 | 0 % | 1 439,49 kr | 1 079,61 kr |
| INNBETALT AVLØP I FJOR | 15% | -20.5 $m^3$ | 38.55 | 1/1 | 0 % | -790,23 kr | -790,23 kr |
| MÅLT AVLØPSFORBRUK I FJOR | 15% | 23 $m^3$ | 38.55 | 1/1 | 0 % | 886,60 kr | 886,60 kr |
| Branntilsyn-/feiegebyr | 0% | 2 pipeløp | 464.00 | 1/1 | 0 % | 928,00 kr | 696,00 kr |
| Eiendomsskatt boligverdi | 0% | 1602300 ‰ | 3.00 | 1/1 | 0 % | 4 807,00 kr | 3 604,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **12 835,69 kr** | **9 696,91 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

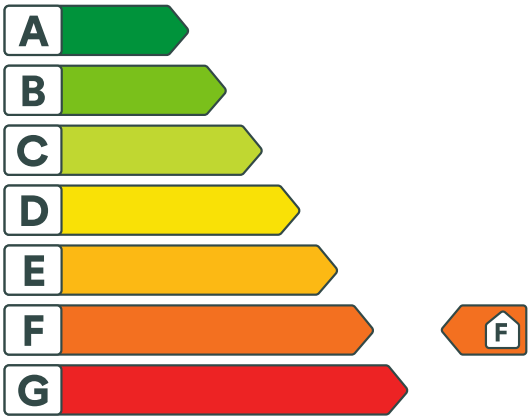
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Møllegata 4, 4515 MANDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**16.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-352094** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**168592434** |
| Gårdsnummer<br>**170** | Bruksnummer<br>**204** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1850** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**89,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**89,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**388,90** |

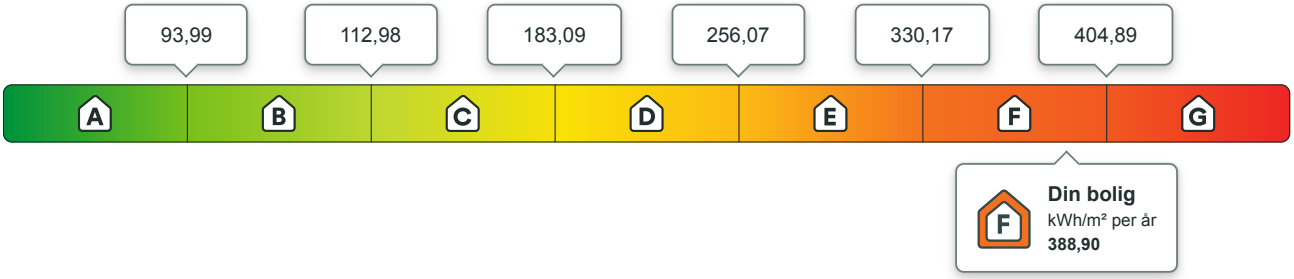
# Møllegata 4, 4515 MANDAL

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **29 920,84** | **336,19** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Møllegata 4, 4515 MANDAL

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Møllegata 4, 4515 MANDAL

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

#### Tiltak 8: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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. Montér 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.Kjøl - 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 20: 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 21: 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 22: 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.

# Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

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 salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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, persienner** 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## 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

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.

# Budskjema

**Eiendom:**
Møllegata 4, 4515 MANDAL. Gnr. 170, bnr. 204 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** | **Budgiver 2** |
|---|---|
| Navn | Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) | Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse | Adresse |
| Postnr/-sted | Postnr/-sted |
| Telefonnummer | Telefonnummer |
| E-post | E-post |

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

| Dato/sted | Dato/sted |
|---|---|
| | |
| Signatur | Signatur |

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.



Eiendomsmegler Norge

**Eiendomsmegler Norge Mandal**
Store Elvegate 35, 4514 MANDAL ,

38 26 66 66