

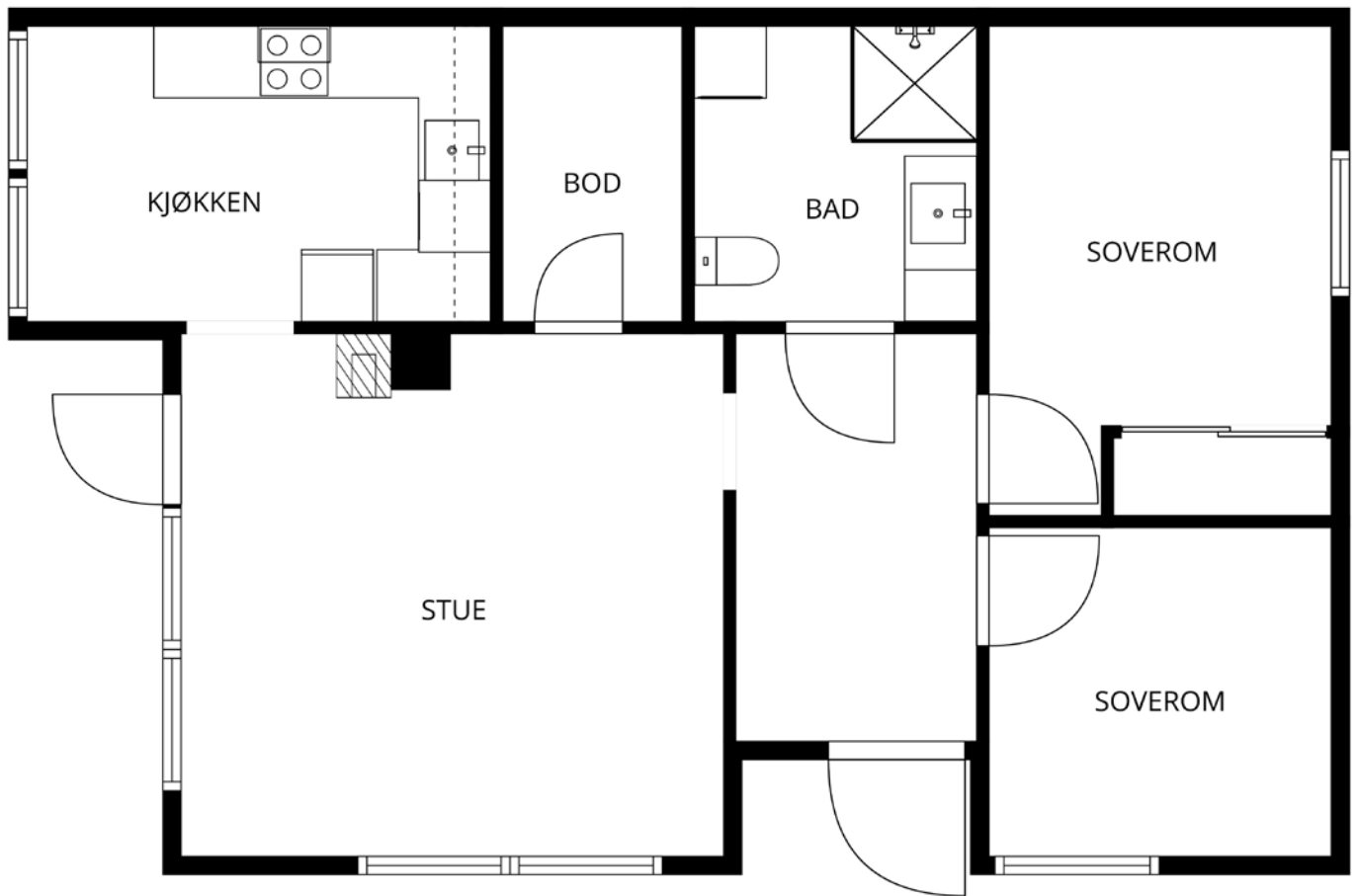


Vangsveien 46B,
4517 MANDAL

Prisantydning: kr 2 290 000,-

 Eiendomsmegler
Norge

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Flott del av firemannsbolig med moderne standard og hage. Nyere kjøkken og bad. Barnevennlig beliggenhet i blindvei!

Adresse

Vangsveien 46B, 4517
MANDAL

Område

MANDAL -
FRØYSLAND

Prisantydning

kr 2 290 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 69 m²

BRA Total: 69 m²

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1990

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2195.8 m²

Omkostninger: kr 70 940,-

Totalpris: kr 2 360 940,-

Formuesverdi: kr 509 445,-

Kommunale avgifter: kr 11 641,-
per år

Eiendomskatt: kr 4 002,- pr. år

Fellesutgifter: kr 300,- pr. mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Alexander Olsen
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 47 38 02 60

Alexander.Olsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand

Skippergata 10,
4611 KRISTIANSSAND S

38 02 22 22



Vangsveien 46B, 4517 MANDAL

Velkommen til Vangsveien 46B, en fin leilighet i firemannsbolig med moderne standard og trappefri adkomst. Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og veletablert område på Frøysland. Herfra har du kort avstand til bl.a. barnehage, skole, idrettsplass, idrettshall, nærbutikk, kollektivtransport og fine turområder og badeplasser. Det er lekeplass like ved og Mandal sentrum ligger kun en hyggelig spasertur unna. Det er også gangavstand til kjøpesenter.

Boligen har alt på ett plan og inneholder: Entré, nyere badерom, to soverom, innvendig bod, romslig stue og et pent og moderne kjøkken. Videre har boligen både terrasse og hage.

Badet ble pusset opp ca. 2021 og kjøkkenet ble pusset opp i 2023. Leiligheten framstår i sin helhet som pen og moderne, så her kan du flytte rett inn!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 51, bnr. 384, snr. 10, ideell andel 1/1
i Lindesnes kommune.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder: Entré, nyere baderom, to soverom, innvendig bod, romslig stue og et pent og moderne kjøkken. Videre har boligen både terrasse og hage.

Standard

Badet ble pusset opp ca. 2021 av tidligere eier og kjøkkenet ble pusset opp av selger i 2023. Leiligheten framstår som pen og moderne, så her kan du flytte rett inn!

Areal

BRA - i: 69 m²
BRA totalt: 69 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Gang, stue, kjøkken, bod, bad, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Boligbygg med flere boenheter - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Byggemåte og tilstandsrapport

Bolig bygd på støpt-plate. Trekonstruksjon. Forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Arild Grundetjern AS den 10.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 30.01.2026. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Samtlige bygningsdeler er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig: Bad ble oppusset i 2018/2019 iflg. eier, ingen dokumentasjon er fremlagt. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Fuktighet ble registrert i området rundt hulltaking i yttervegg på vegg og gulv, utbedringer bør beregnes.

IKEA-kjøkkeninnredning er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, mindre avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, ingen spesiell dokumentasjon på anlegget.

Rørøplet er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V.v.-bereder er datostemplet 2007 og er på 200 liter. Ved og elektrisk til oppvarming.

JØTUL-peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

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

Følgende avvik har fått TG2:

Vinduer, TG2

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Vinduer eldre enn 30 år – hva betyr det for boligens tilstand? Vinduer som har passert 30 år, har ofte vært utsatt for både vær, vind og daglig bruk over lang tid. Dette fører naturlig nok til slitasje, og eldre vinduer kan derfor være mer utsatt for skader, trekk, kondens eller svekket isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Når slike vinduer vurderes til Tilstandsgrad 2 (TG2) i en tilstandsrapport, betyr det at det foreligger avvik fra dagens forventede standard. Det er gjerne snakk om aldringstegn, redusert funksjonalitet eller tegn til

slitasje som kan påvirke komfort og energieffektivitet. TG2 innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at vinduene er defekte eller utgjør en umiddelbar fare – men det kan være fornuftig å planlegge vedlikehold eller utskiftning på sikt. Tiltak - Tiltak: - Vedlikehold bør beregnes.

Dører,TG2

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Inngangsdør over 30 år gis TG ut i fra alder. Tiltak - Tiltak: - Vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 8 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 8 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 7 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 30 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelas 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng,TG2

Hulltaking har tidligere vært utført i utforèt trevegg i soverom, synlig og målbar fuktighet ble registrert i området på veggen og gulvet ved hulltaking. Det er benyttet isolerte ringmurselementer på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Fuktighet ble registrert i yttervegg/gulv hvor hulltaking tidligere er blitt tatt. Tiltak - Tiltak: - Vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Kjøkken Underetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventilator er i god stand.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Tiltak - Tiltak: - Det er ikke behov for utbedringstiltak. Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Rørøppegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Fuktmerker ved vindu i stuen. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte av balkongdør i 2025. Utført av Mandal Bygg AS.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, Lagt til noe i sikringsskap, samt endret kurs til elektrisk anlegg på kjøkken som ikke var i henhold til dagens gjeldende standard.Utført av Montera i 2023.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Vært spor av noe mugglignende i vindu i stua.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Var planlagt noe utbygging av nye eiendommer i nærheten. Usikker på hvordan denne prosessen ligger an. Leiligheten har en leilighet over seg, så noe lyd vil forekomme, men det har ikke vært til sjenanse for undertegnede eller leieboer som bor der nå.

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. Ja, Nye vegger på kjøkken og gulv i leiligheten er lagt av undertegnede med god hjelp av bekjente.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige

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: Hvitevarer som står på kjøkken medfølger i handelen. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

Diverse

Eier av seksjonen er pliktig å tegne seg som medlem i områdets velforening og dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og veletablert område på Frøysland ved enden av blindvei. Herfra har du kort avstand til bl.a. barnehage, skole, idrettsplass, idrettshall, nærbutikk, kollektivtransport og fine turområder og badeplasser. Det er lekeplass like ved og Mandal sentrum ligger kun en hyggelig spasertur unna. Det er også gangavstand til kjøpesenter. Med bil tar det 25-30 minutter til Kristiansand og ca. 40 minutter til Kjevik.

Tomt

2195.8 m², eiet
Felles tomt for sameiet.

Adkomst

Se kart på våre hjemmesider www.emnorge.no.

Parkering

Parkering på sameiets felles tomt, merket plass. Ellers parkering i området etter gjeldende regler.

Bebyggelsen

Nærområdet består i all hovedsak av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Peisovn i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Da eiendommen er og har vært utleid den siste tiden har ikke selger oversikt over faktisk løpende strømforbruk. Strømforbruk vil avhenge av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - E

Oppgitt energimerke er hentet fra vedlagte energiattest.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 509 445 pr 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 037 779 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

Kr 11 641 pr 2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. ,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 002 pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fibernett fra Telenor. Kjøper må selv tegne eget abonnement.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.01.1991. Ferdigattesten gjelder bolighus (totalt 12 leiligheter). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er bygget eller godkjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at opparbeidet hage foran leiligheten ikke framkommer på tegninger vedlagt seksjoneringsbegjæring. Dette innebærer at hagen formelt sett ligger på sameiets fellesareal, selv om denne er avgrenset med gjerde og hekk og i

praksis kun benyttes av leiligheten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.01.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan: Id61
Stemmen Vang datert 15.02.2007 og
Id202301Kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert
07.09.2023

Eiendommen er i planen regulert til: Byggeområder
bolig m/tilhørende anlegg, trafo, almennnyttig
barnehage. Landbruksområder. Offentlig
trafikkområde. Offentlige friområder. Fareområder.
Spesialområder. Fellesområder.

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

Legalpant

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/51/384/10:

02.01.1991 - Dokumentnr: 13 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/
festekontrakt
fra kommunen

02.01.1991 - Dokumentnr: 4 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1100679 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:51 Bnr:384 Snr:10

Adgang til utleie

Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader pr. mnd

Kr 300

Felleskostnader inkluderer

Felles drift/vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at eier selv besørger forsikring for boligen. Selger opplyser at denne for siste år lå på ca. kr 5 000,-.

SAMEIE

Sameienavn

Vangsveien 46 48 50Orgnr. 827861812

Om sameiet

Sameiet består av tre firemannsboliger og pent opparbeidet felles tomt.

Da det ikke eksisterer vedtekter eller husordensregler for sameiet reguleres sameieforholdet etter Eierseksjonsloven.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 290 000

Totalpris

Kr 2 360 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

70 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 348 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

2 360 940,00 (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 fastsettes normalt 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 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for

Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være

innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt 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 tilskattede 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 oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglervederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Fastpris: kr. 35 800,00,-

Tinglysning-/Oppgjør-/Tilretteleggingsgebyr: kr. 19 900,-

Markedsføringspakke: kr. 15 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Estimerte utlegg (foto, kartverk, kommune etc.) ca. kr. 7.500,-. Ev. Eierskiftegebyr/utlegg til forretningsfører tilkommer.

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. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Selger

Marthe Erland

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen

Eiendomsmegler MNEF

Alexander.Olsen@emnorge.no

Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler

Alexander Olsen

Eiendomsmegler MNEF

Alexander.Olsen@emnorge.no

Tlf: 473 80 260

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

Oppdragsnummer
50260023

Salgsoppgavedato
17.02.2026



Overbygget inngangsparti med god plass til vedlag.



Velkommen inn!



I gangen er det god plass til å henge fra seg. Legg også merke til fliser på gulv med gulvvarme under, veldig praktisk høst og vinter.



Fra gangen kommer vi videre til stuen.



Stuen framstår som lys og romslig.



Her er det store vindusflater og godt naturlig lysinnslipp.



Selv om du her har store vinduer og godt med lys, framstår stuen som usjenert og med trivelig utsikt over egen hage. Hagen ligger ett



Leilighetens kjøkken framstår som pent og romslig.



Kjøkkenet ble pusset opp av eier i 2023.



Her finner du moderne fronter, integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass.



Pen overhengt ventilator og induksjonstopp.



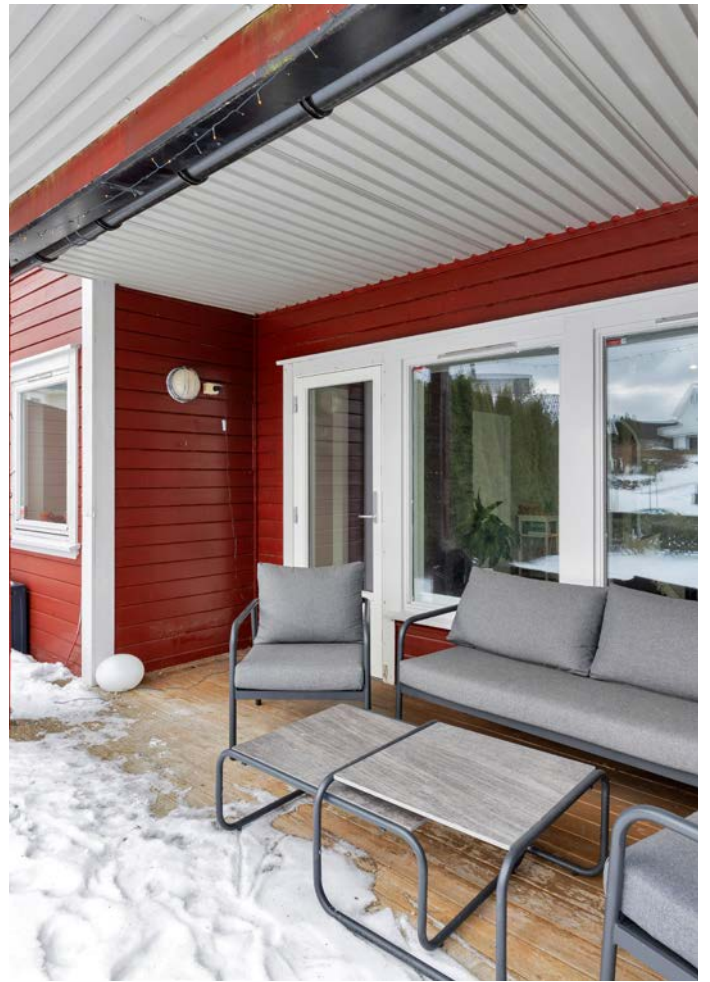
God benkeplass i hjørnet.



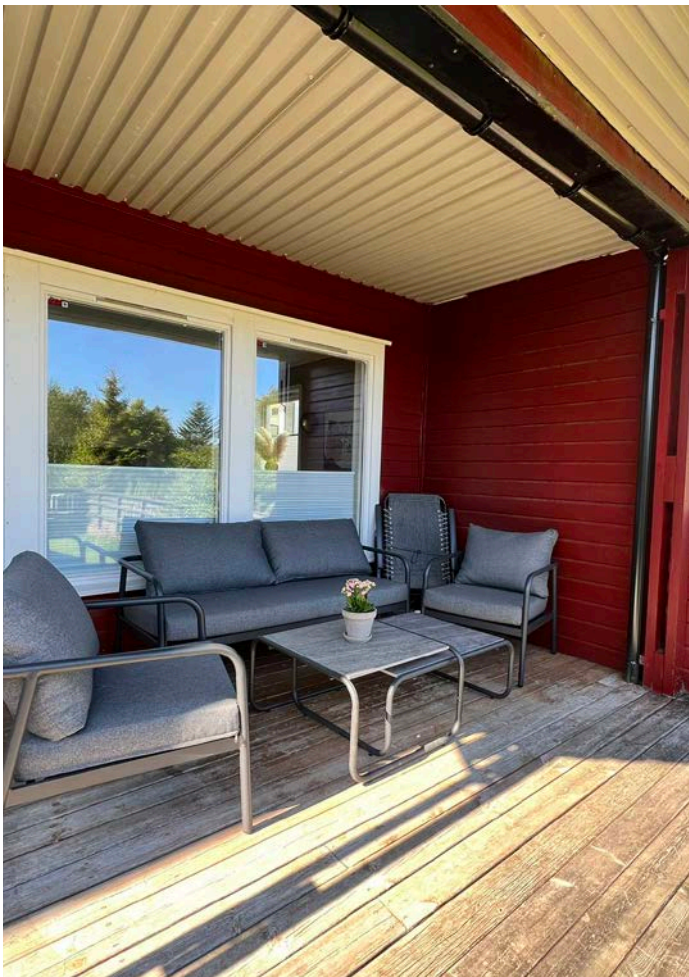
Spiseplass på kjøkken med trivelig utsikt over hagen.



Fin overbygget terrasse.



Her sitter du tørt året rundt. Legg også merke til strømuttak for lys og ev. varmelampe.



Bilde av terrasse sommerstid.



Hage i forkant av terrasse.

Nabolagsprofil









NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn Etablerere Husdyreiere




LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Mandal Parkering - Halsefidja 20 min 



SPORT

-  Dueheia ballplass 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Frøysland sandvolleybane 9 min 
Sandvolleyball 0.7 km
-  Sanden Treningssenter 7 min 
-  Mandals Turnforening 7 min 

VARER/TJENESTER

-  ALTI Mandal 18 min 
-  Apotek 1 Øvrebyen 18 min 

DAGLIGVARE

- Snarkjøp Frøysland 10 min 
- Joker Frøysland 11 min 
- PostNord, søndagsåpent 0.9 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«En føler seg velkommen.»

OFFENTLIG TRANSPORT

-  Stemmen Vang 1 min 
Linje 204, 206 0.1 km
-  Marnardal stasjon 31 min 
Linje F5 29.6 km
-  Kristiansand Kjevik 50 min 




KVALITETER



SKOLER

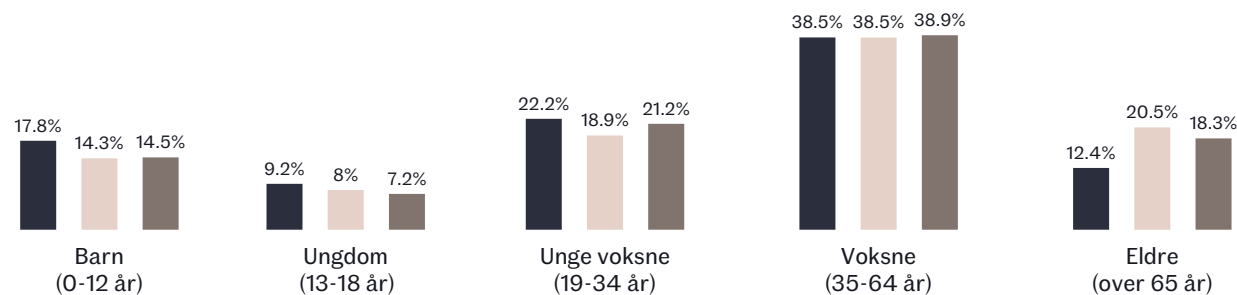
- Frøysland skole (1-7 kl.) 17 min 
219 elever, 13 klasser 1.2 km
- Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 14 min 
110 elever, 8 klasser 1.3 km
- Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 23 min 
55 elever, 6 klasser 2 km
- Mandal videregående skole 7 min 
795 elever, 43 klasser 3.1 km

BARNEHAGER

- Hurlumhei barnehage (1-5 år) 5 min 
17 barn 0.4 km
- Frøysland barnehage (0-5 år) 7 min 
83 barn 0.6 km
- Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 6 min 
20 barn 2.8 km

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Frøysland
- Mandal
- Norge

PERSONER

2 299
12 359
5 425 412

HUSHOLDNINGER

972
5 981
2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Sykkel

BOLIGMASSE



- Enebolig
- Rekkehus
- Blokk
- Annet

KVALITETER

Turmulighet
ene



Nærhet til
skog og mark

Støynivået



Lite støynivå

Kvalitet på
barnehagene

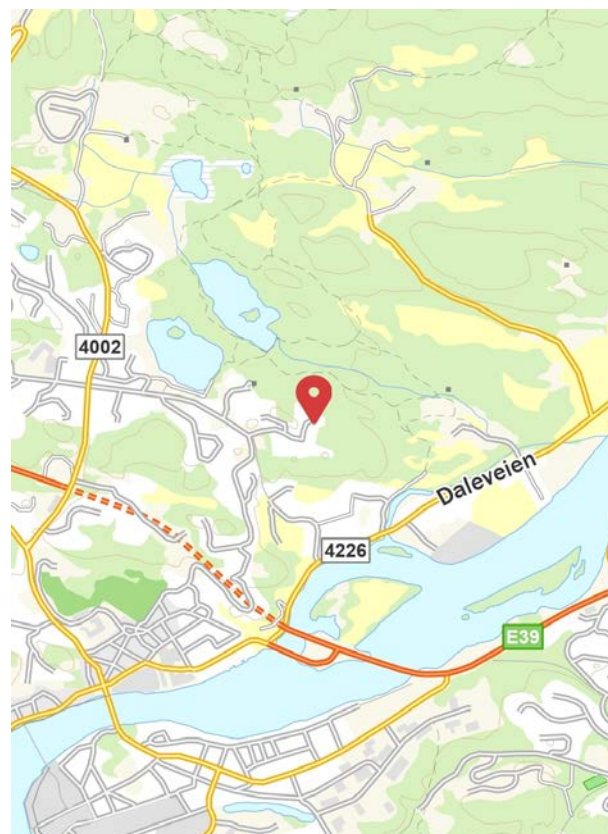
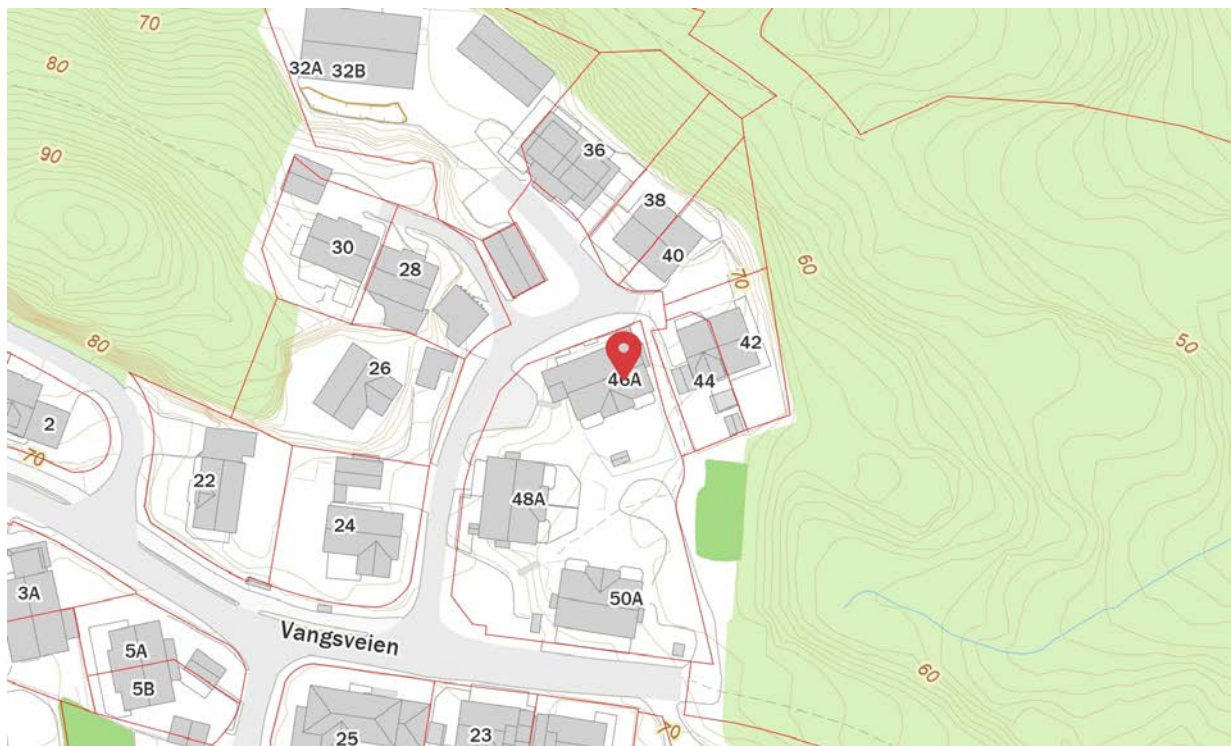


Veldig bra



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

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

📍 Vangsveien 46 B, 4517 MANDAL

🏠 LINDESNES kommune

gnr. 51, bnr. 384, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 18128-2317

Referansenummer: SL1983

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Takstingenør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

NITO

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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom nærmere tre tiår opparbeidet omfattende erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verddivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av varierende type, alder og kompleksitet.

Foretaket er bygget på bakgrunn av Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og grundig fundament for å foreta presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsmessige løsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvnbarhet i sitt arbeid.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende eiendomsaktører.



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

 NITO



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, utvendig er enkelte ting kommentert for ordens skyld. Leiligheten er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Samtlige bygningsdeler er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig: Bad ble oppusset i 2018/2019 iflg. eier, ingen dokumentasjon er fremlagt. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Fuktighet ble registrert i området rundt hulltaking i yttervegg på vegg og gulv, utbedringer bør beregnes. IKEA-kjøkkeninnredning er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, mindre avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, ingen spesiell dokumentasjon på anlegget. Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken. V.v.-bereder er datostemplet 2007 og er på 200 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. JØTUL-peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

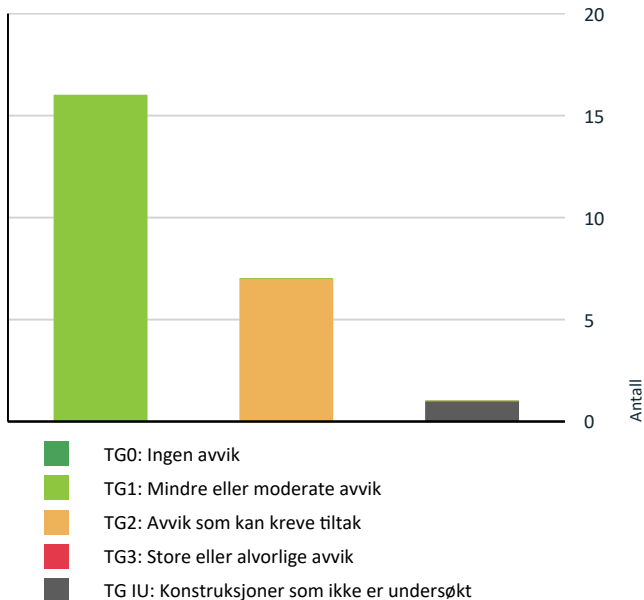
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning med skrå er fra byggetid og har normal slitasje, vedlikehold bør beregnes.

Det virker å være cirka 10 mm utlegning bak kledningen, forbehold må tas.

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer eldre enn 30 år – hva betyr det for boligens tilstand?

Vinduer som har passert 30 år, har ofte vært utsatt for både vær, vind og daglig bruk over lang tid. Dette fører naturlig nok til slitasje, og eldre vinduer kan derfor være mer utsatt for skader, trekk, kondens eller svekket isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer.

Når slike vinduer vurderes til Tilstandsgrad 2 (TG2) i en tilstandsrapport, betyr det at det foreligger avvik fra dagens forventede standard. Det er gjerne snakk om aldringstegn, redusert funksjonalitet eller tegn til slitasje som kan påvirke komfort og energieffektivitet. TG2 innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at vinduene er defekte eller utgjør en umiddelbar fare – men det kan være fornuftig å planlegge vedlikehold eller utskiftning på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør beregnes.

TG 2 Dører

Inngangsdør er fra byggetid og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør over 30 år gis TG ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanlig vedlikehold bør beregnes.



Elektronisk-kodelås er montert.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er fra 2025 og er i god stand.

Svillbeslag anbefales montert.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse var delvis snødekt under befaringen og ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang: Fliser/laminatgulv.

Stue: Laminatgulv.

Kjøkken: Laminatgulv.

Bod: Teppe.

Bad: Fliser.

Soverom x 2: Laminatgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 30 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 1 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Jøtul-peisovn er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking har tidligere vært utført i utførte trevegg i soverom, synlig og målbar fuktighet ble registrert i området på veggen og gulvet ved hulltaking.

Det er benyttet isolerte ringmurselementer på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktighet ble registrert i yttervegg/gulv hvor hulltaking tidligere er blitt tatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering bør beregnes.



TO 1 Andre innvendige forhold

Hulrom under enkelte fliser i gangen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2018/2019 iflg. eier, ingen dokumentasjon er fremlagt.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og baderomspanel på vegger.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

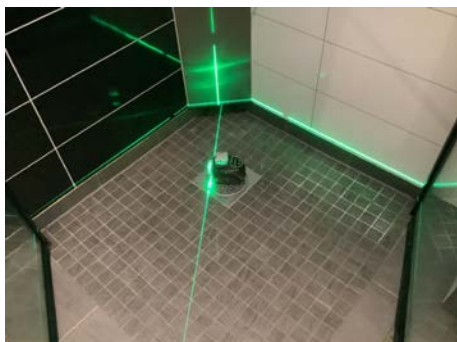
Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Forbehold må tas om det er ført opp membran ved dørterskel bak feielist.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2018/2019 iflg. eier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er etablert i dørkarmen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i veggen mellom bad og soverom for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørr / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon-plateopp er montert.

Lekkasjevarslar anbefales montert.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TO 1 Varmesentral

Ved og elektrisk til oppvarming.

TO 1 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2007 og er på ca 200 liter.

Tidligere lekkasjemerker ved topp ventil, tørt og fint under befaringen.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

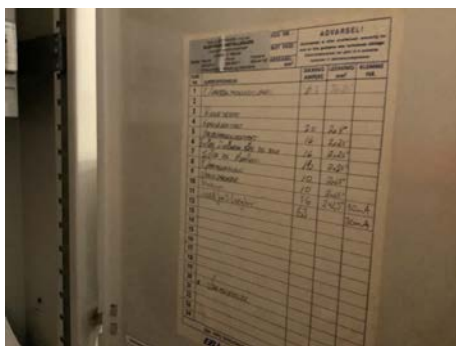
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurselementer er montert.

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

⚠ 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.

Lite lysflate i stort soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

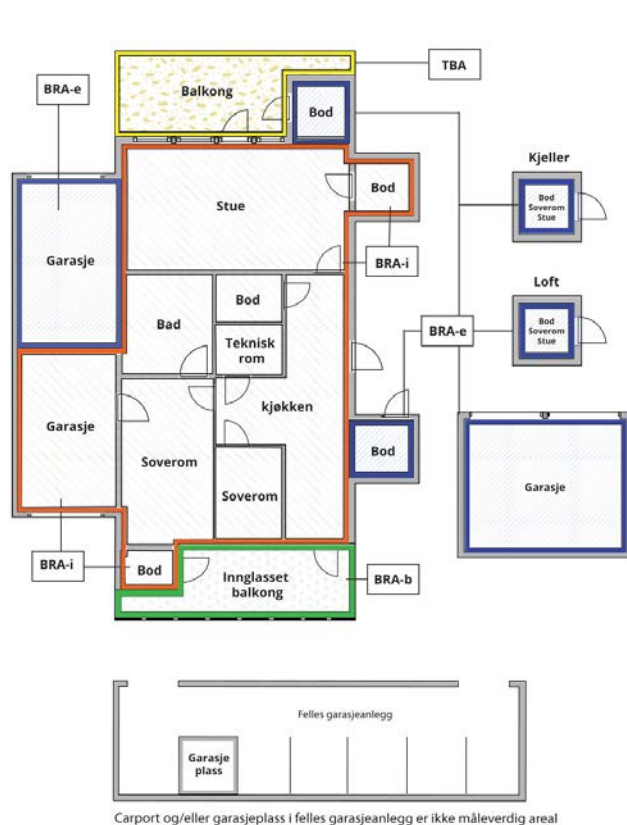
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	18
SUM	69				18
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue, kjøkken, bod, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold må tas:

Gang: 6,9 m²
Stue: 19,9 m²
Kjøkken: 9,5 m²
Bod: 3,6 m²
Bad: 5,5 m²
Soverom: 11,7 m²
Soverom: 8 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 18 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen for utfyllende opplysninger.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Marthe Erland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	51	384		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vangsveien 46 B							
Hjemmelshaver Erland Marthe							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.02.2026	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men den var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaringen.

PERSONVERN

Egenerklæring

Vangsveien 46B, 4517 MANDAL

23 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vangsveien 46B	Vangsveien 46B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen fra juni 2023 til september 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Erland, Marthe

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktmerker ved vindu i stuen

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av balkongdør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mandal bygg AS

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt til noe i sikringsskap, samt endret kurs til elektrisk anlegg på kjøkken som ikke var i henhold til dagens gjeldende standard.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Montera

10.1.6 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

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært spor av noe mugglignende i vindu i stua.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Var planlagt noe utbygging av nye eiendommer i nærheten. Usikker på hvordan denne prosessen ligger an. Leiligheten har en leilighet over seg, så noe lyd vil forekomme, men det har ikke vært til sjenanse for undertegnede eller leieboer som bor der nå.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Nye vegger på kjøkken og gulv i leiligheten er lagt av undertegnede med god hjelp av bekjente.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

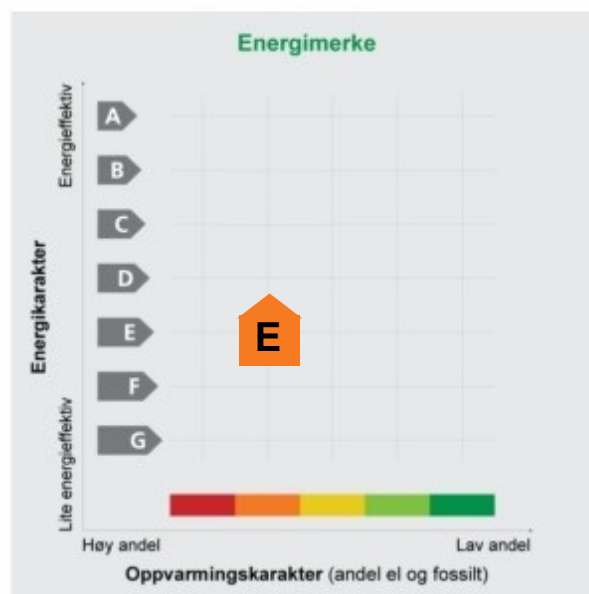
Boligen selges med boligselgerforsikring

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 73201366

Adresse	Vangsveien 46B
Postnr	4517
Sted	MANDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	51
Bnr.	384
Seksjonsnr.	10
Festenr.	0
Bygn. nr.	13880581
Bolignr.	H0101
Merkenr.	6def1b9d-7f41-499e-be68-3b0af5dca3bf
Dato.	31.01.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere automatikk på utebelysning

Spar strøm på kjøkkenet

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1990
Bygningsmateriale: Betong
BRA: Betong
Ant. etg. med oppv. BRA: 69
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 384, Seksjonsnr 10	Kommune:	4205 Lindesnes
Adresse:		Grunnkrets:	403 Frøysland
Veiadresse:	Vangsveien 46 B, gatenr 14005	Valgkrets:	1 Mandal sentrum
(fra bruksenhet)	4517 Mandal	Kirkesogn:	5150202 Mandal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4011 Mandal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.01.1991	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 195,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4205/51/384	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4205/51/384/0/1	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/2	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/3	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/4	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/5	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/6	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/7	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/8	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/9	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/10	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/11	0,0
			Mottaker	4205/51/384/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.01.1991	Avgiver	4205/51/384	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4205/51/384/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vangsveien 46 B	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.08.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	336,0	Igangset.till.:	15.09.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	336,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.11.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	13880581			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		138,0		138,0				
H02			142,0		142,0				
L01			56,0		56,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 20.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Vangsveien 46B, 4517 MANDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

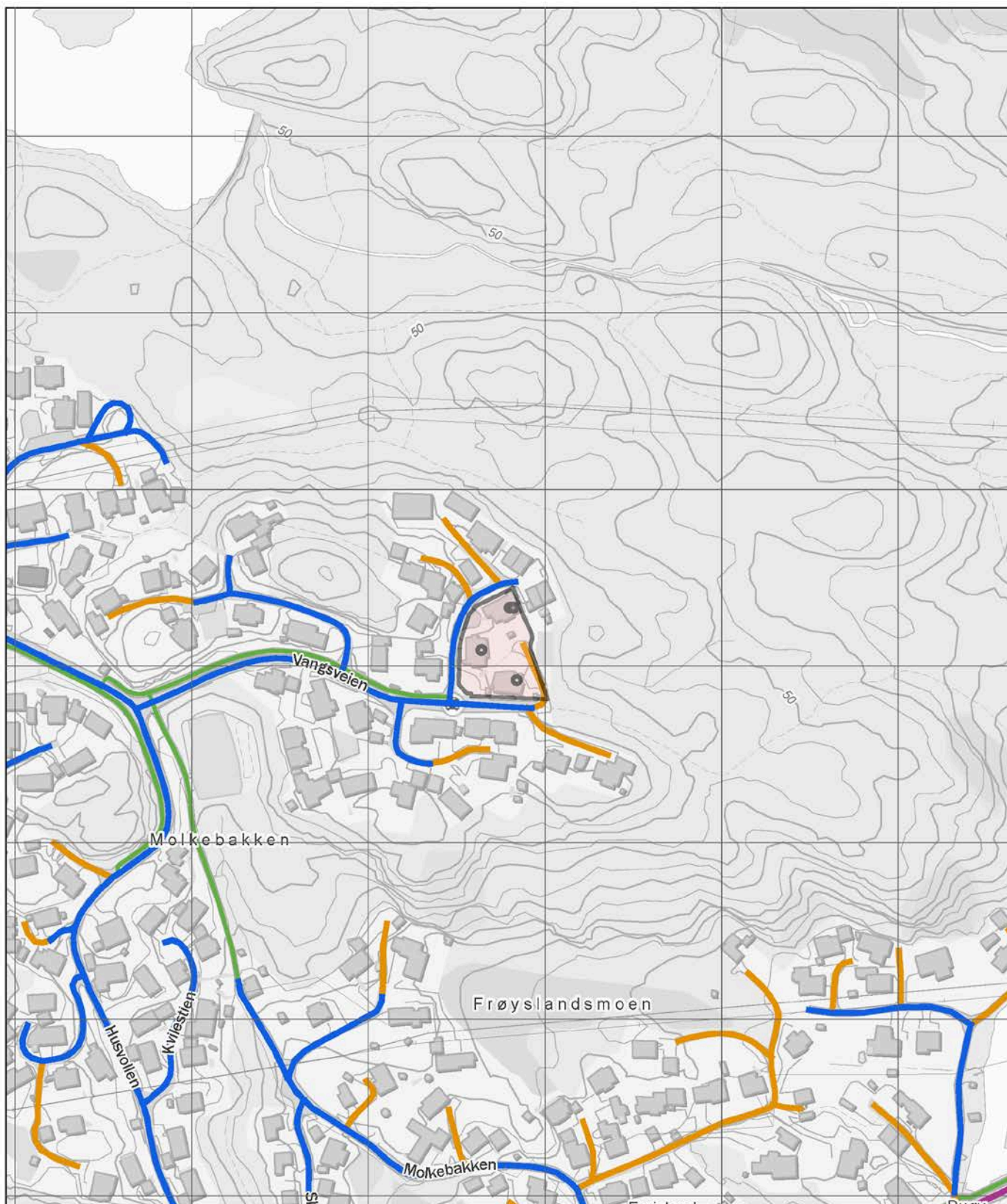
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
04AB001152	1928	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	101

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



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



Lindesnes kommune

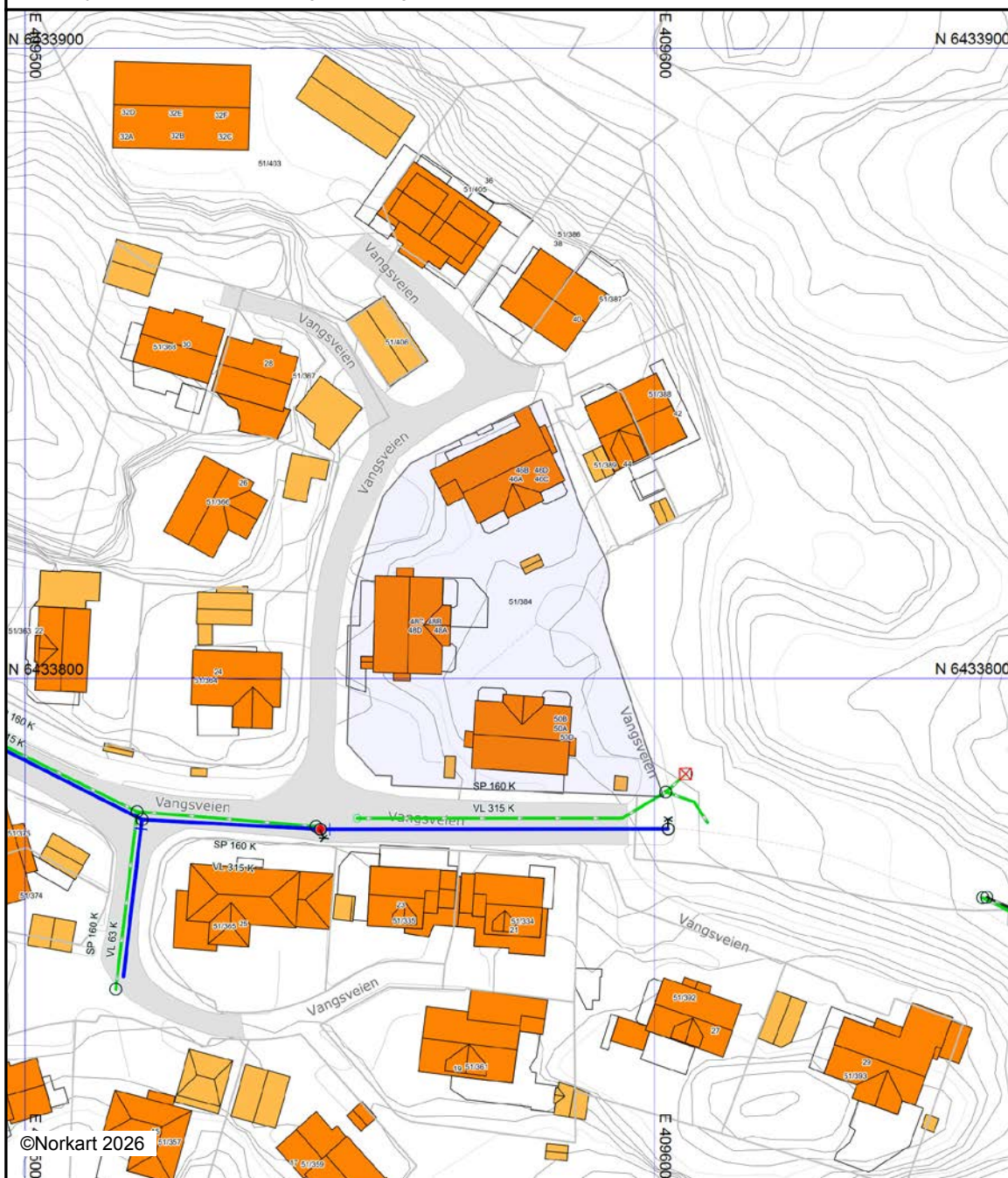
Ledningskart

Eiendom: 51/384/0/10
Adresse: Vangsveien 46B
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

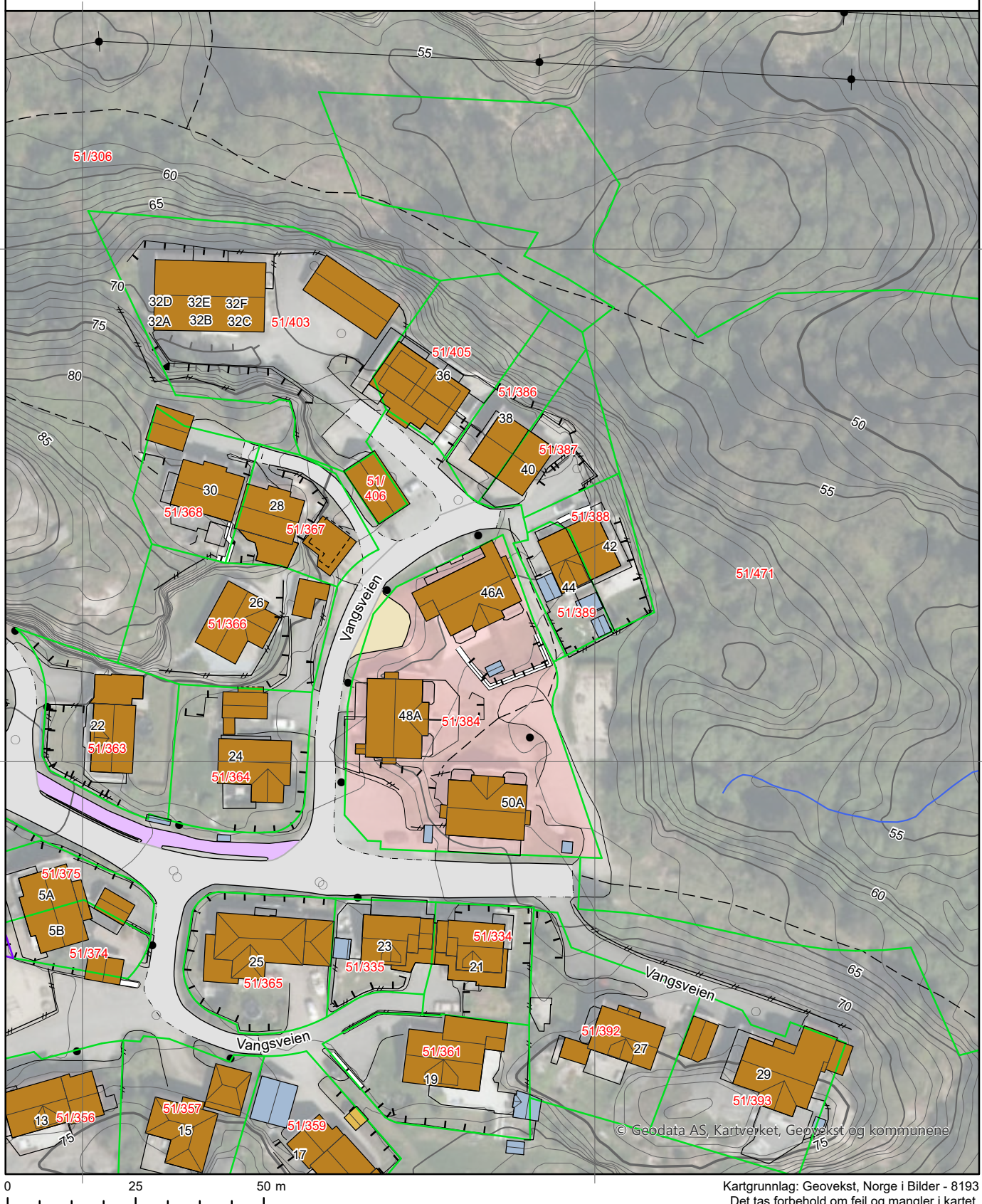
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

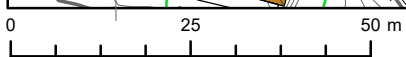
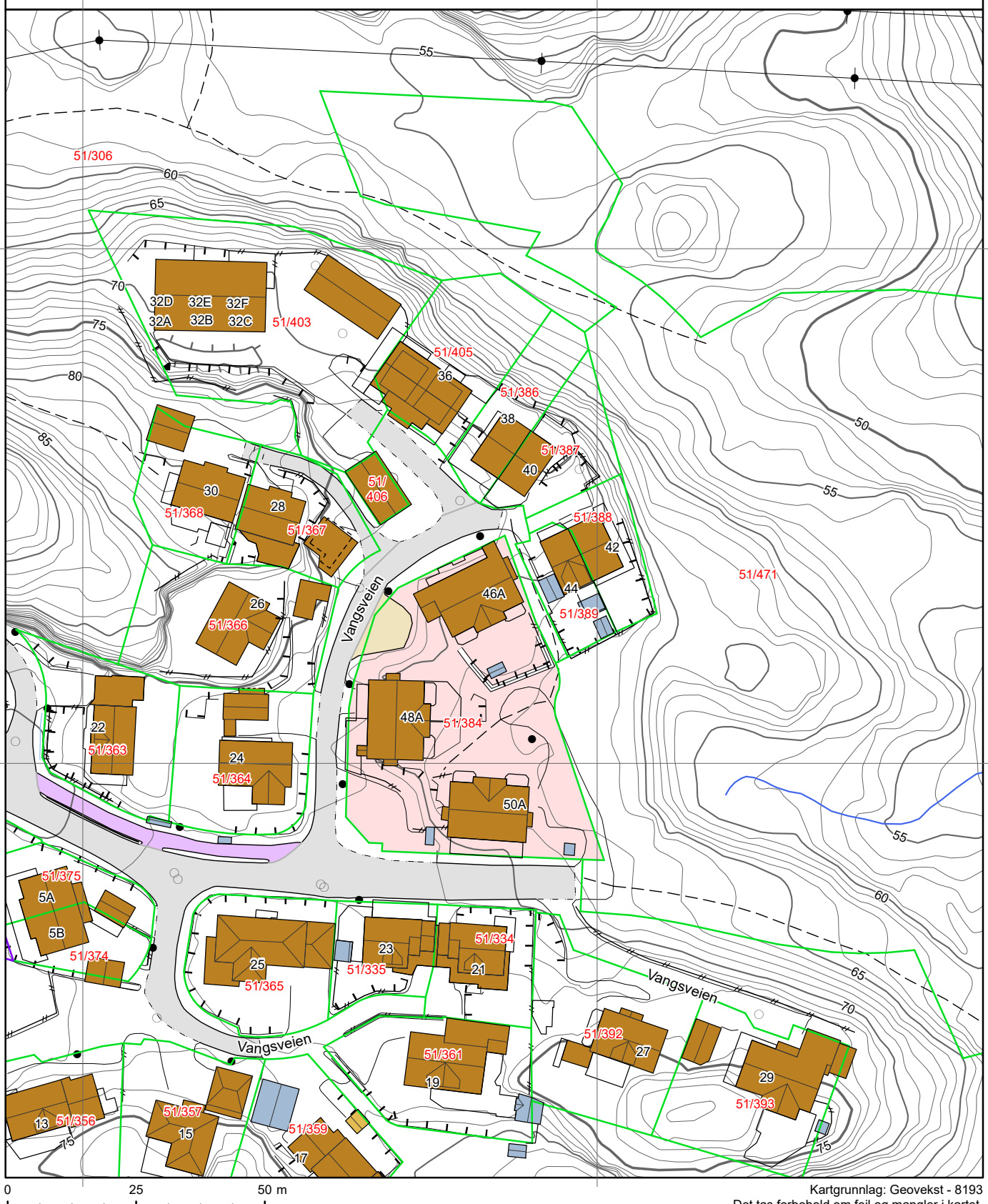
Eiendomsgrenser

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










Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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



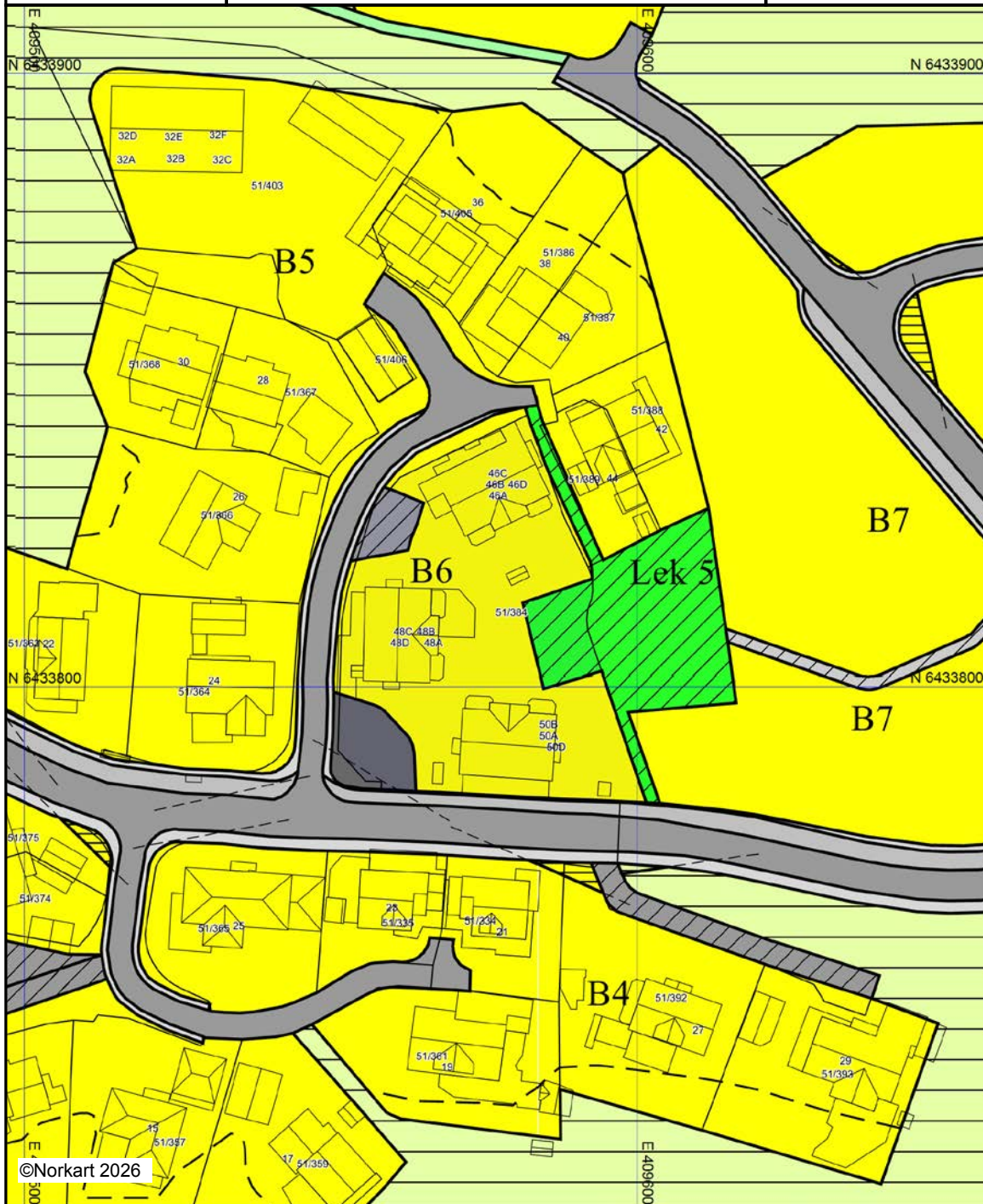
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 51/384/0/10
Adresse: Vangsveien 46B
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Kollektivanlegg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i> Turveg
	Anlegg for idrett og sport
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)</i> Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)</i> Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Påskrift feltnavn

F E R D I G A T T E S T
(bygningslovens § 99 nr. 1)

K O P I

Journalnr.
90/353

Dato, avsluttende
synsforretn.
22/1-91

Arbeidssted	GNR 51 BNR 384, VANGSVEIEN 46,48 OG 50
Arbeidets art	NYBYGG
Bygningens art	BOLIGHUS (TOTALT 12 LEILIGHETER)
Byggherre	SELMER SØRLANDET A/S
Byggemelder	SELMER SØRLANDET A/S
Ansvarshavende	SELMER SØRLANDET A/S V/JØRUND LØLAND

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) - uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet. (jfr. § 93).

Merknader:

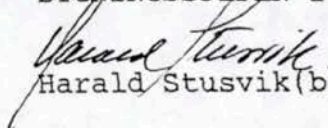
Det er tidligere utstedt brukstillatelse dat. 28.01.91.

Det vises til brev dat. 24.10.91 fra Selmer Sørlandet a/s

Vilkår i byggetillatelsen dat. 05.09.90 som omhandler utvendig anlegg må være utført når delfelt II påbegynnes.

Avstand fra eiendomsgrense til biloppstillingsplass må opparbeides slik at det blir 5 meter.

BYGNINGSSJEFEN I MANDAL, 11.11.91


Harald Stusvik (bem)

BREV1211/TEBREV91



MANDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Sentralbord (043) 62 011
Telefax (043) 63 396

Postgiro 5 63 54 04
Bankgiro 3040.07.09900

Selmer Furuholmen Sørlandet A/S
Postboks 85 Vågsbygd
4602 Kristiansand



Deres ref.:

Vår ref.: SH/

Dato: 10.12.90.

GNR. 51 BNR. 384 - VANGSVEIEN 46, 48 OG 50 - KORR. TEGNINGER

Deres søknad dat. 31.10.90.

Det vises til byggetillatelse dat. 05.09.90.

Korrigerte plantegninger av boligene godkjennes.

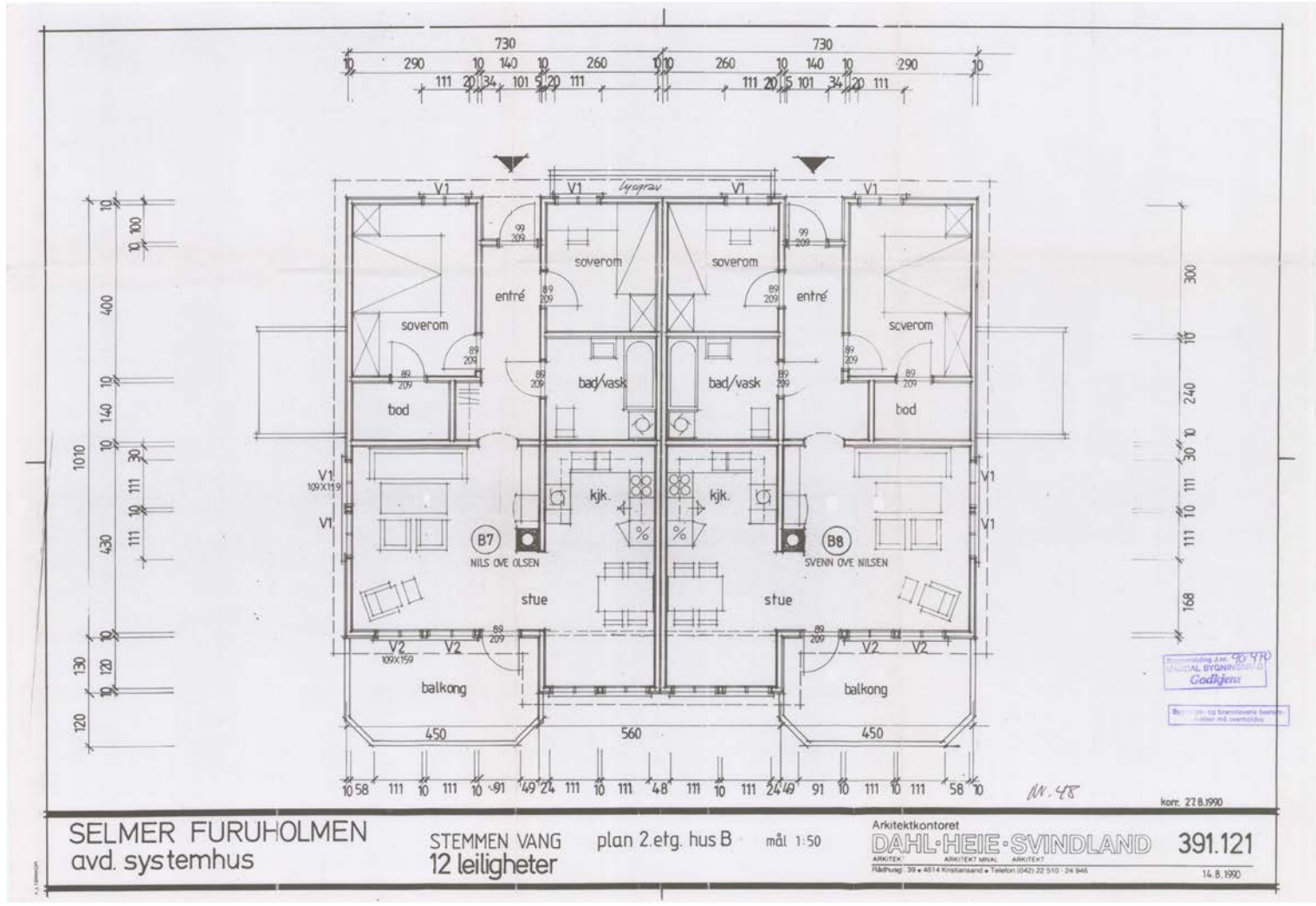
Saken er behandlet av bygnings sjefen og den er ført inn i bygningsprotokollen under jnr. 90.470.

For Bygningssjefen

Harald Stusvik
Harald Stusvik
bem.

Sveinung Haaland
Sveinung Haaland

90.470/SJEFBYGN

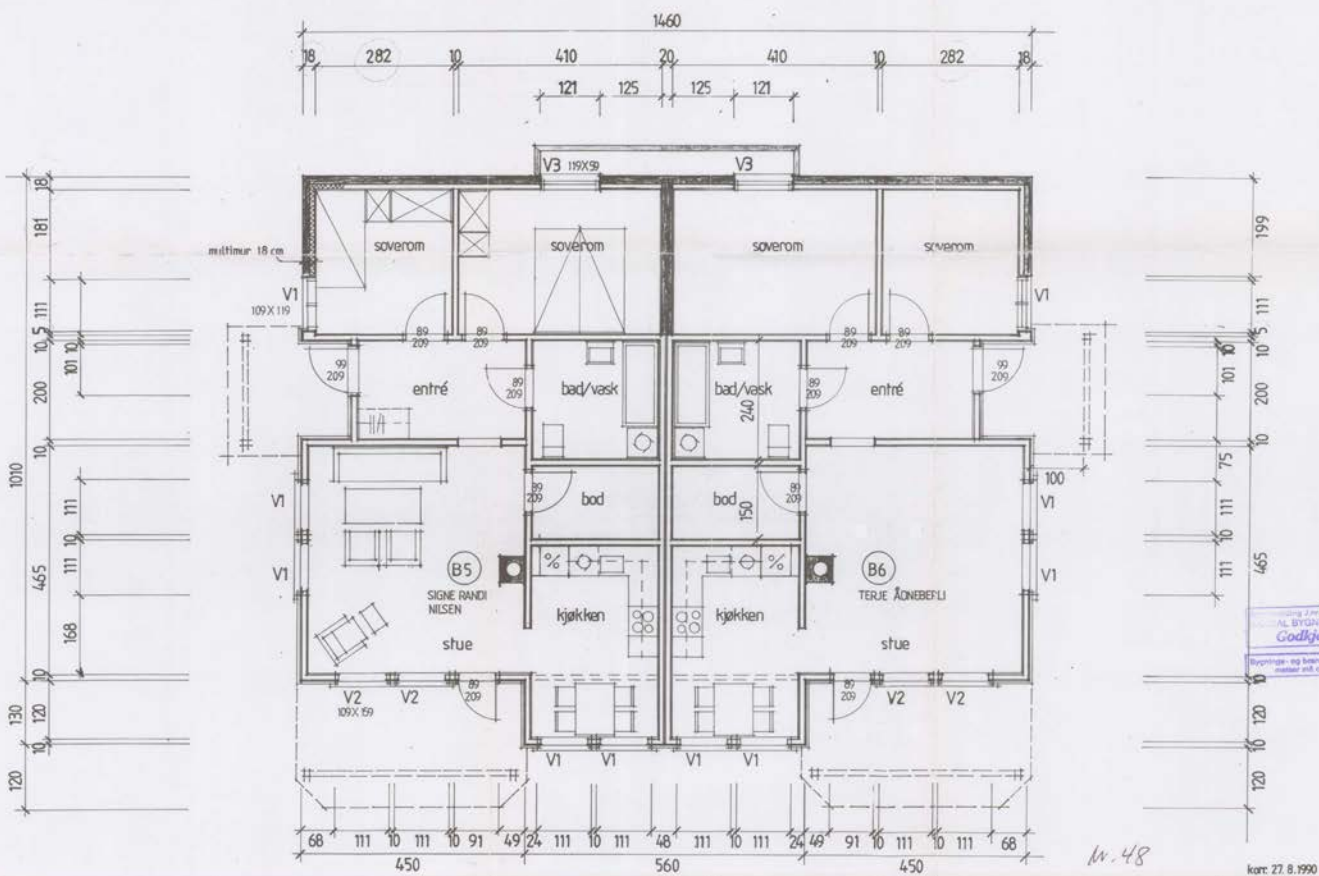


SELMER FURUHOLMEN
avd. systemhus

STEMMEN VANG
12 leiligheter

plan 2.etg. hus B målt 1:50

Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 391.121
ARKITEK ARKITEK MÅL ARKITEK
Rådhusg. 39 • 4014 Kristiansand • Telefon 0422 22 510 • 24 946
14. 8. 1990



kv. 48

kort 27. 8. 1990

Selmer Furuholmen
 avd. SYSTEMHUS

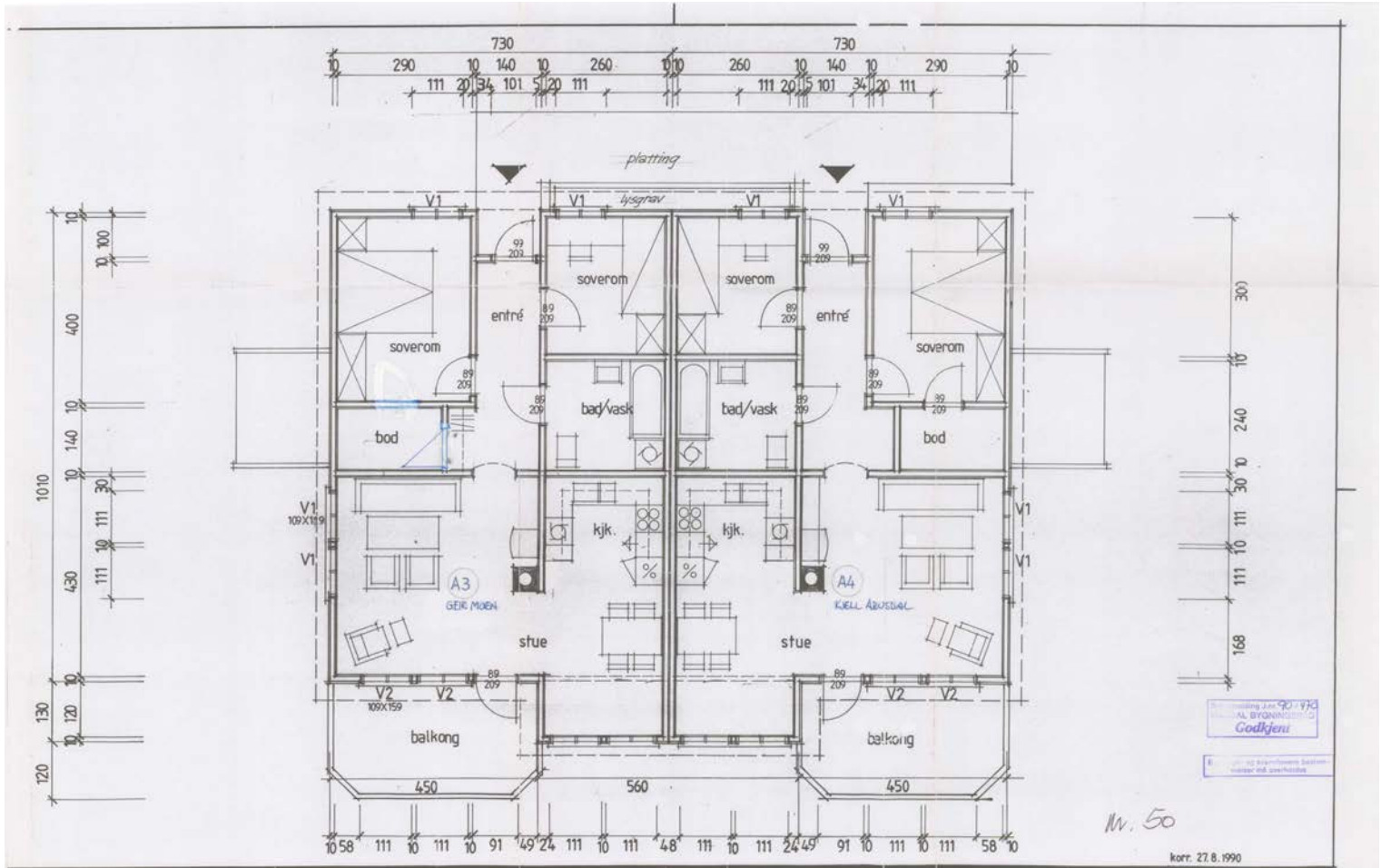
STEMMEN VANG
 12 leiligheter

plan 1. etg.
 hus B

mål 1:50

Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 391.120
ARKITEKT ARKITEKT MÅL. ARKITEKT
Rådhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 • 24 946

14. 8. 1990

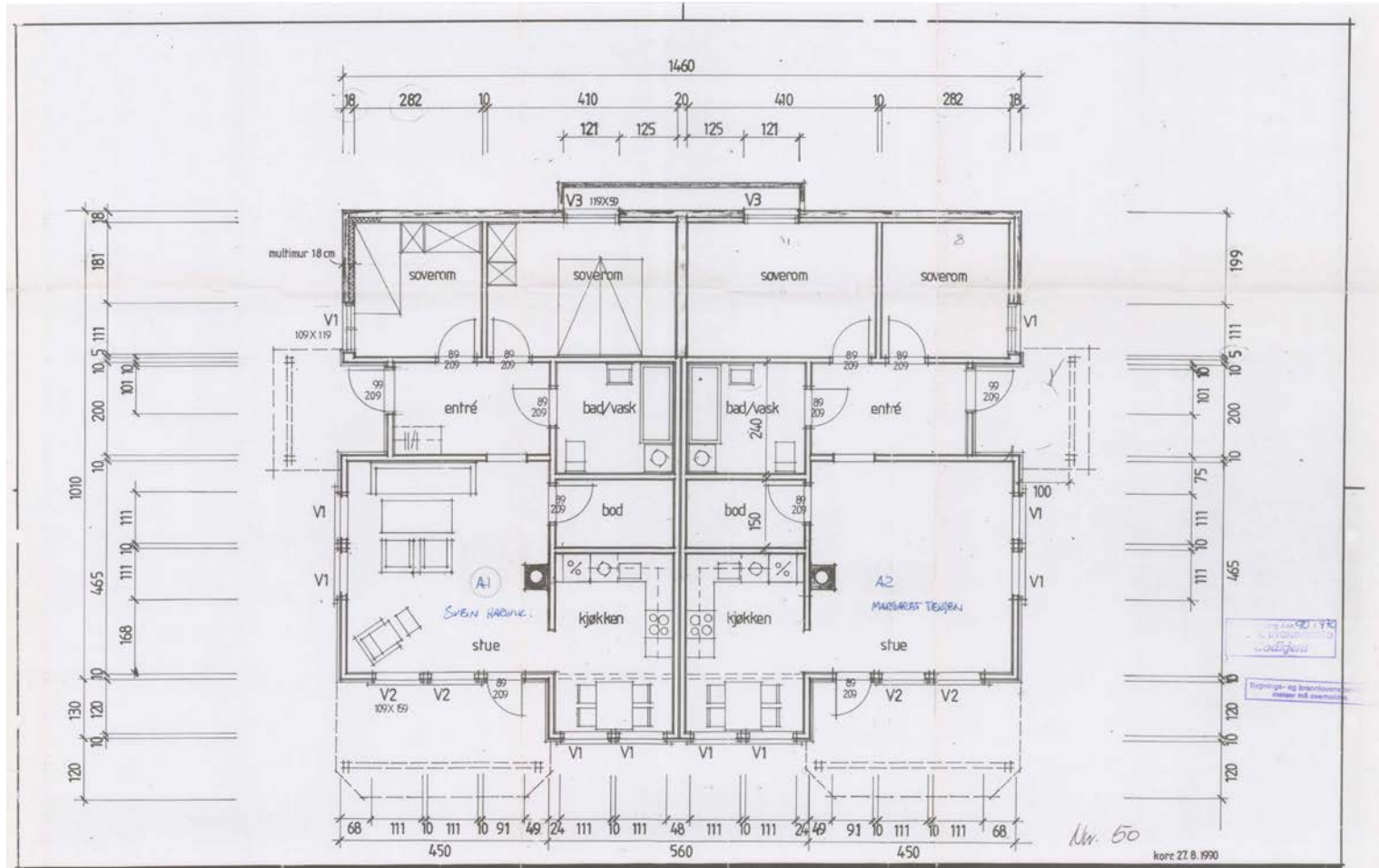


SELMER FURUHOLMEN
avd. systemhus

STENNER VANG
12 leiligheter

plan 2. etg. målt 1:50

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND 391.111
ARKITEKT ARKITEKT MÅL ARKITEKT
Rådhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 - 24 940
14. 8. 1990



Selmer Furuholmen
 avd. SYSTEMHUS

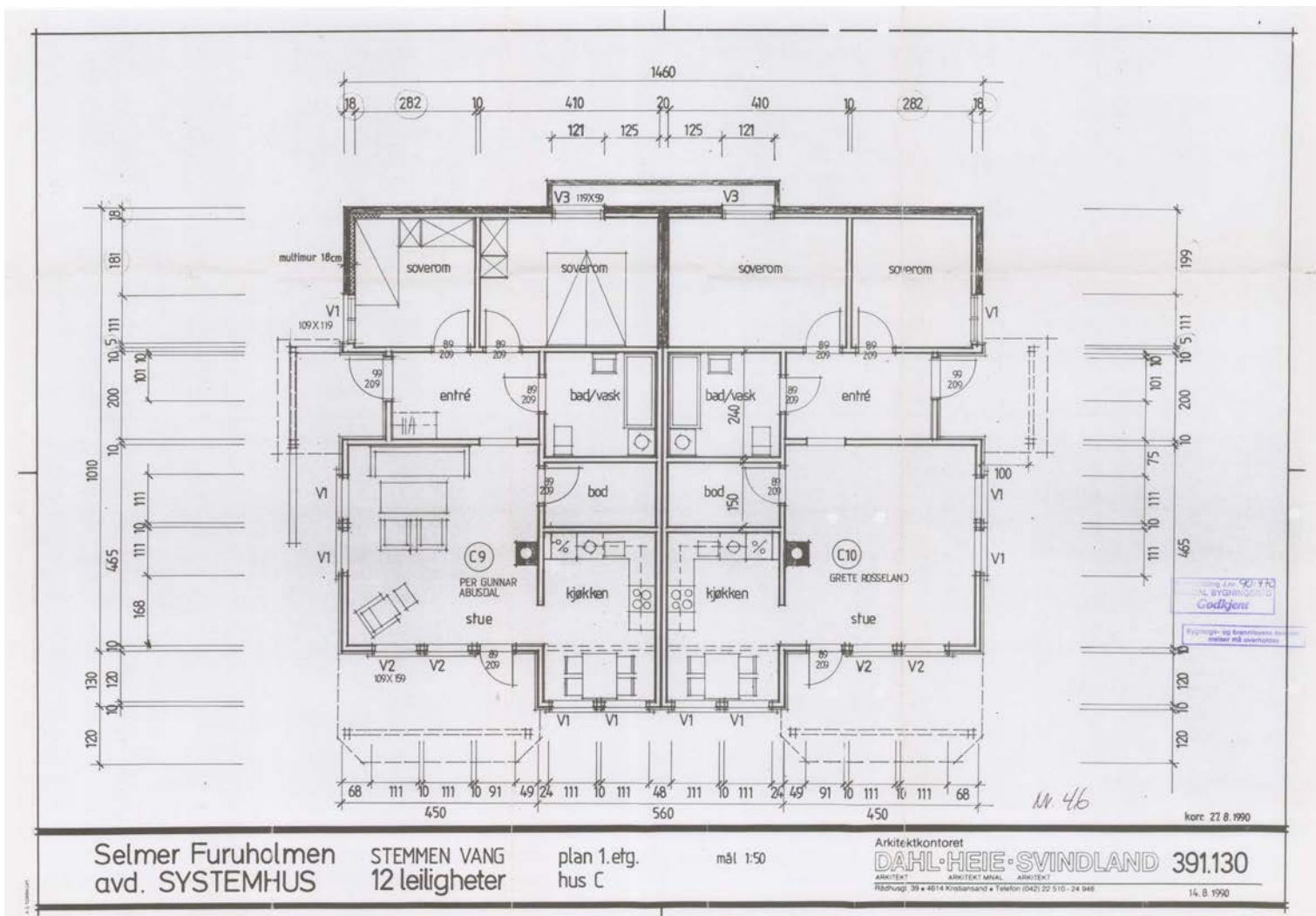
STENEN VANG
 12 leiligheter

plan 1. etg.
 hus A-B

mål 1:50

Arkitektkontoret
DAHL-HEIE-SVINDLAND 391.110
 ARKITEKT ARKITEKT MINAL ARKITEKT
 Rådhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 - 24 946

14. 8. 1990



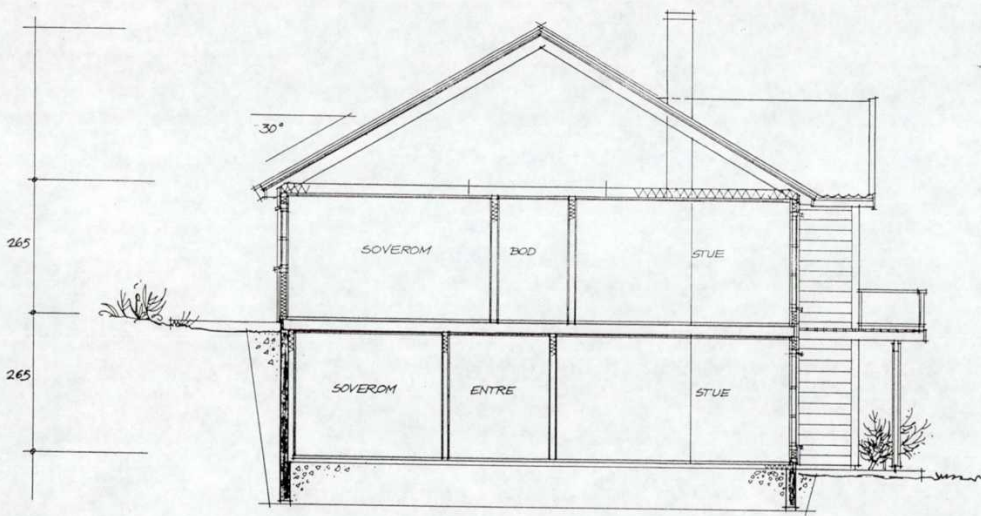
Selmer Furuholmen
avd. SYSTEMHUS

STEMMEN VANG
12 leiligheter

plan 1. etg.
hus C

mål 1:50

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND 391.130
ARKITEKT ARKITEKT MÅL ARKITEKT
Rådhusgt. 39 • 4014 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 - 24 948
14. B. 1990



tvversnitt

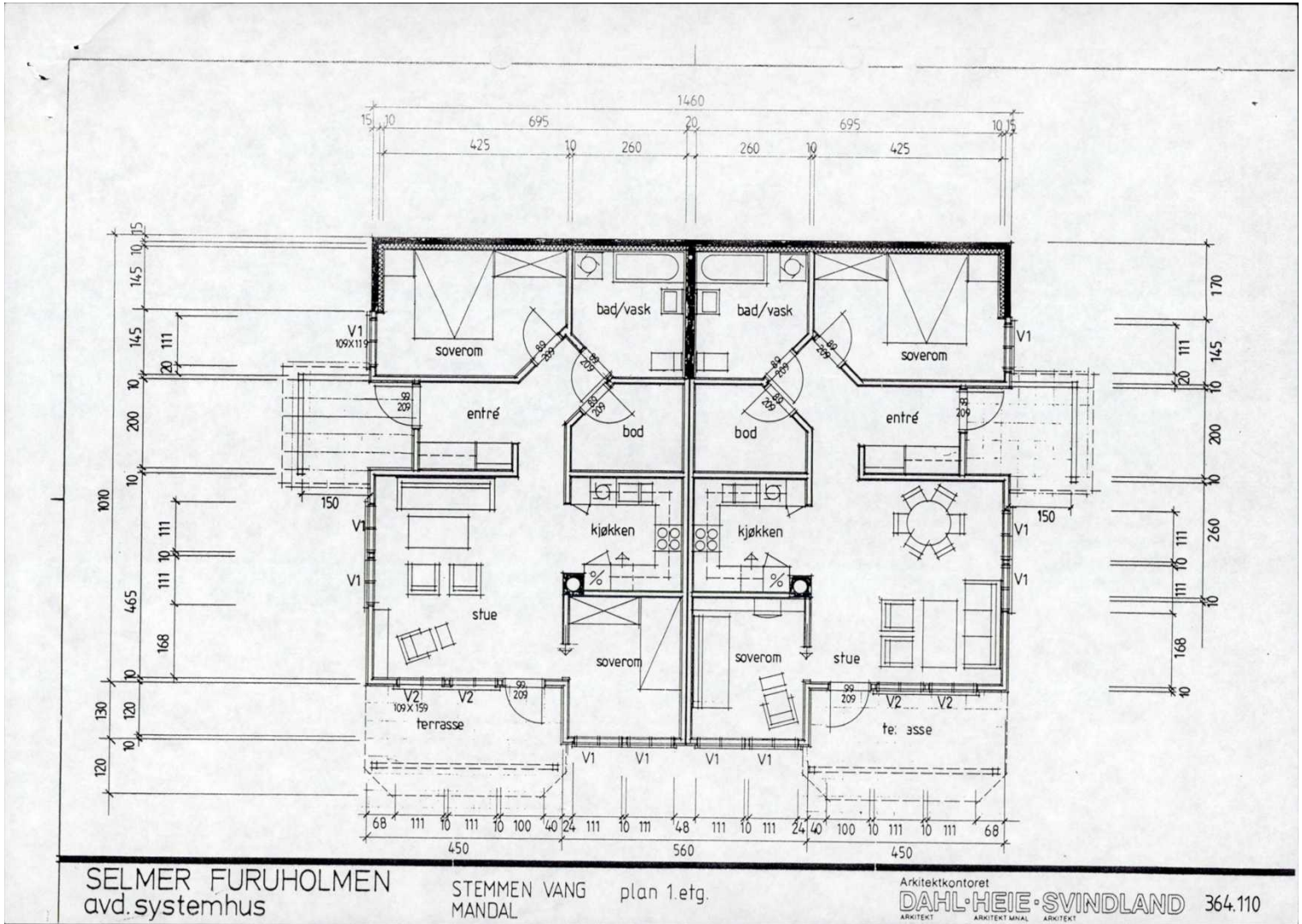
på tehusglan
 Godkjent
 90/352
 Egenne- og tekniske bestem-
 melser til utarbeidelse

SELMER · FURUHOLMEN
 avd. systemhus

tvversnitt mål 1:100

Arkitektkontoret
DAHL · HEIE · SVINDLAND
 ARKITEKT ARKITEKT MÅL ARKITEKT
 Rådhusgt. 39 • 4014 Kristiansand • Telefon (042) 22 510 - 24 948

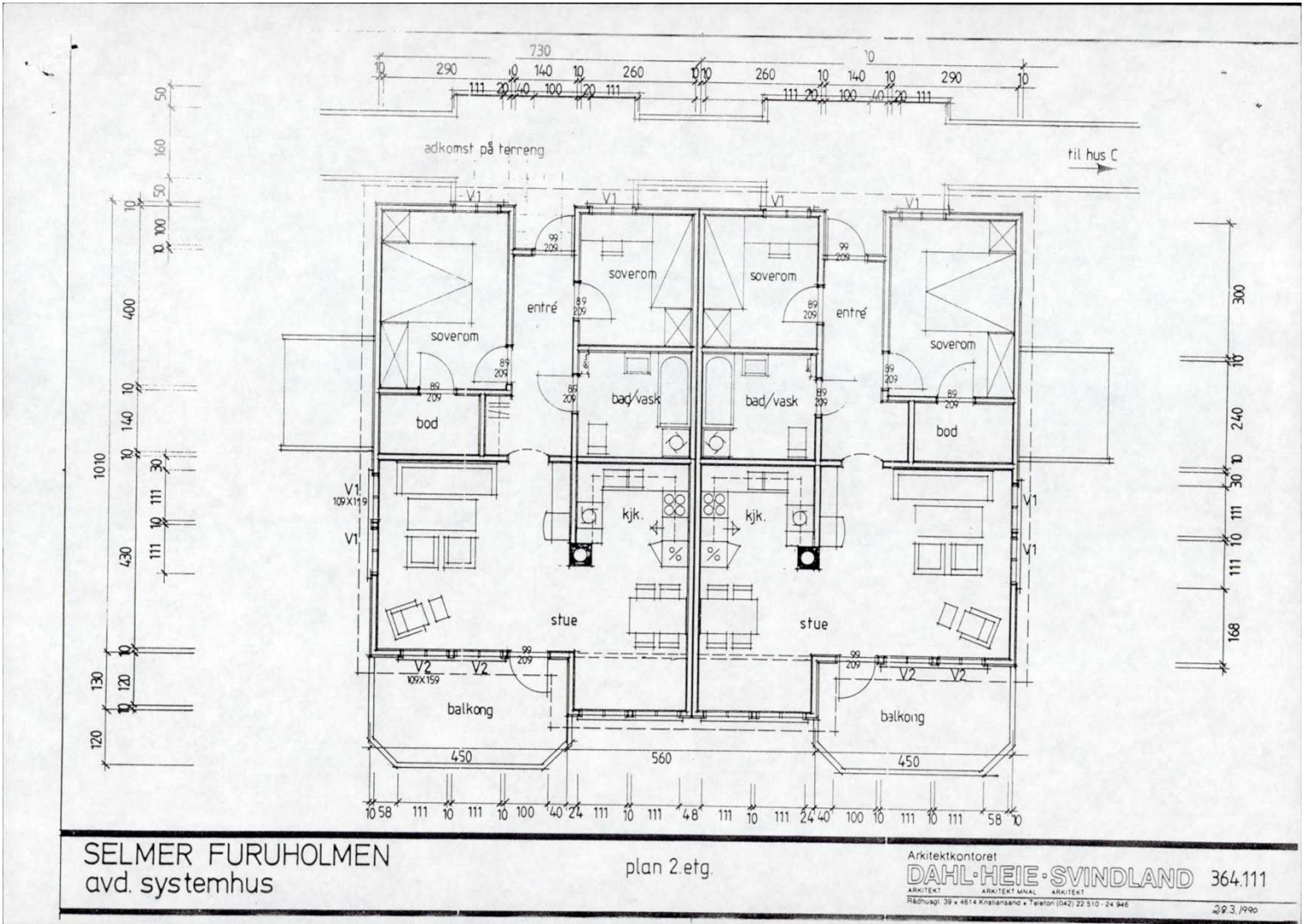
23.6.1989



SELMER FURUHOLMEN
avd.systemhus

STEMMEN VANG
MANDAL plan 1.etg.

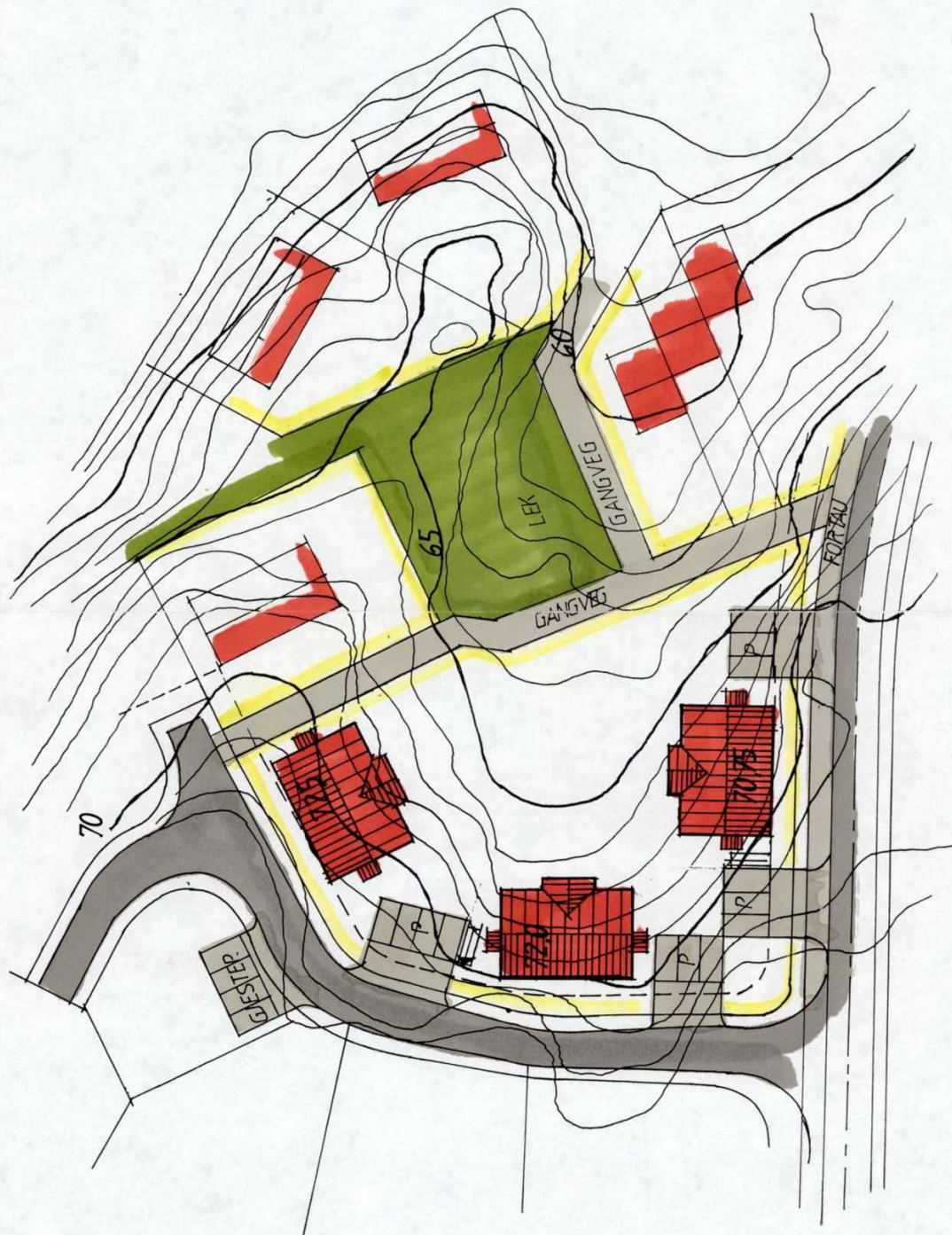
Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SVINDLAND 364.110
ARKITEKT ARKITEKT MÅL ARKITEKT



SELMER FURUHOLMEN
avd. systemhus

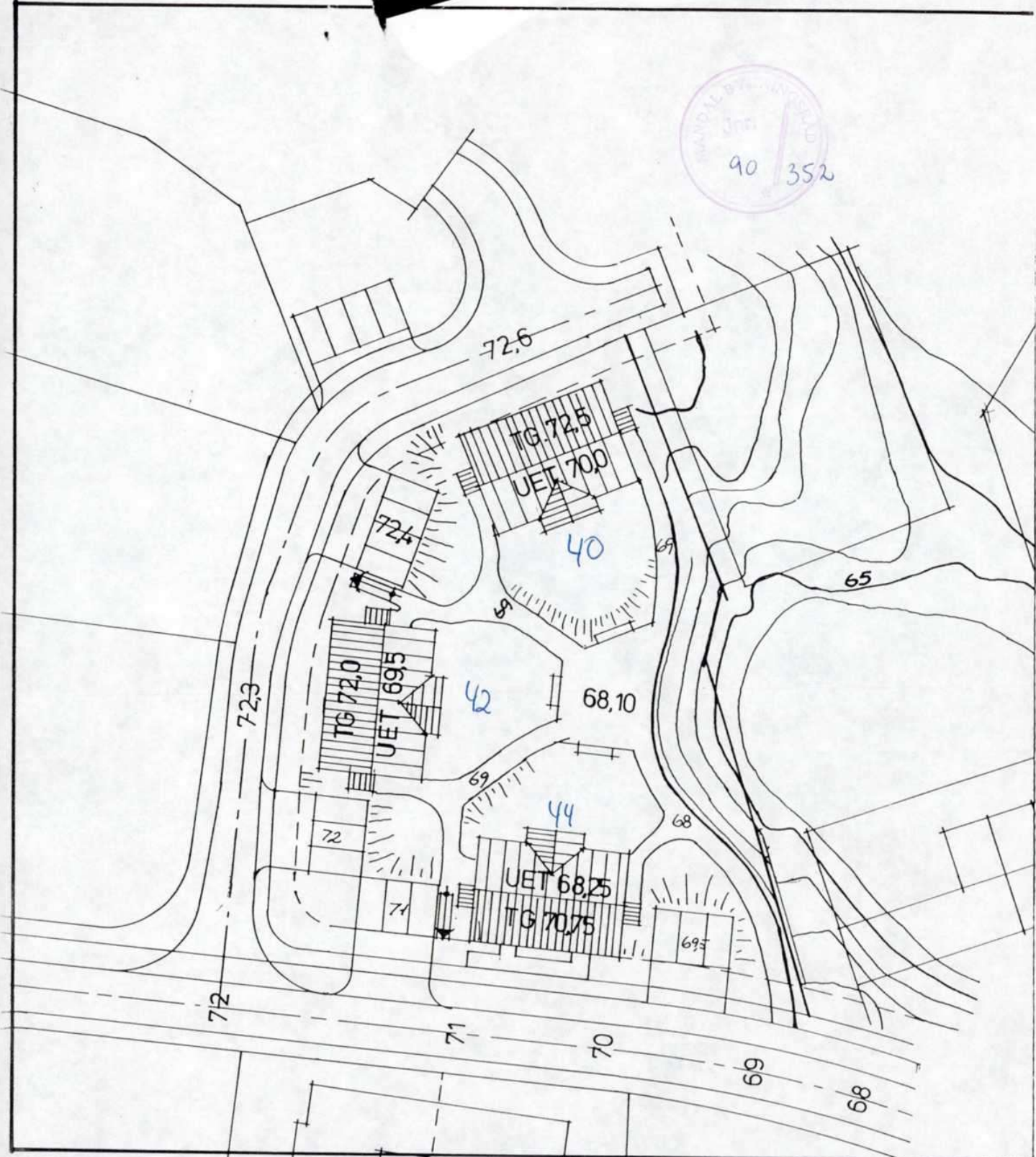
plan 2 etg.

Arkitektkontoret
DAHL HEIE SVINDLAND 364.111
ARKITEKT ARKITEKT UNAL ARKITEKT
Rådhusg. 39 • 4014 Knapshøgda • Telefon (042) 22 510 • 24 Fax
20.3.1990



90 352

1:500	STEMMEN VANG
7/6.90	SITUASJONSPLAN
	UTVIDELSE
	1. DELFELT



SELMER - FURUHOLMEN. Systemhus

STEMMEN VANG, MANDAL

Situasjonsplan

MÅL 1: 500

OPPDRAG TEGN NR

DATE SIGN

Arkitektkontoret

DAHL·HEIE·SVINDLAND

ARKITEKT ARKITEKT MNAL ARKITEKT

Radhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042)22510 - 24946

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

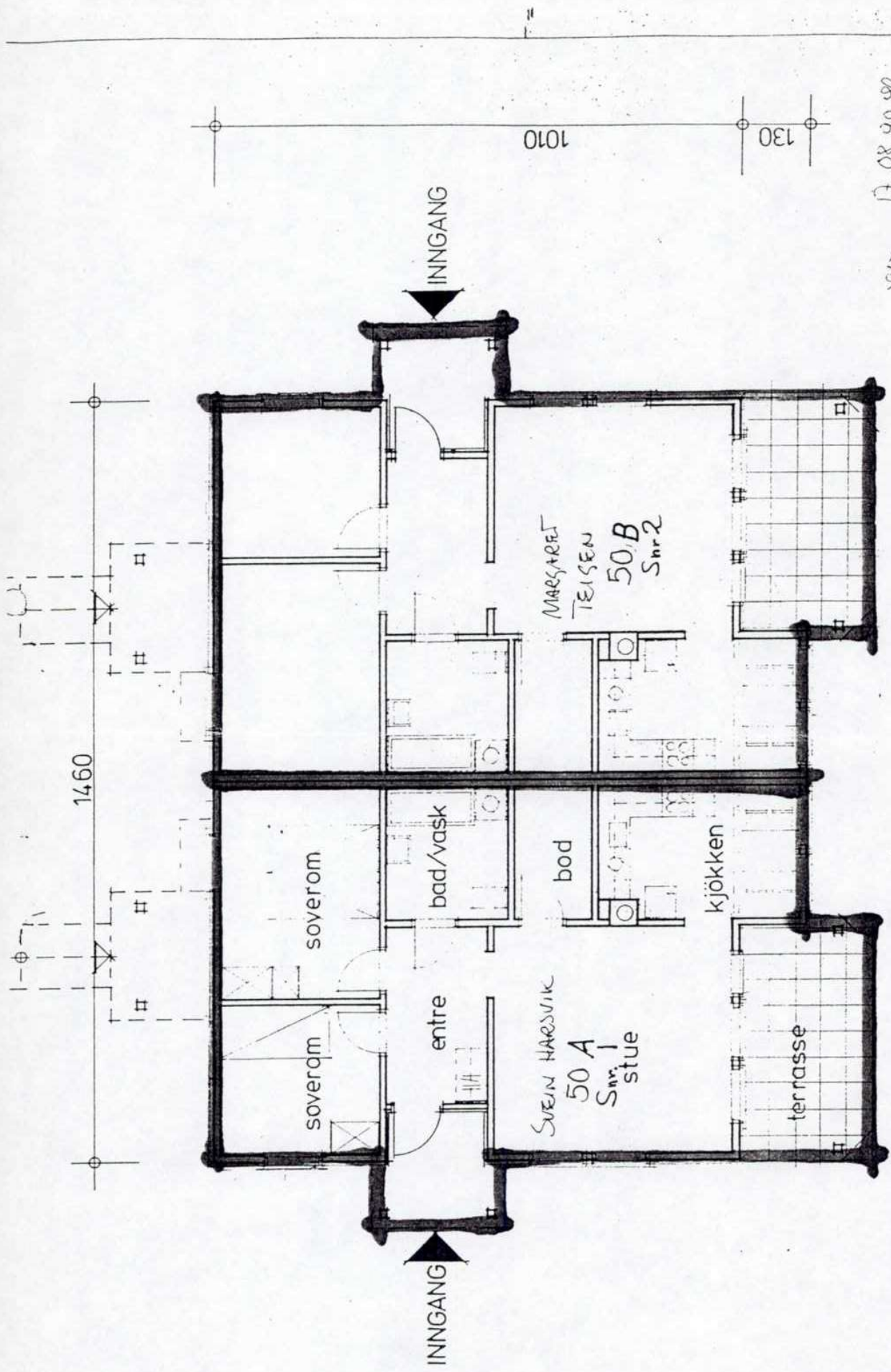
Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn Selmer Furuholmen Sørlandet a.s, Holskogvn. 8 Postboks 85, Vågsbygd, 4602 Kristiansand	Adresse	Telefon 042-87000
---	---------	----------------------

1. Eiendom	Gnr. 51	Bnr. 384	Fnr.	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn Mandal kommune		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p style="text-align: center;">Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p style="margin-left: 20px;">eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p style="text-align: center;">Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.



REV. 17.08.90 g
 datert 25.06.90

3

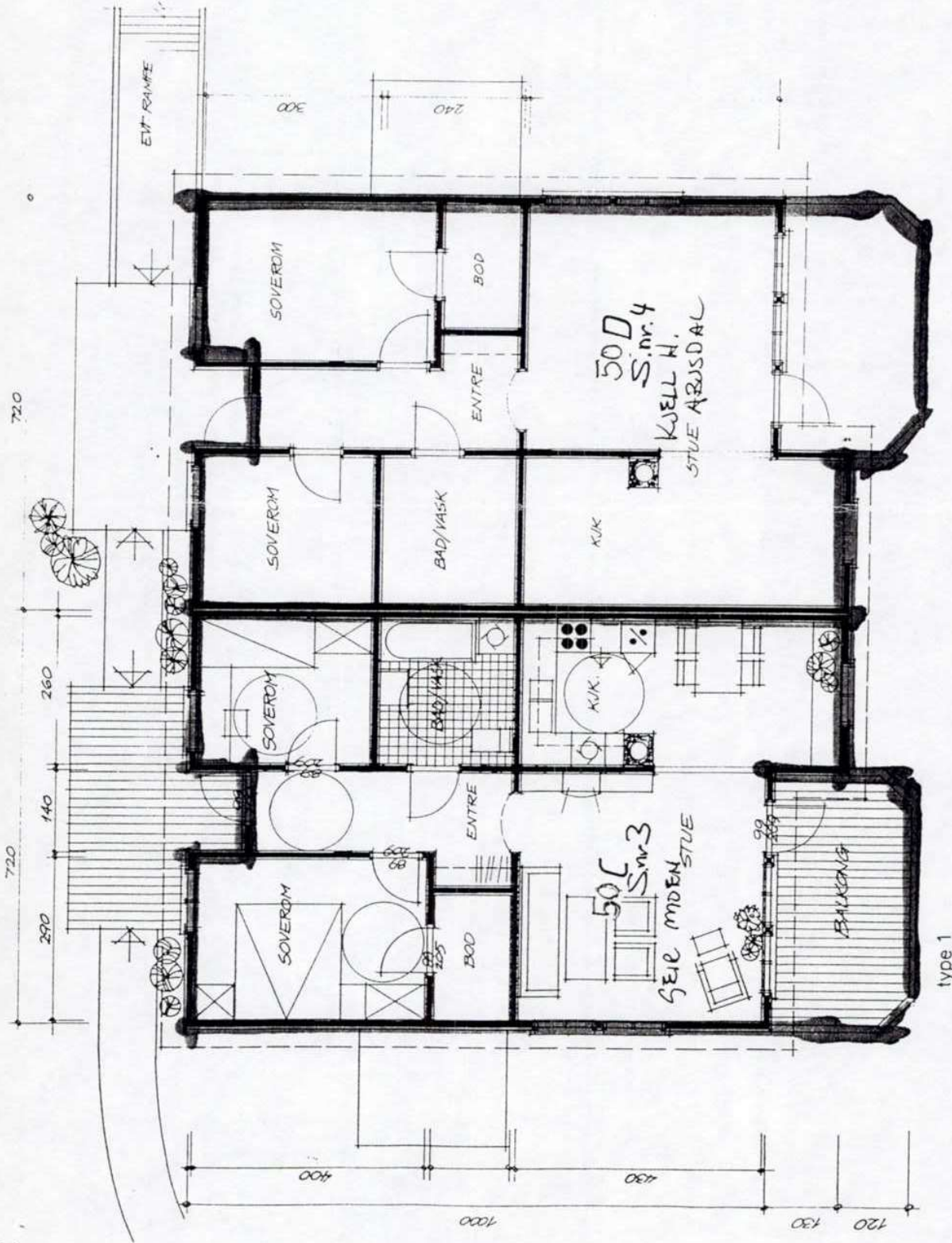
Plan 1. etasje

Selmer Furuholmen
 avd. SYSTEMHUS

MÅLSTOKK = 1:100

STEMMEN VÅG
 MARVDAL 12 LEIL.
 AUS 46

Arkitektkontoret
 DAHL HEIE SVINDLAND 387.20.
 ARKITEKT
 TILBYGGING 76 • 4614 KILDEVEIEN • TELEFON 02727 517 24 248



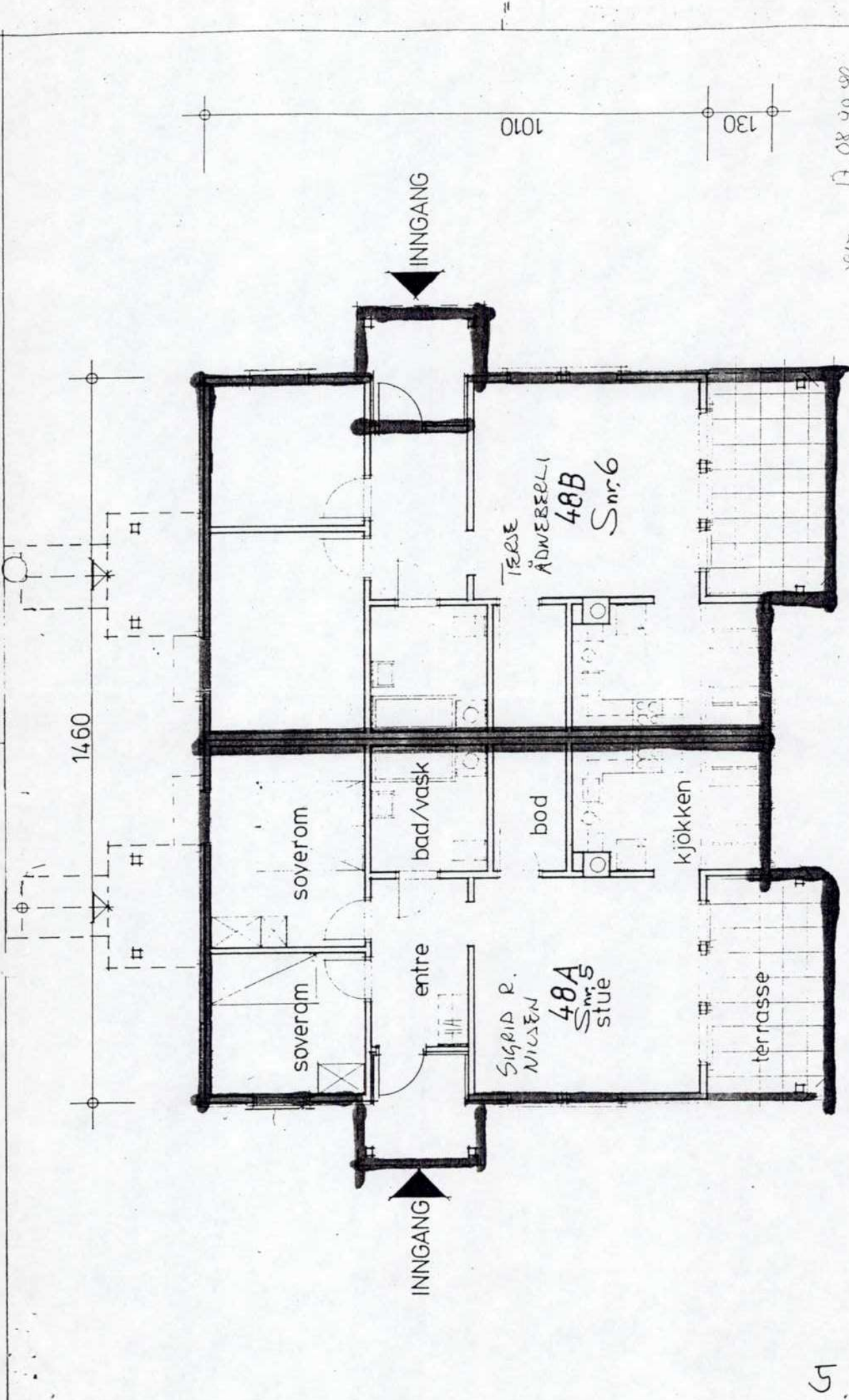
type 1

SELMER • FURUHOLMEN
 avd. systemhus

STEMMEN VANG, plan 2.etg.
 12 LËLLIQUETER

Arkitektkontoret
DAHL • HEIE • SVINDLAND
 ARKITEKT UNAL ARKITEKT
 Rådhusgt. 39 • 4614 Kristiansand • Telefon (042) 22 910 • 24 946

23.6.1989



REV. 17.08.90
 datert 25.06.90

61

Plan 1. etasje

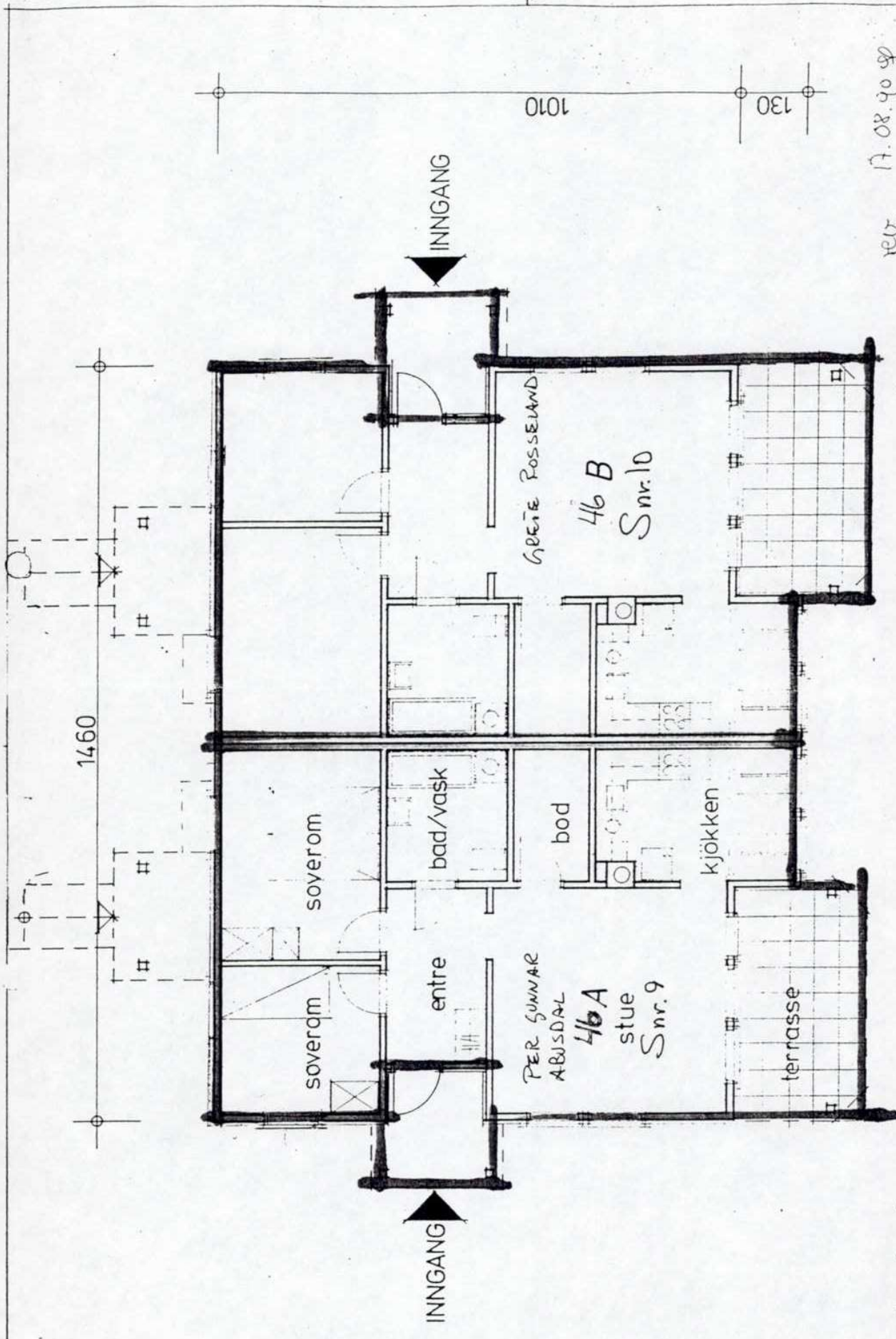
Selmer Furuholmen
 avd. SYSTEMHUS

MÅLSTOKK = 1:100

STEMMEV. V. 816
 MARSDAL 12 LEIL.
 HUS 48

Arkitektkontoret
 DAHL-HEIE-SVINDLAND
 387.20.

ADRIKTSKAMMAREN
 ARKITEKT
 0451 KONGSVEIEN • TELEFON 04727 5107 2-3 308



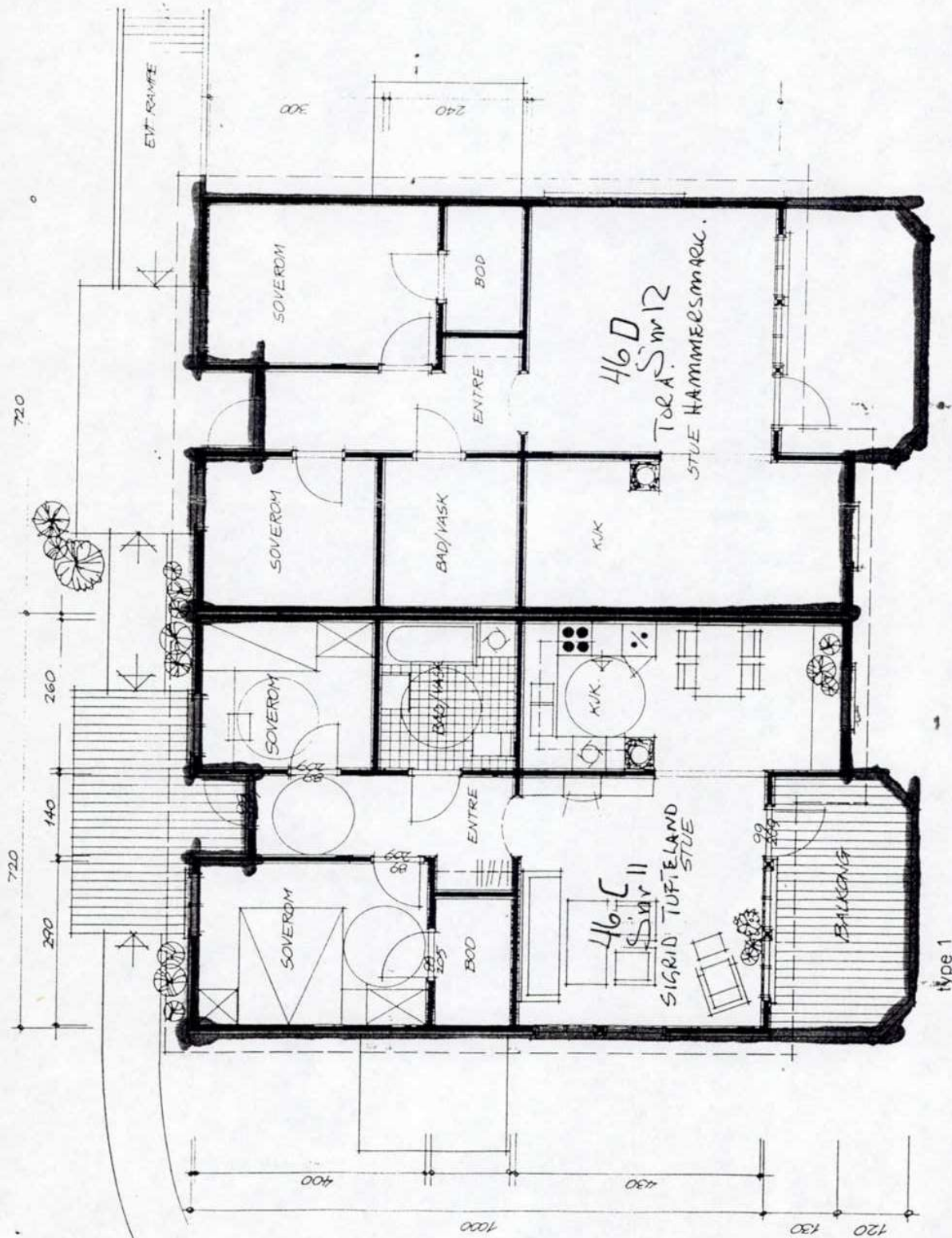
REV. 17.08.90
 datert 25.06.90

Plan 1. etasje

Selmer Furuholmen
 avd. SYSTEMHUS

Arkitektkontoret
 STEMMEN V RING DÄHL-HEIE-SVINDLAND 387.20.
 MÅLSTOKK=1:100
 HUS 50

MÅLSTOKK=1:100



SELMER • FURUHOLMEN
 avd. systemhus

STEMMEN VANG, plan 2. etg.
 12 LÆLIGHETER

mål 1:100

Arkitektkontoret

DAHL • HEIE • SVINDLAND
 ARKITEKT ARKITEKT MÅL ARKITEKT

Rådhusgt. 35 • 4014 Kristiansand • Tlf. 0427 25 510 • 24 945

23.6.1989

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

02.01.91 00013

SORENSKRIVEREN
DAL

Skjøte

Overdragelse av eierseksjon (bolig)

(Utfylles med gjenpart på tinglysingspapir)

UNDERTEGNEDE

Selgers navn Mandal kommune	Fødselsnummer
--------------------------------	---------------

SKJØTER OG OVERDRAR TIL

Kjøpers navn Grete Rosseland	Fødselsnummer 080253 [redacted]
---------------------------------	------------------------------------

EIERSEKSJONEN(E)

Gnr. 51	Bnr. 384	Seksjonsnr. 10	Kommune Mandal kommune
------------	-------------	-------------------	---------------------------

Kjøpesummen kr. 440.000,00 er oppgjort som avtalt

Sett kryss!

- Jeg er ugift
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er den annen ektefelles eller begges ervervsvirke knyttet til seksjonen.

Mandal _____ Dato _____
Sted

Selgers (hjemmelsinnehavers) underskrift _____ Ektefelles underskrift _____

(Ektefellen skriver under dersom seksjonen er felles bolig eller hans/hennes eller begges ervervsvirke er knyttet til denne, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 §5 14 og 24 a.)

Dokumentet er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Underskriveren(e) er myndig(e).
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

_____ Vitnes underskrift _____ Vitnes underskrift _____

KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7:
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Mandal _____ Dato 04.12.90 _____
Sted
x Grete Rosseland _____
Kjøpers/erverters underskrift

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn Selmer Furuholmen Sørlandet a.s	Telefon 042-87000
Adresse Postboks 85, Vågsbygd	Postnr. og poststed 4602 Kr.sand

Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Andel av salgsverdi av tomten utgjør kr. 15.000,-.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

1. Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig.
2. Eieren er videre gjort kjent med og aksepterer at fellesareal og anlegg som ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av brukerne av anleggene i fellesskap.
3. Eieren aksepterer at kommunen eller andre, i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adkomst over fellesareal så vel som privat grunn. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.
4. Eieren aksepterer videre at eiendommen har felles vann- og avløpsledning med eierne av Vangsveien 32, 34, 36, 38, 40, 44 og 46 og godtar å dekke sin forholdsmessige andel av nødvendige vedlikeholds og/eller reparasjonsutgifter vedrørende anlegget.
5. Andre bestemmelser:

Eieren er pliktig til å tegne seg som medlem i områdets velforening og dekke den medlemsavgift som velforeningen vedtar, og å rette seg etter de bestemmelser som gjøres av velforeningen.

Eiendommen skal bebygges med bolig levert fra Selmer Furuholmen Sørlandet a.s.

Mandal, den 29 / 11 1990

Annideth
Mandal kommune
ordfører
Ordføreren i Mandal

Nett gjenpart bekreftet
E. E. E. E.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

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

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

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

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Budskjema



Eiendom:

Vangsveien 46B, 4517 MANDAL. Gnr. 51, bnr. 384, snr. 10 i Lindesnes kommune

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

