

Omlandsneset 7

Omlandsneset



Prisantydning: **kr 7 200 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Flott enebolig med sjønær beliggenhet og båtplass | Solrik og pent opparbeidet tomt| To garasjer |

OMRÅDE
Omlandsneset

ADRESSE
Omlandsneset 7, 4516 MANDAL

Prisantydning
kr 7 200 000,-

Omkostninger: **kr 200 390,-**
Totalpris: **kr 7 400 390,-**
Formuesverdi: **kr 924 782,-**
Kommunale avgifter: **kr 9 927,- per år**
Eiendomskatt: **kr 7 520,- pr. år**

BRA-i: 183 m²
BRA-e: 88 m²

BRA Total: 271 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2005
Soverom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 819.7 m²



Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

46 80 25 48
junina.norgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Mandal
Store Elvegate 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

Omlandsneset 7

Sørmegleren har gleden av å presentere Omlandsneset 7.

Dette er en innholdsrik enebolig med en god beliggenhet i etablert og hyggelig nabolag.

Huset ligger på en høyde og har fin utsikt til Tregde marina og båthavna.

Det følger egen båt plass og sjøbod.

Huset er av god størrelse med innholdsrik planløsning samt tilhørende garasje.

Hage med fine uteplasser og en utestue som kan brukes hele året.

Hyggelig lekestue følger også.

Fine tur- og fellesområder i nabolaget. Badestrand 2 minutters gange unna.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 78 i Lindesnes kommune.

Innhold

Boligen inneholder:

Hovedplan: Gang, Bad, Soverom, garderoberom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Utestue.

Loftsetasjen: Trapperom, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad.

Garasje: Trapperom, gang, innredet rom med utgang til terrasse.

Standard

Sørmegleren har gleden av å presentere Omlandsneset 7.

Dette er en innholdsrik enebolig med en god beliggenhet i etablert og hyggelig nabolag.

Huset ligger på en høyde og har fin utsikt til Tregde marina og båthavna.

Hele eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Vannbåren varme i hele første etasje. I tillegg er det vedovn i stuen.

Det følger egen båt plass og sjøbod.

Dette er tinglyst som en del av eiendommen.

Huset er av god størrelse med innholdsrik planløsning samt tilhørende garasje.

Det er to garasjer med et innredet loft over.

Garasjeloftet har flere muligheter og er i dag godkjent og i bruk som kontor.

Hagen har fine uteplasser og en utestue som kan brukes hele året.

Utestuen er flislagt med varmekabler.

Hyggelig lekestue følger også.

Fine tur- og fellesområder i naboområdet.

2 minutters gange til badestrand.

Velkommen!

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 88 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 271 m²

TBA: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 125 m² Garasje, Gang garasje, Kott under trapp garasje, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Hagestue, Soverom, Garderobe, Bad, Garasje

BRA-e: 64 m²

2. etasje

BRA-i: 58 m² Loft: Gang loft over garasje, Loftstue over garasje, Kott garasjeloft, Loftstue bolig, 3 Soverom, Bad, Bod loft bolig

BRA-e: 24 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m²

2. etasje

25 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 boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten 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

Båtnaust på 6 kvm i felles anlegg er ikke medregnet i arealoversikt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsning på garasjeloftet er ikke oppdatert. Dør til ett soverom i 2 etasje er flyttet mht. omsøkte tegninger. Ett bad i hovedetasje merket som bad er i bruk som vaskerom.

Enebolig: Gang og loftsetasje i garasjedel er regnet som P-rom. Garderobe i hovedetasje er regnet som S-rom.

Byggemåte og tilstandsrapport

Beskriv byggemåte for: vinduer (eks. PVC vinduer med isolerglass), ytterdør/balkongdør, balkong/terrasse og etasjeskille, evt. andre utvendige forhold.

Taket er kun observert fra bakkenivå pga. takkonstruksjon. Taktekke med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutak. Ved inspeksjon på deler av krypeloftet er det ikke påvist avvik som fuktinntrengning eller misfarginger på undertak men bemerker at inspeksjon er begrenset. Det anbefales å jevnlig foreta besiktigelse utvendig for å avdekke eventuelle knekte stein ol. Les forøvrig egenerklæring om fuktskader på loftet som er utbedret i 2024. Arbeider er utført av fagfolk via firma Hammer og Rødland AS. Sperretak med undertak av sutak samt luftespalter som etablert luftesjikt. Det er etablert luftespalte i gesimser for god gjennomlufting i konstruksjonen. Plast takrenner med nedløp som ledes til terreng. Stål kilrenner og pipebeslag. Det mangler snøfangere på store deler av taket. Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting , musebånd samt malt liggende trekledning. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene. Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår. Vinduer i hagestue er i PVC fra 2014. Vinduer er ok med normal slitasje. Malt hoveddør, vaskeromsdør og dør til garasje. Dobbel terrassedør til terrasse utenfor kjøkken. Malt verandadør fra 2014 ut til takterrasse over garasje samt til veranda i 2 etasje fra 2004. 2 stk. foldedører i aluminium i hagestue . Etablert i 2014 Dører er ok men normal slitasje må forventes. 2 stk. stålporter med åpner etablert i garasjer. Takterrasse over nyere garasje med papp som tettesjikt. Pappsjikt er stort sett skjult og ikke inspisert. Tre rekkverk med høyde 85 cm. Etablert i 2014. Veranda i tre utenfor loftstue . Rekkverkshøyde er 90 cm. Toppbord på rekkverk er slitt. Betongterrasse utenfor kjøkken samt flislagt betongterrasse utenfor hagestue. Etasjeskille i tre mellom etasjer samt støpt betongdekke mot grunn. Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik. Det er målt 8 mm avvik gjennom etasjen og er ok.

Ukjent byggegrunn men antatt av oppfylte løsmasser. Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt. Gulv ligger ca. 20-30 cm over terreng. Grunnmur med støpt betongplate. Det er ikke påvist sprekker i synlige murer. Eiendommen er omkranset av natursteinsmur mot vei. Det er etablert betongkrone på topp av muren. Eiendommen ligger på en høyde med naturlig avrenninger. Ligger ikke i flom eller skredutsatt område. Boligen ligger i ett etablert boligområde med offentlig vann- og avløpssystem. Vann- og avløpsnett med plast og PVC ledningsnett.

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 Leif Vinsjevik den 05.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 30.01.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Boligen ligger idyllisk til på Omlandsneset like ved Tregde marina like utenfor Mandal. Eiendom etablert romslig bolig stor takterrasse over nyere garasje. 2 stk. garasjer , 4 soverom samt stor loftststue over garasje. Pent opparbeidet eiendom med belegningsstein i innkjørsel samt stor hage og flere uteplasser. Det er også etablert nyere hagestue med flislagt terrasse utenfor. Det medfølger båtnaust samt båtplass nede ved havna.

Følgende avvik har fått TG2:

Det er avvik på våtrom.

-Det mangler snøfangere på deler av taket.

-Rekkverk veranda bør heves.

-Ventilasjon er noe mangelfull på soverom loft.

-Papptettesjikt i overgang på takterrasse er noe utett.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Stor romslig enebolig med pent opparbeide uteraealer.

-2 garasjer.

-4 soverom.

-Nye varmepumper i 2022.

-Ny hagestue og garasje i 2014.

-Romslig loft over garasje med loftstue.

-Vannbåren varmesystem.

-2 bad samt eget vaskerom.

-Takterrasse.

-Båtnaust og båtplass i felles anlegg.

-El-tilsyn foretatt i 2025.

Lovlighet Enebolig:

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

Planløsning på garasjeloftet er ikke oppdatert. Dør til ett soverom i 2 etasje er flyttet mht. omsøkte tegninger. Ett bad i hovedetasje merket som bad er i bruk som vaskerom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2025.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet 8 flis som var sprukket.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? MALER LINAS RUTÉ.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.2.2 Årstall: 2007.

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Membran og Flislegging av bad 2.etg.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Gunnar Jakobsen AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Tak, yttervegg og fasade:

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

Beskriv feilen og omfanget: Noe fukt oppdaget på loft. Byttet takplater i området 2024. Øverste lekt var rått og takstein hadde forskjøvet seg. Ingen tegn til at vann har kommet inn i konstruksjon for øvrig. Reparert av Hammer&Rødland AS 2024. Noe fukt kommet inn i uisolert garasje fra takterasse. Sees på innvendig gips. Ikke utført tiltak for dette.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2024.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Noe fukt oppdaget på loft. Byttet takplater i området 2024. Øverste lekt var rått og takstein hadde forskjøvet seg. Ingen tegn til at vann har kommet inn i konstruksjon for øvrig. Reparert av Hammer&Rødland AS 2024.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hammer&Rødland AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Elektrisitet:

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2023.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Varmepumpe luft-luft - garasjeloft - Faktura eneste dokumentasjon

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? ERV Teknikk AS.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.2.2 Årstall: 2023.

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Varmepumpe Luft- Vann 1.etg - Faktura eneste dokumentasjon. Vet ikke hvilken elektriker som Hjorteland brukte. Faktura eneste dokumentasjon

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Hjorteland Rør AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

10.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.3.2 Årstall: 2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Elbil lader i garasje - ny kurs 32A 3F

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Eltel Networks AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

10.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.4.2 Årstall: 2014.

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tilbygg-hagestue + innredning av garasjeloft/bod.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Sønnico Installasjon AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

10.5.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.5.2 Årstall: 2007.

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Innredning av 2.etg, Bad, soverom, bod og TV-stue.

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben? Sønnico Installasjon AS

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Rør:

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

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 13.1.2 Årstall: 2023.

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Utskifting av VVB og demontering av deffekt Luft-Vann varmpumpe. Noe ombygging under trapp i fbm dette arbeidet. Faktura som eneste dokumentasjon.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hjorteland Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Ventilasjon og oppvarming:

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget: Feil på Luft til Vann VP, byttet som nevnt i 2023

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.1.2 Årstall: 2023.

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Feil på Luft til Vann VP, byttet som nevnt i 2023. Faktura som eneste dokumentasjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hjorteland Rør AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Skjevheter og sprekker:

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Har vært sprekker på flis i gang langs ringmurskant. Skiftet ut 2023. Sprukne fliser på bad i 1.etg langs innervegger. Skiftet ut januar-2025.

Sopp og skadedyr:

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Sukkermaur om våren, fjernes enkelt med f.eks maurboks Kvitt Q

Planer og godkjenninger:

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

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 25.1.2 Årstall: 2014.

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Garasjeloft innredet til treningsrom/kontor. Ingen dokumentasjon ut over ferdigattest.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Hammer&Rødland AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

Andre opplysninger:

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

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: Enkelte lettvegger til innredning av soverom i 2.etg er utført av ufaglærte.

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

Skriv opplysningene her: Betongplattning utført av Egeland betonggulv AS. Utvendige fliser ved hagestue utført av - Gunnar Jakobsen AS. Belegningsstein og støpte steinmur utført av Landskapsentreprenørene AS.

Innbo og løsøre

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

Blomsterkasser i tre og fontene til dam medfølger.

Robotklipper medfølger og pøsefendring til båt plass følger. Utekjøkken følger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Diverse

Det følger tinglyst rett til båt plass og sjøbod.

Angående boplikt.

Lindesnes kommune skriver dette på egne nettsider:

Bopliktaken ble behandlet i kommunestyret 6. februar 2025, og det ble vedtatt å oppheve boplikt på boligeiendom i hele kommunen, men vedtaket trer ikke i kraft før det er bekreftet fra landbruksdirektoratet. Dette kan ta et par måneder.

Inntil landbruksdirektoratet opphever forskriften, må det leveres rødt skjema for boligeiendom som tidligere.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger idyllisk til på Omlandsneset, ved Tregde marina like utenfor Mandal.

Eiendommen er en del av et etablert og hyggelig nabolag. Her er fine turområder, nærhet til sjø og båtliv, badestrand og aktivitetsmuligheter for store og små med ballbinge, lekeplasser og utvendig bordtennis.

Tregde marina ligger like ved. I sesong er det her både restaurant og butikk åpen for alle, her er også badstu og basseng.

Ca. 7 km til Mandal sentrum, 10 minutter i bil.

Her får man både hus og hytte i ett.

Tomt

819.7 m², eiet

Pent opparbeidet eiendom med belegningsstein i innkjørsel samt stor hage og flere uteplasser.

Det er også etablert nyere hagestue med flislagt terrasse utenfor.

Grunnmurer med støpt betongplate.

Adkomst

Adkomst fra Tregdeveien. Før Tregde marina ta opp til høyre mot Omlandsneset. Huset ligger på høyre hånd på hjørnetomt. Eiendommen er merket med til salgs plakat fra Sørmeigleren.

Parkering

Godt med parkering på tomten og i garasje x 2.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av spredt eneboligbebyggelse kombinert med fritids/hyttebebyggelse i form av frittstående hytter.

Barnehage/Skole/Fritid

Ime barneskole og Vassmyra ungdomsskole, ca. 4 km øst for eiendommen.

Flere barnehager i nærheten feks Skinsnesheia eller Imekollen.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via vedovn og vannbåren varme.
Vannbåren varme i hele 1.etasje.
Varmekabler i hagestue og bad i 2.etasje.
Varmepumpe i garasjedelen. Egen luft-luft varmpumpe for garaseloft, også med kjøling.
Varmepumpene er begge fra 2023 (produksjonsår på selve pumpen er 2022, men installert 2023).
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 924 782 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 699 129 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 9 927 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1869,-) Avløp (2778,-), Vannmålerleie (250,-), Branntilsyn/Feiing (440,-) og standardrenovasjon/MAREN (4590,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 17,16 m3 og kr 39,70 m3.

Eiendomsskatt

Kr 7 520 pr 2025

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Velforening

Årlig Velavgift kr 500
Omlandsneset Vel. Det er pliktig medlemskap her. Avgift de siste årene har vært 500,-.
Det avholdes 2 fellesdugnader i året for vedlikehold av fellesområder rundt badestrand og lekeplass.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.2007 .

Ferdigattesten gjelder enebolig. Det foreligger også ferdigattest, datert 06.04.2018, for oppføring av to tilbygg til eksisterende bolig og bruksendring av loft på eksisterende garasje til kontor. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.
Godkjente tegninger av huset viser at rommet som i dag brukes som vaskerom er godkjent som bad.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, og tilhører reguleringsplan for Omlandsneset, datert 26.08.1999 med mindre vesentlige endringer av 28.01.2003 . 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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/31/78:

19.04.2004 - Dokumentnr: 1790 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Med flere bestemmelser

Denne rettigheten beskriver kommunens tilgang for vedlikehold av ledninger etc.

19.04.2004 - Dokumentnr: 1790 - Bestemmelse om bebyggelse

Skal bebygges av Lohne Bygg as

14.04.2004 - Dokumentnr: 1716 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:31 Bnr:1

19.04.2004 - Dokumentnr: 1790 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:107

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:108

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:109

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:31 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne rettigheten beskriver eiendommens rett til båt plass og redskapsbod.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt i Lindesnes kommune.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 7 200 000

Totalpris

Kr 7 400 390

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 180 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 200390,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i

honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

Budgivning

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.950,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 111 600,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Ingunn Ousland Spetland
Terje Spetland

Oppdragsansvarlig

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
junina.norgaard@sormegleren.no
Tlf: 468 02 548

Ansvarlig megler

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
junina.norgaard@sormegleren.no
Tlf: 468 02 548

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

55240170

Salgsoppgavedato
20.02.2025





Fin hjørnetomt.



Utestuen har foldedører på begge sider.



Innholdsrikt hus. Her fra utestuen med hyggelig utsikt til Tregde Marina.



Fine uteområder.



Båtplass følger. Denne har ca. 2,9 m lysåpning.



Uteplass med betongdekke. Her har man sol fra formiddag til kveld.



Praktisk sjøbod følger også. Bod nr. 7 tilhører eiendommen.



Romslig steinbelagt innkjørsel med



Hyggelig inngangsparti med oppheng for ytterklær. Fliser på gulv med vannbåren varme.



Den gode takhøyden over sofa gir rommet en ekstra god atmosfære.



Vedovn.



Fra stuen har man fin utsikt ned mot båtplassene.



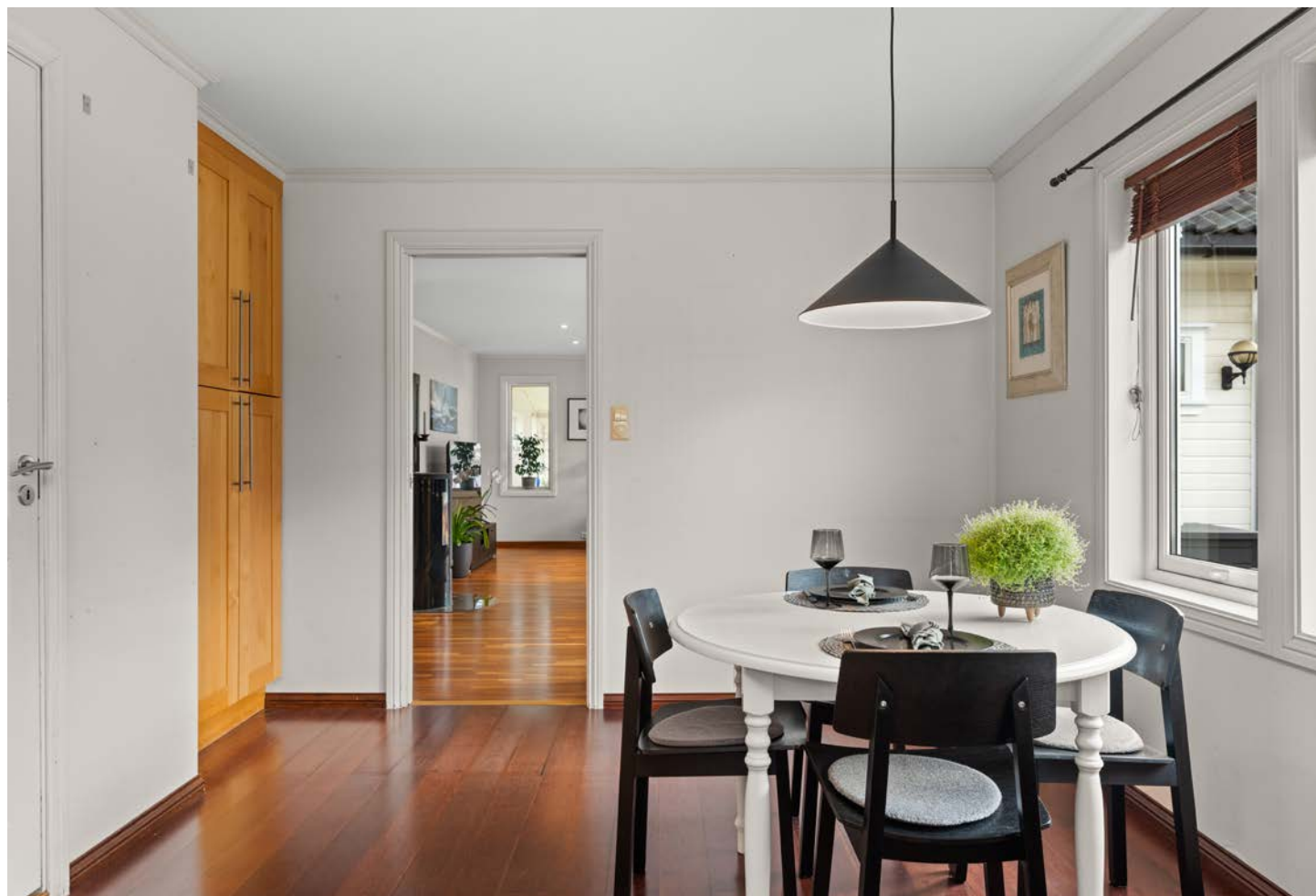
Utestuen gir flere bruksmuligheter. Rommet er isolert og fungerer bra hele året. Fliser på gulv med varmekabler.



Kjøkkenet har en generøs størrelse med god plass til spisebord.



God oppbevaringsplass og arbeidsflate.



Praktisk vaskerom vegg i vegg med kjøkken. Egen inngangsdør.



Hovedsoverom av god størrelse.



Walk-in-closet vegg i vegg.



"Walk-in closet".



Bad i hovedetasjen.



Hele første etasje har vannbåren varme.



Løftstuen. I denne etasjen er det tre soverom, stue og godt med bodplass.



Lyst og hyggelig. Utgang til egen balkong med fin kveldssol.



Soverom 1 av 3 i 2. etasje.



Soverom 2.



Soverom 3.



Bad i 2. etasje.





Et rom med flere bruksmuligheter. Rommet er godkjent til kontor.



Egen luft-luft varmepumpe for garasjeloft, også med kjøling.



Stor uteplass med sol store deler av dagen.



Inngang til garasje og innredet loft.



To minutters gange til strand og badeplass.



Umiddelbar nærhet til skjærgård og båtliv. Pilen viser hvor stranden er.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Nabolagsprofil

Omlandsneset 7

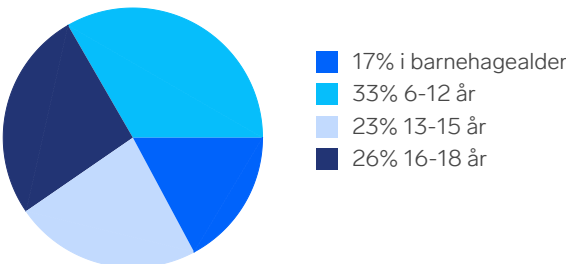
Offentlig transport

 Omlandsneset Linje 205, 216	2 min  0.2 km
 Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	9 min  7.1 km
 Marnardal stasjon Linje F5	28 min  28.1 km
 Kristiansand Kjevik	47 min 
 Borøya Linje 92	14.5 km

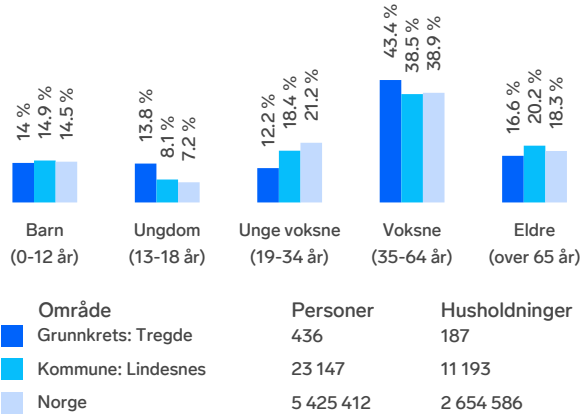
Skoler

Ime skole (1-7 kl.) 343 elever, 19 klasser	8 min  5.1 km
Lindesnes læringsssenter (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	9 min  6.4 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 108 elever, 7 klasser	11 min  7.9 km
Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 12 klasser	7 min  4.9 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 13 klasser	12 min  8.5 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	12 min  8.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	28 min  30.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

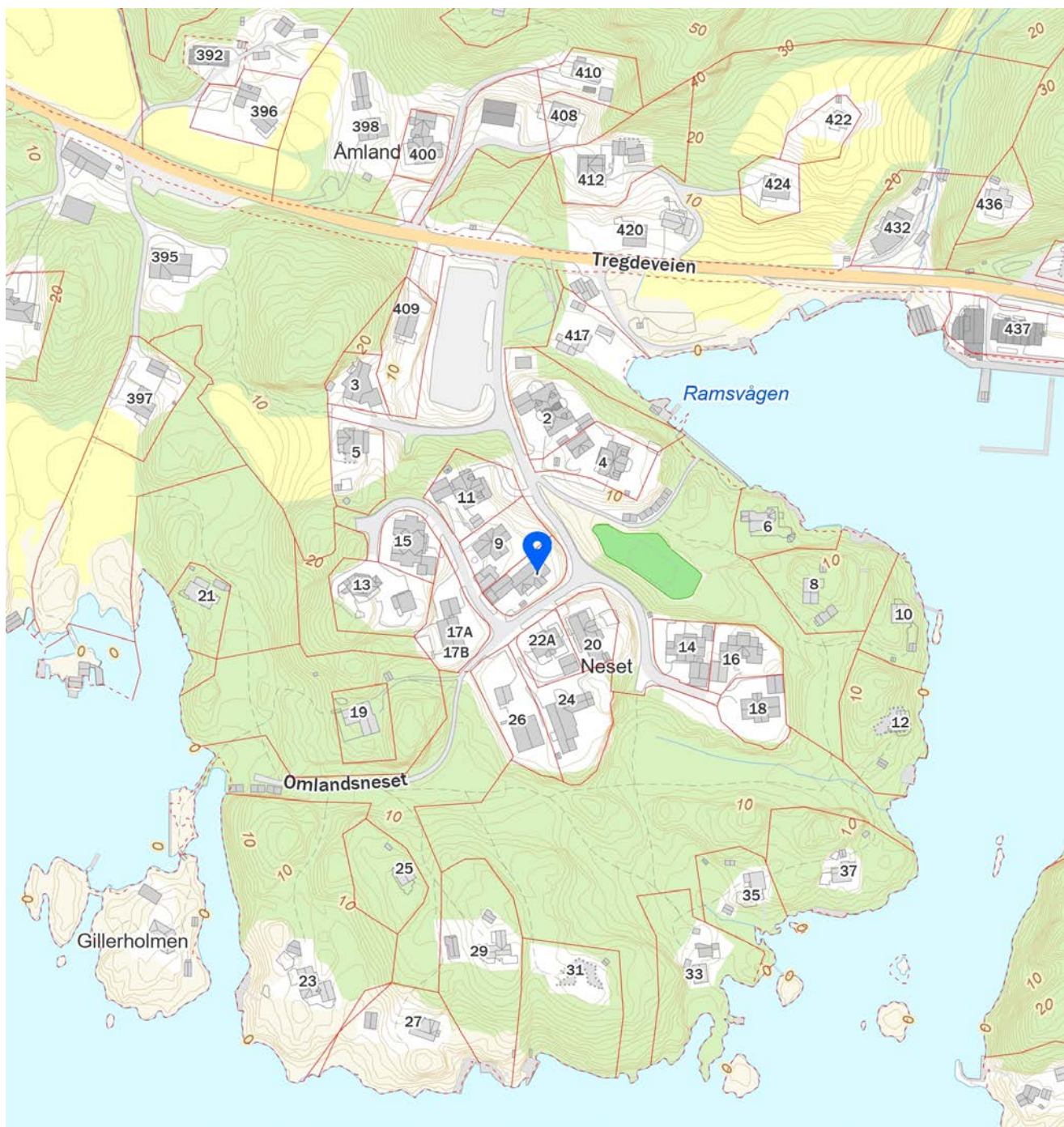
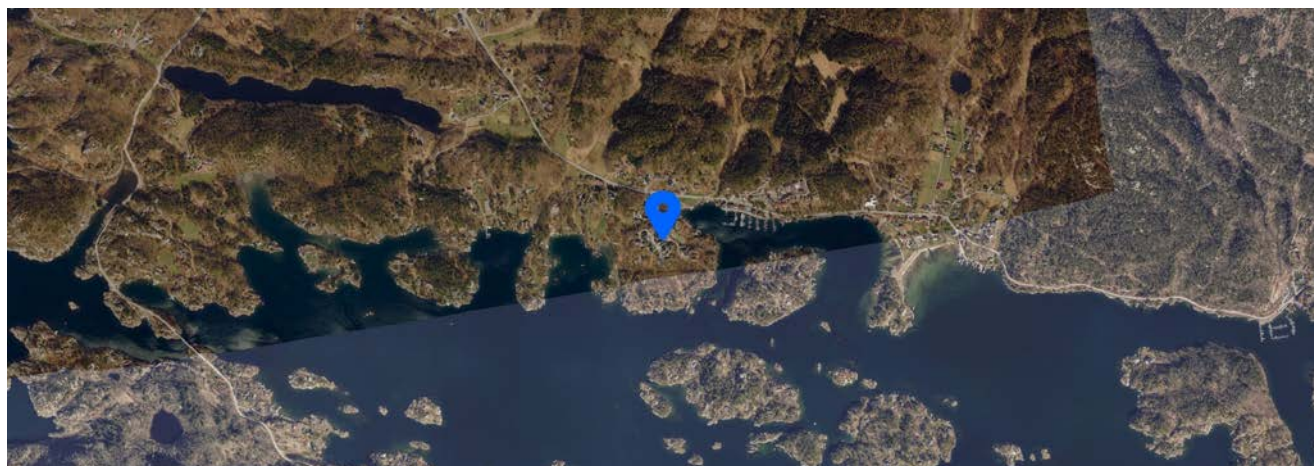
Rauneveien barnehage (0-5 år) 13 barn	8 min  5.6 km
Preg barnehager Ime (1-5 år) 42 barn	8 min  5.9 km
Skinsnesheia barnehage (1-5 år) 133 barn	8 min  6 km

Dagligvare

Coop Extra Ime	8 min 
Kiwi Mandal Søndagsåpent	9 min  6.4 km

Sport

 Omlandsneset ballbinge Ballspill	0.1 km
 Tregde ballplass Ballspill	20 min  1.4 km
 PDL Center i Mandal	5 min 
 Sprek365 Mandal	8 min 



Tilstandsrapport

📍 Omlandsneset 7, 4516 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 31, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 20835-1691

Referansenummer: ZW9625

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Takstmann & Byggesetter Kristina Torland mob: 992 76 076
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik R: 412 30 081
Org nr 925 309 847 mva. epost: Lindesnes@lindesnes-takst.no

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

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, annek, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger idyllisk til på Omlandsneset like ved Tregde marina like utenfor Mandal.

Eiendom etablert romslig bolig stor takterrasse over nyere garasje.

2 stk. garasjer, 4 soverom samt stor loftstue over garasje.

Pent opparbeidet eiendom med belegningsstein i innkjørsel samt stor hage og flere uteplasser.
Det er også etablert nyere hagestue med flislagt terrasse utenfor.

Det medfølger båtnaust samt båtplass nede ved havna.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Det mangler snøfangere på deler av taket.
- Rekkverk veranda bør heves.
- Ventilasjon er noe mangelfull på soverom loft.
- Papptettesjikt i overgang på takterrasse er noe utett.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Stor romslig enebolig med pent opparbeide uteraealer.
- 2 garasjer.
- 4 soverom.
- Nye varmepumper i 2022.
- Ny hagestue og garasje i 2014.
- Romslig loft over garasje med loftstue.
- Vannbåren varmesystem.
- 2 bad samt eget vaskerom.
- Takterrasse.
- Båtnaust og båtplass i felles anlegg.
- El-tilsyn foretatt i 2025.

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

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

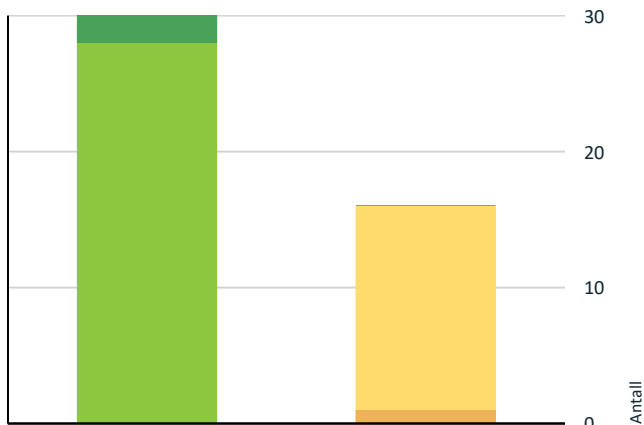
Planløsning på garasjeloftet er ikke oppdatert.

Dør til ett soverom i 2 etasje er flyttet mht. omsøkte tegninger.

Ett bad i hovedetasje merket som bad er i bruk som vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

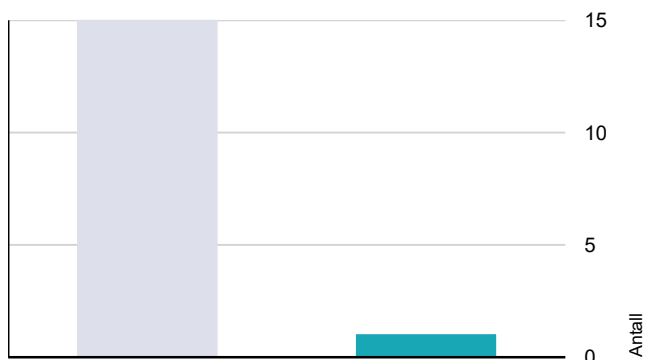
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig på Omlandsneset like ved Tregde i Lindesnes Kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking
- ! Utvendig > Nedløp og beslag
- ! Utvendig > Dører
- ! Innvendig > Radon
- ! Innvendig > Innvendige trapper
- ! Våtrom > Etasje 1 | > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- ! Våtrom > Etasje 1 | > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- ! Våtrom > Etasje 1 | > Bad > Overflater Gulv
- ! Våtrom > Etasje 1 | > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje 1 | > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Ny hagestue, ny garasje samt innredning av loft på garasje.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe til garasjeloft samt for luft til vannbåren varmesystem.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekke med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutak. Ved inspeksjon på deler av krypeloftet er det ikke påvist avvik som fuktinntrengning eller misfarginger på undertak men bemerker at inspeksjon er begrenset.

Det anbefales å jevnlig foreta besiktigelse utvendig for å avdekke eventuelle knekte stein ol.
Les forøvrig egenerklæring om fuktskader på loftet som er utbedret i 2024. Arbeider er utført av fagfolk via firma Hammer og Rødland AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om vanninntrengning i taket på loftet etter forskjøvet takstein.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk synlige deler av krypeloft jevnlig for å eventuelt avdekke utettheter i en tidlig fase.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Plast takrenner med nedløp som ledes til terreng.
Stål kilrenner og pipebeslag.
Det mangler snøfangere på store deler av taket .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Det bør monteres snøfangere på hele taket.

Sjekk gjennomføringer i taket jevnlig for å avdekke utettheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting, musebånd samt malt liggende trekledning.
Ytterkledding er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med undertak av sutak samt luftespalter som etablert luftesjikt.

Det er etablert luftespalte i gesimser for god gjennomlufting i konstruksjonen.

Ved inspeksjon på deler av krypeloftet er det ikke påvist svekkelser i konstruksjonen.

Vinduer

Malt trevinduer med 2 lags glass fra byggeår.
Vinduer i hagestue er i PVC fra 2014.
Vinduer e rok med normal slitasje.

Dører

Malt hoveddør, vaskeromsdør og dør til garasje.
Dobbel terrassedør til terrasse utenfor kjøkken.
Malt verandadør fra 2014 ut til takterasse over garasje samt til veranda i 2 etasje fra 2004.
2 stk. foldedører i aluminium i hagestue . Etablert i 2014
Dører er ok men normal slitasje må forventes.

2 stk. stålporter med åpner etablert i garasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør til veranda i 2 etasje henger mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over nyere garasje med papp som tettesjikt. Pappsjikt er stort sett skjult og ikke inspisert. Tre rekkverk med høyde 85 cm. Etablert i 2014.
Veranda i tre utenfor loftstue. Rekkverkshøyde er 90 cm. Toppbord på rekkverk er slitt.
Betongterrasse utenfor kjøkken samt fliselagt betongterrasse utenfor hagestue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Papp som tettesjikt har en forventet levealder på 25-35 år.

Ifølge eier er det noe utett tettesjikt ved overgang mot vegg til eksisterende garasje.

Rekkverkshøyde på 85 cm og 90 cm er noe lavt etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.

Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.

Utett overgang i tettesjikt mot eksisterende garasje må sjekkes og utbedres for å unngå fuktskader i vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver med parkett, fliser og teppe.

Vegger med trepanel samt tapet g malte plater.

Himlinger med malte himling eller panel.

Overflater er ok med normal slitasje.

Vegger i boder på loft og under trapp er ikke behandlet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre mellom etasjer samt støpt betongdekke mot grunn.
Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.
Det er målt 8 mm avvik gjennom etasjen og er ok.

TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med vedovn i stue.
Sotluke etablert i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapper til begge loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløpere i begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapet eller malte vegger samt malt himling.

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med oppkantflis.

Det er målt fall på 5 mm fra dør til kjøkken mot slukområde under vaskebenk.

Det er ingen direkte vannsølsoner i rommet og sluk er kun hjelpesluk for eventuelle lekkasjevann.

Oppkant ved dører er minimum 30 mm.

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under vaskebenk.

Sluk har begrenset inspeksjonsmuligheter og er kun inspisert med bildetaking.

Ukjent membransystem og dette kan være skjult bak fliselimet i sluket.

Det er synlig membran i oppkantflise rved dør til kjøkken og på

bakgrunn av dette så antas det at det er etablert tettesjikt i våtrommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin samt vaskebenk med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er svellinger i sokkel under vaskemaskin samt enkelte skader i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skap for vaskemaskin kan vurderes å skiftes eller skifte ut fuktskadede sokler og veggside.

Forsegle benkeplate for å unngå svellinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg montert.

ETASJE 1 | > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke inneholder vannsølsøner.
Aktuell vaskemaskin ligger mot yttervegg.
Det er ikke påvist fuktmerker eller misfarginger i overflater og ved bruk av fuktindikator på utsatte områder er det ikke påvist forhøyede verdier.

ETASJE 1 | > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

ETASJE 1 | > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det er fall på 12 mm til sluk under dusjkabinett. Kabinett har direkte avløp mot sluk.
Oppkant ved dør på 10 mm.
Ifølge eier er det skiftet 8 flis på gulvet pga sprekker. (les egenerklæring)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er 12 mm fall fra topp flis til topp slukrist samt oppkant ved dør på 10 mm. dette er under anbefalt grense for minimumshøyder for membran i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 | > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med synlig membranmansjett bak klemring.

Ukjent tettesjikt i våtrommet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.

Eier forteller at det ved nylig skifte av enkelte fliser er opplyst om at fukt er observert under fliser.

Vurdering av avvik:

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.
Det kan ikke utelukkes skifte av tettesjikt den neste tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 | > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, toalett samt dusjkabinett.

ETASJE 1 | > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 | > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

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

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Det er fall på 12 mm til sluk under dusjkabinett. Kabinett har direkte avløp mot sluk.
Fuget oppkant ved dør på 10 mm.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er totalt fall på 22 mm med fuget oppkant ved dør.
Det er påvist bom i en flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.
Bom kan på sikt føre til løse fuger og det kan komme behov for at flis må tas opp og limes om igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med synlig membranmansjett bak klemring.
Ukjent tettesjikt i våtrommet men ifølge eier er tettesjikt utført i 2007 av fagfolk via Gunnar Jakobsen AS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, toalett samt dusjkabinett

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innhent dokumentasjon for valgt løsning for drenasje av sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har direkte vannsølsone med installert dusjkabinett.

Hele kneveggen er åpen i kott og er synlig for inspeksjon.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

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

KJØKKEN

ETASJE 1 | > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Benkeplate har noe svelling i skjøt ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forsegle skjøter best mulig og det kan ikke utelukkes skifte av benkeplater den neste tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ETASJE 1 | > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.
Sentral plassert i bod under trapp med etablert drenasjehull.
Stoppekran etablert under Rør i rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toaletter.
Lufting over tak i luftehatt.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med sentral plassert i bod.
Anlegg er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt opplysninger om defekter eller svekkelser på anlegget.
Sentral er plassert i kott bak bad i loftsetasjen.

Soverom på loftet er og loftstue over garasje har ikke balansert ventilasjon men kun naturlig utlufting via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Soverom loftet samt garasjeloftet har ikke balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kontakt fagfolk for muligheter for innlemmelse av balansert ventilasjon for hele boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2022 etablert på garasjeloftet.

Varmepumpe for luft til vannbåren varmeinstallasjoner er ny i 2022.

Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt opplysninger om defekter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

VVS varmeanlegg er en del av vannbåren varme sentralen og tank er plassert under trappen i entre.
Er ikke videre undersøkt men tank er ifølge eier ny i 2023 og er montert av Hjorteland Rør AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme er etablert i alle gulv i 1 etasje i boligdelen.
Sentral er plassert under trapp med sentralskap og Varmekjele er ifølge eier ny i 2023.

Vannbåren varme er ett lukket system men det anbefales å etablere Waterguard rundt sentralskap og tank for varsling av eventuelle lekkasjer ra anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i vaskerom.

Anlegget fra byggeår er utført av Sønnico AS og sikringskap er etablert med god kursoversikt.

Tilbygg i 2014 er utført av Sønnico. Varmepumpe på garasjeloft er utført av ERV teknikk AS.

Montering av Elbillader er utført av El-Tel Network.

Varmekabler i bad 1 og 2 etasje samt i hagestue.

El-tilsyn foretatt i Februar 2025 med lukking av avvik foretatt av ERV Teknikk AS

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ikke foretatt El-arbeider etter el-tilsyn i Februar 2025.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2024samt flere røykvarslere i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men antatt av oppfylte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt. Gulv ligger ca. 20-30 cm over terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer med støpt betongplate.
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen er omkranset av natursteinsmur mot vei. Det er etablert betongkrone på topp av muren.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en høyde med naturlig avrenninger.
Ligger ikke i flom eller skredutsatt område.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen ligger i ett etablert boligområde med offentlig vann og avløpssystem.
Van og avløpsnett med plast og PVC ledningsnett.

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

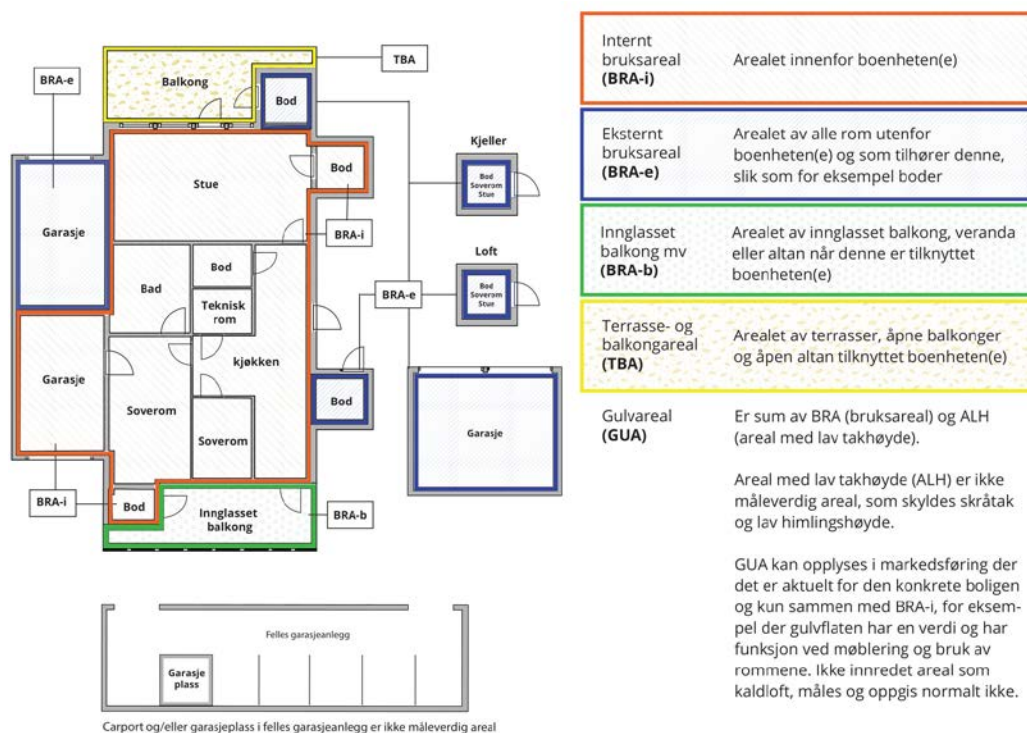
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	58	24		82	25	38	120
Etasje 1	125	64		189	67		189
SUM	183	88			92	38	309
SUM BRA	271						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang loft over garasje, Loftstue over garasje, Kott garasjeloft, Loftstue bolig, 3 Soverom, Bad, Bod loft bolig		
Etasje 1	Garasje, Gang garasje, Kott under trapp garasje, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Hagestue, Soverom, Garderobe, Bad, Garasje 2		

Kommentar

Båtnaust på 6 kvm i felles anlegg er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning på garasjeloftet er ikke oppdatert.
Dør til ett soverom i 2 etasje er flyttet mht. omsøkte tegninger.
Ett bad i hovedetasje merket som bad er i bruk som vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	64

Kommentar

Enebolig

Gang og loftsetasje i garasjedel er regnet som P-rom.
Garderobe i hovedetasje er regnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2025	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Ingunn Ousland Spetland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	31	78		0	819.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Omlandsneset 7

Hjemmelshaver

Spetland Ingunn Ousland, Spetland Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i etablert boligfelt på Omlandsneset ved Tregde i Lindesnes Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage.

Tinglyste/andre forhold

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

Det medfølger båtnaust og båtplass ved havna like nedenfor boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
490 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW9625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Omlandsneset 7, 4516 MANDAL

02 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Omlandsneset 7

Postadresse

Omlandsneset 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygd 04-2005

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.

Siden 2005

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Spetland, Ingunn Ousland

Medselger

Spetland, Terje

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 8 flis som var sprukket.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MALER LINAS RUTÉ

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2007

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran og Flislegging av bad 2.etg.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Jakobsen AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe fukt oppdaget på loft. Byttet takplater i området 2024. Øverste lekt var rått og takstein hadde forskjøvet seg. Ingen tegn til at vann har kommet inn i konstruksjon for øvrig. Reparerer av Hammer&Rødland AS 2024.

- Noe fukt kommet inn i uisolert garasje fra takterasse. Sees på innvendig gips. Ikke utført tiltak for dette.

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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Noe fukt oppdaget på loft. Byttet takplater i området 2024. Øverste lekt var rått og takstein hadde forskjøvet seg. Ingen tegn til at vann har kommet inn i konstruksjon for øvrig. Reparerer av Hammer&Rødland AS 2024.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hammer&Rødland 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2023
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe luft-luft - garasjeloft - Faktura eneste dokumentasjon
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
ERV Teknikk AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**
2023
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe Luft- Vann 1.etg - Faktura eneste dokumentasjon. Vet ikke hvilken elektriker som Hjorteland brukte. Faktura eneste dokumentasjon
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hjorteland Rør AS
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**
2020
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elbil lader i garasje - ny kurs 32A 3F
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eltel Networks AS
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei
- 10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.4.2 **Årstall**
2014
- 10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tilbygg- hagestue + innredning av garaseloft/bod



10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sønnico Installasjon AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.5.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2 Årstall

2007

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredning av 2.etg, Bad, soverom, bod og TV-stue.

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sønnico Installasjon AS

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av VVB og demontering av deffekt Luft-Vann varmpumpe. Noe ombygging under trapp i fbm dette arbeidet. Faktura som eneste dokumentasjon.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hjorteland Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på Luft til Vann VP, byttet som nevnt i 2023

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feil på Luft til Vann VP, byttet som nevnt i 2023. Faktura som eneste dokumentasjon

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hjorteland Rør AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Har vært sprekker på flis i gang langs ringmurskant. Skiftet ut 2023. Sprukne fliser på bad i 1.etg langs innervegger. Skiftet ut januar-2025.

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



Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sukkermaur om våren, fjernes enkelt med f.eks maurboks Kvitt Q

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Garasjeloft innredet til treningsrom/kontor. Ingen dokumentasjon ut over ferdigattest.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hammer&Rødland AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Enkelte lettvegger til innredning av soverom i 2.etg er utført av ufaglærte.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Betongplatting utført av Egeland betonggulv AS

Utvendige fliser ved hagestue utført av - Gunnar Jakobsen AS

Belegningsstein og støpte steinmurer utført av Landskapsentreprenørene AS

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 94526943

Egenerklæringsskjema

Name

Spetland, Terje

Date

2025-02-02

Name

Spetland, Ingunn Ousland

Date

2025-02-02

Identification

 Spetland, Terje

Identification

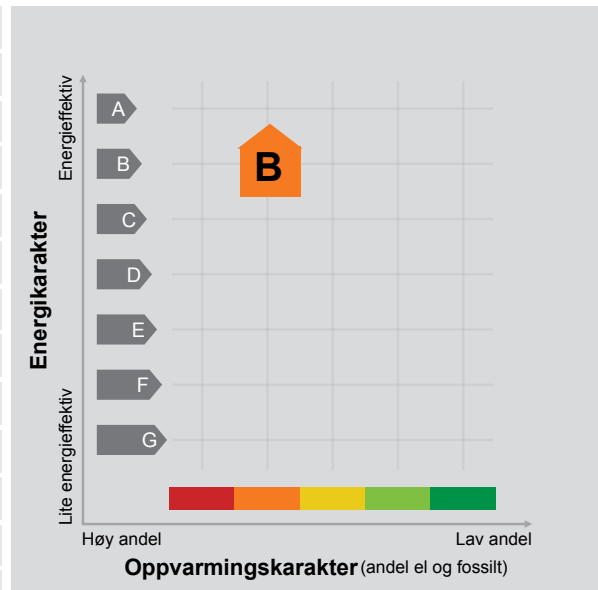
 Spetland, Ingunn Ousland



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

ENERGIATTEST

Adresse	Omlandsneset 7
Postnummer	4516
Sted	MANDAL
Kommunenavn	Lindesnes
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20679328
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	79e11296-526c-4d9f-8af0-3005a2bececb
Dato	10.07.2024



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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	276.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Omlandsneset 7
Postnummer: 4516
Sted: MANDAL
Kommune: Lindesnes
Bolignummer: H0101
Dato: 10.07.2024 6:38:02
Energimerkenummer: 79e11296-526c-4d9f-8af0-3005a2bececb

Kommunenummer: 4205
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 78
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20679328

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 boligen, 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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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.** 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 garderobebyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
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. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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.
16. **Fastmontert vegglander/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.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Blomsterkasser i tre medfølger, utekjøkken medfølger ikke. Fontene til dam medfølger. Robotklipper medfølger. Pølsefending til båtplassen følger med.

Mandal 20.02.2025

Sted/dato

Torge Spøtland

Selgers signatur

Selgers signatur

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Omlandsneset 7	Beregnet areal	819.7
Etablert dato	07.04.2004	Historisk oppgitt areal	820
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	31/78
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom	02.06.2017			
Oppmålingsforr.	13.10.2017	16-087025REN-JKRI		31/1, 31/5, 31/23, 31/78, 31/80, 31/84
Fradeling av grunneiendom	07.04.2004			31/1 (-820), 31/78 (820)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6430566.94	413813.79	0	Ja	819.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SPETLAND INGUNN OUSLAND F030373*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OMLANDSNESET 7 4516 4516 MANDAL	Bosatt (B)
SPETLAND TERJE F280173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OMLANDSNESET 7 4516 4516 MANDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Omlandsneset 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4516 MANDAL	Kirkesogn	05150202 Mandal
Grunnkrets	901 Tregde	Tettsted	
Valgkrets	2 lme		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20679328		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.08.2007
2	20679328	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	06.04.2018

3	20679328	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	06.04.2018
---	----------	---	---------	-------------------	------------

1: Bygning 20679328: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	249,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	249,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41,4
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.07.2004	20.08.2004
Igangsettingstillatelse	01.10.2004	20.02.2008
Tatt i bruk	31.08.2007	20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Omlandsneset 7	H0101	31/78	249,1	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	184,1	0	184,1	0	0	0

2: Bygningsendring 20679328-1: Tilbygg, Ferdigattest 06.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.01.2014	27.01.2014
Igangsettingstillatelse	23.01.2014	27.01.2014
Ferdigattest	06.04.2018	06.04.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Omlandsneset 7	H0101	31/78	23,1	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	23,1	0	23,1	0	0	0

3: Bygningsendring 20679328-2: Tilbygg, Ferdigattest 06.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	16
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.01.2014	10.12.2015
Igangsettingstillatelse	23.01.2014	10.12.2015
Ferdigattest	06.04.2018	06.04.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Omlandsneset 7	H0101	31/78	15	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0



Lindesnes kommune

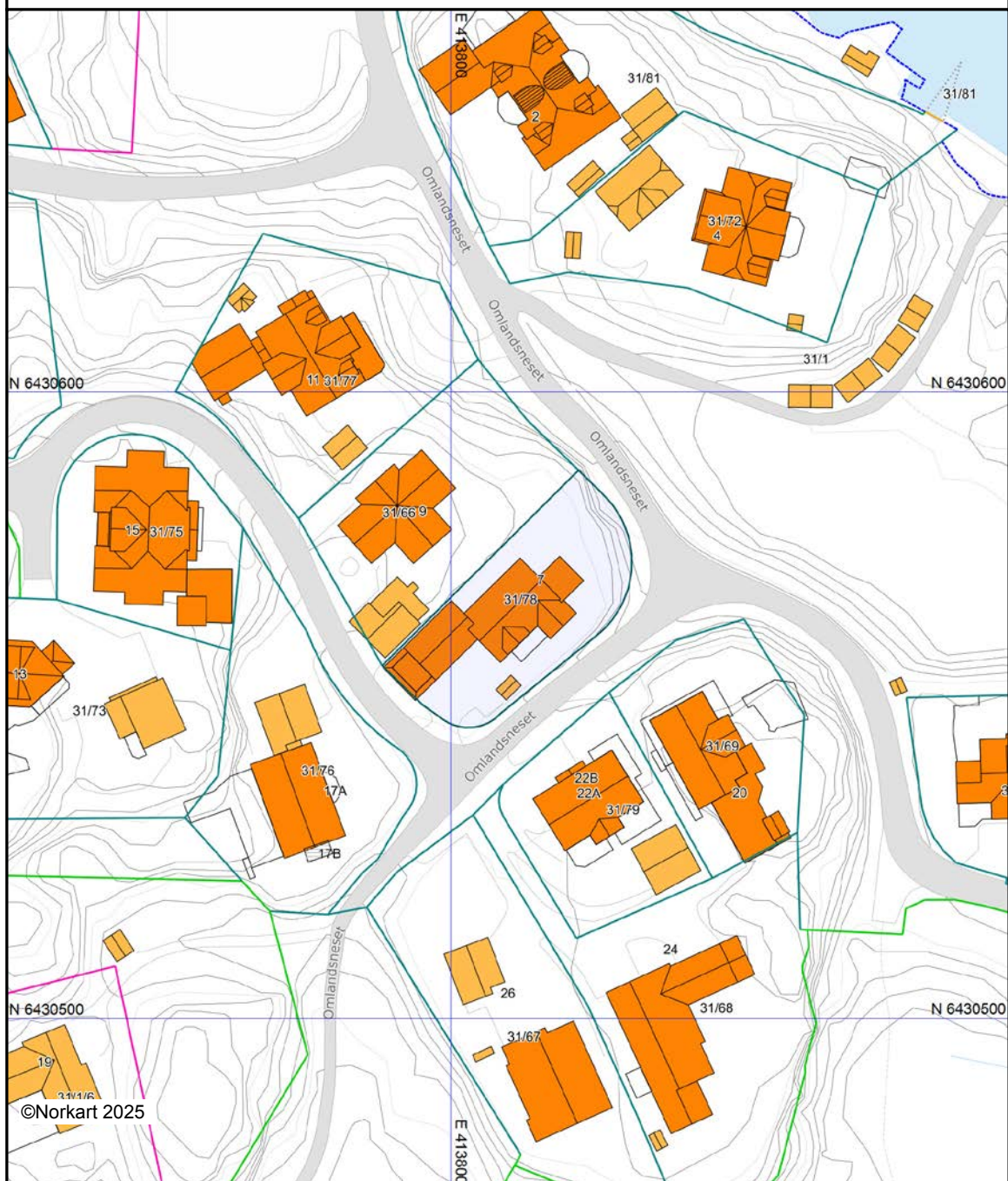
Grunnkart

Eiendom: 31/78
Adresse: Omlandsneset 7
Dato: 16.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/78
Adresse: Omlandsneset 7
Utskriftsdato: 16.01.2025
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 utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Frisiktsone ved veg

-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Org.nr. 964 968 519
Bankgiro: 3040 07 09900

Lohne Bygg A/S

Mikkelsmyrveien 5
4515 MANDAL

Deres ref: Vår ref: Sakshet: Arkivkode: Dato:
04/01831-20 402/04 10.08.07

FERDIGATTEST - ENEBOLIG MED GARASJE
GNR. 31 BNR. 78 - OMLANDSNESET 7
TILTAKSHAVERE: INGUNN OG TERJE SPETLAND

TILTAKETS ART: Nybygg
BYGNINGSTYPE: Enebolig
TILTAKSHAVERE: Ingunn og Terje Spetland
ANSVARLIG SØKER: Lohne Bygg AS
ANSVARLIG KONTROLLERENDE: Lohne Bygg AS, Trafikk og Anlegg AS, Rune Ousland, Sønnico Installasjon AS
SAKSNUMMER FOR TILLATELSE: 402/04
ANMODNING OM FERGIGATTEST: 10.08.07

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

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

Med hilsen

Steinung Haland
leder teknisk forvaltning

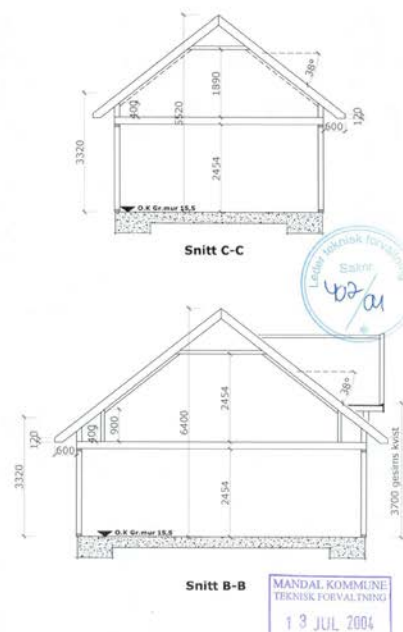
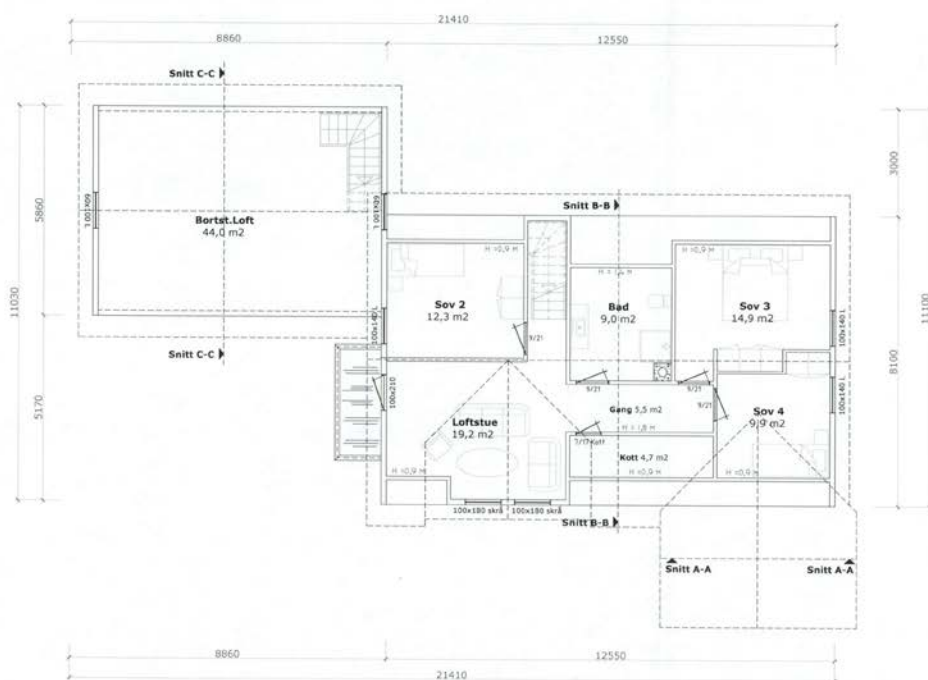
Harald Martin Storaker
avdelingsingeniør

Kopi til:

Ingunn og Terje Spetland
Landmåler Sør AS
Sønnico Installasjon AS
Trafikk og Anlegg AS
Tømmerfirma Rune Ousland
Teknisk drift
Maren AS, Skjernøyveien 21, 4516 Mandal
Økonomikontoret v/Anna Bjørnsdottir
Omlandsneset 7, 4516 MANDAL
Postboks 727, 4666 KRISTIANSAND S
Postboks 260, 4503 MANDAL
Røraskogen 16, 3739 SKIEN
Tofteveien 192, 4515 MANDAL

Postadresse: Postboks 68, 4501 Mandal
Besøksadresse: Ytre Sandgate 25 a

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



FORELØBIG TEGNING ANMELDELSETEGNING ANBUDSTEGNING ARBEIDSTEGNING DOKUMENTASJONSTEGN
Tegn rev 09.07.04 Vinduer str, Luftbalkong Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS

Prosjektnr
2101 - 04
Tegningsnr
2101 - 04 Anm 02

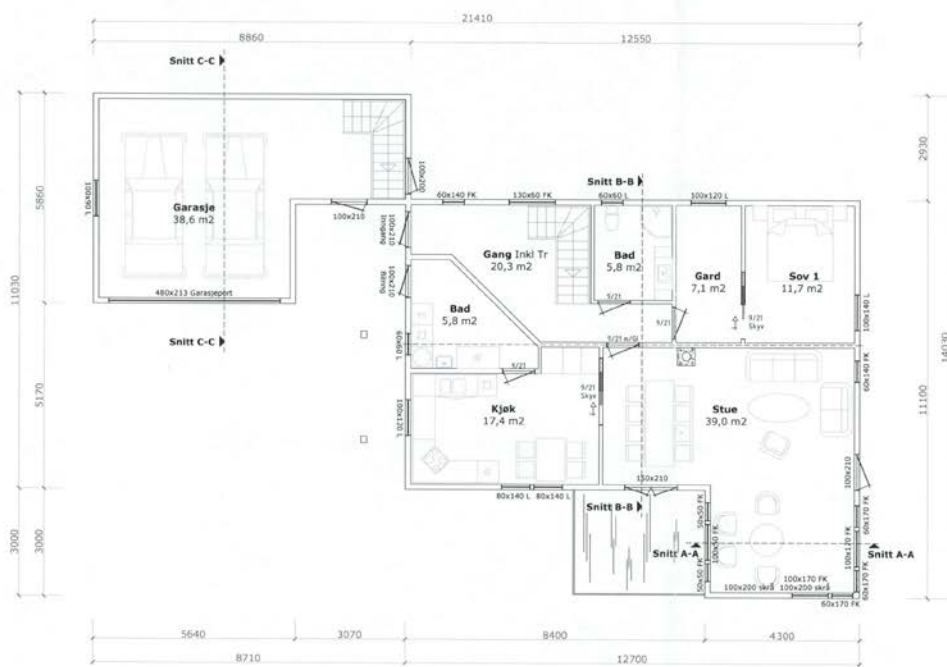
Tegn viser
Plan og snitt
Tiltakshaver

INGUNN OG TERJE SPETLAND
Omlandsneset Tomt 24
Gnr Bnr 4516 MANDAL

Dato
24.06.04
Tegnet
OT Naglestad

Målestokk
1 : 100
Godkjent

Lohne · BYGG
Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55
HUS - HYTTES - BYGGEVARER - ELEMENTER



Snitt A-A



Snitt B-B



FORELØBIG TEGNING ► ANMELDELSETEGNING ► ANBUDSTEGNING ► ARBEIDSTEGNING ► DOKUMENTASJONSTEGNING
Tegn rev 09.07.04 Vinduer str, Luftbalkong Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS

Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 01	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Plan og snitt Tiltakshaver INGUNN OG TERJE SPETLAND Omlandsneset Tomt 24 Gnr Bnr 4516 MANDAL	 Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTES - BYGGEVARER - ELEMENTER	



FASADE SØR-ØST

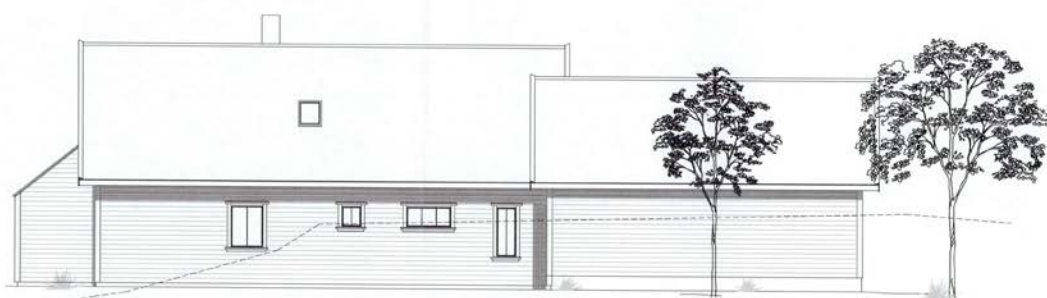


FASADE NORD-ØST

----- EKS TERRENG
 _____ NYTT TERRENG

Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 04	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Fasader	 Lohne · BYGG Tryland, 4520 Ser-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTER - BYGGEVARER - ELEMENTER	
Tiltakshaver INGUNN OG TERJE SPETLAND		
Omlandsneset Tomt 24		
Gnr Bnr 4516 MANDAL		

FORELØBIG TEGNING ANMELDELSETEGNING ANBUDSTEGNING ARBEIDSTEGNING DOKUMENTASJONSTEGN
 Tegn rev 29.06.04 Vinduer i Fasade, Levegg Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS



FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



----- EKS TERRENG
 _____ NYTT TERRENG

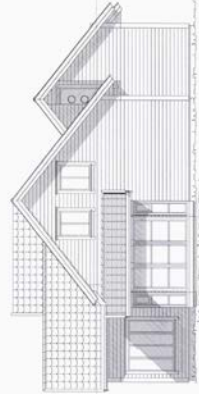
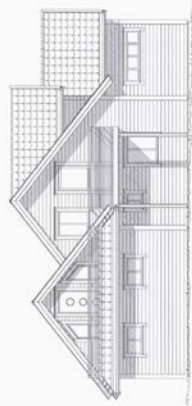
Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 03	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Fasader	 Lohne · BYGG Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTER - BYGGEVARER - ELEMENTER	
Tiltakshaver		
INGUNN OG TERJE SPETLAND		
Omlandsneset Tomt 24		
Gnr Bnr 4516 MANDAL		

FORELØBIG TEGNING ► ANMELDELSETEGNING ► ANBUDSTEGNING ► ARBEIDSTEGNING ► DOKUMENTASJONSTEGN
 Tegn rev 29.06.04 Vinduer i Fasade, Levegg

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS

E5

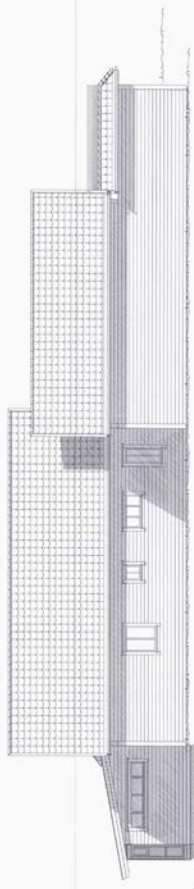
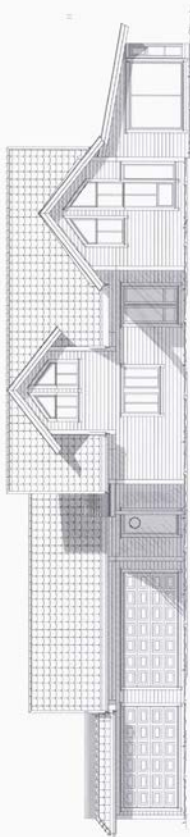
MANDAL KONTROLL
SENTRALARKIVET
20 NOV 2013



Garasje

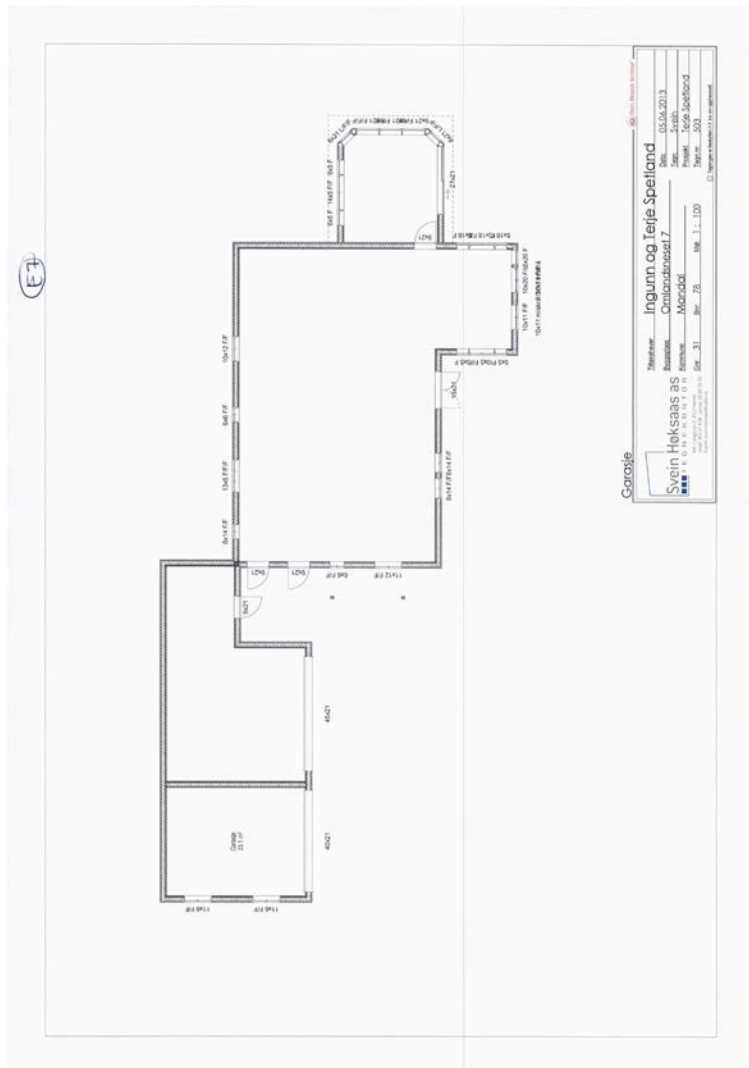
Tilgjengelighet		Ingunn og Terje Spælland	
Svein Høksås as		20.08.2013	
Området		Svein	
Mandat		Mandal	
Opp. 31		Bl. 78	
Mål. 1:1		1:100	
Opp. 31		Bl. 78	
Mål. 1:1		1:100	
Opp. 31		Bl. 78	
Mål. 1:1		1:100	

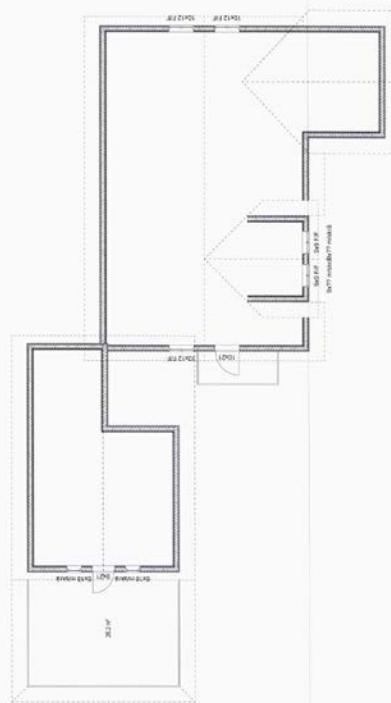
E6



Garasje

Prosjekt	Ingunn og Terje Spilland	Dato	02.04.2013
Byggher	Svein Høksås as	Byggher	Svein Høksås
Adresse	Ontandneset 7	Byggher	Ontandneset 7
Post	31	Post	78
By	78	By	78
Sted	1:100	Sted	1:100
Skala	1:100	Skala	1:100
Prosjekt	Ingunn og Terje Spilland	Prosjekt	Ingunn og Terje Spilland



[illegible]

Garasije

[illegible]

Garosje

Transferrert Ingunn og Terje Spetland

Swain Hokkaido 2: _____
 Buzen 1: _____
 Omlandinetel 7: _____
 Sells _____
 Toms _____

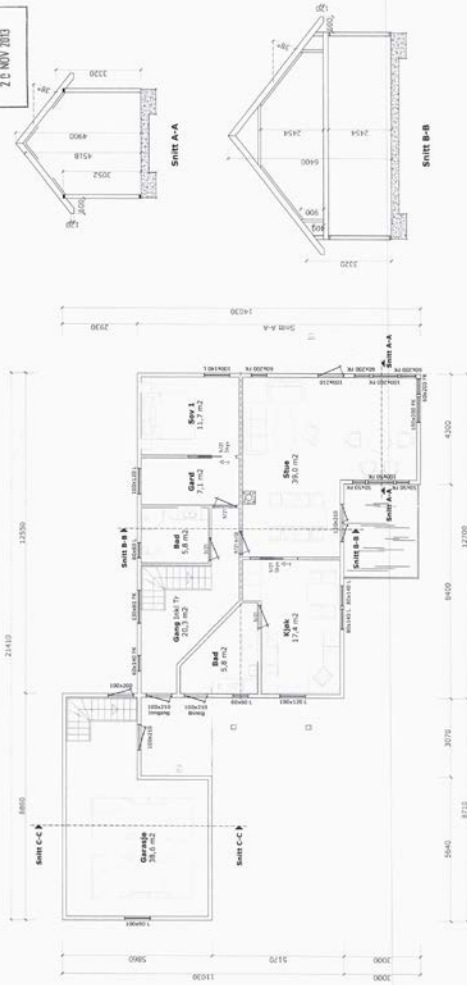
Svein Høksås as
REPRESENTATION
 Name: **Mandal**
 Title: **President**

For 31 Dec 78 Mkt 1: 100

© Copyright 2000 by John Wiley & Sons, Inc.

EXO

ANSØGT KUNSTSTYRE
MONTALANDSTAD
20 NOV 2013



1:100

Prosjekt
2101 - 04
Tegning
2101 - 04 Anm 01
Tegner
Fasader

Dato
24.06.04
Tegnet
OT Nøglstad

Skala
1 : 100
Isokopert

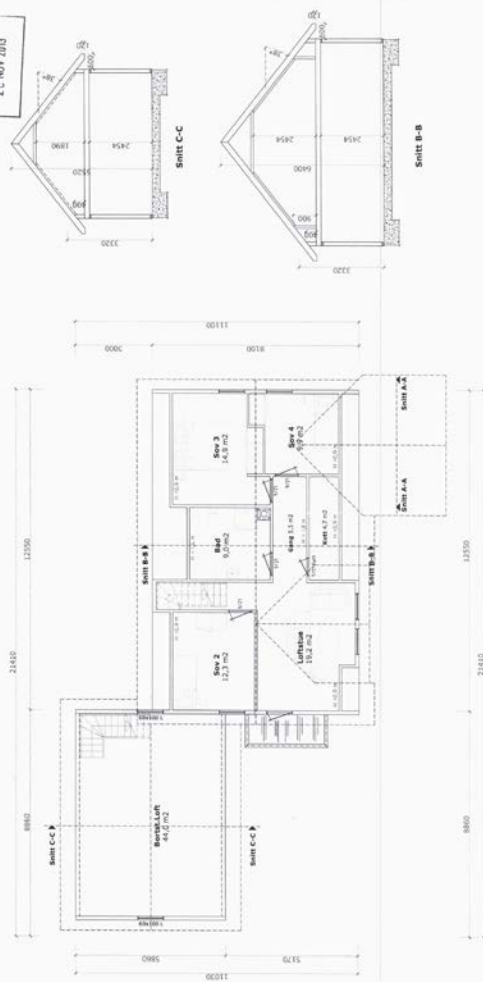
INGUNN OG TERJE SPETLAND
Omlandsneset Tornt 24.1
Gnr Bnr 4516 MANDAL

Lohne • BYGG
Tyrilund 4523 Berdalsveid, 17. 38.25 91.55
HUS - HYTER - BYGGETEKNIS - ELEPENTER

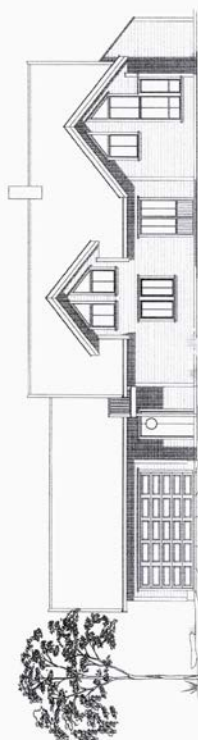
FORBERG TEGNING
ANNELESTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING
Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS

Tegn nr 25.06.04

MANDAL KOMITTEE
SANTALAPALLE
20 NOV 2013



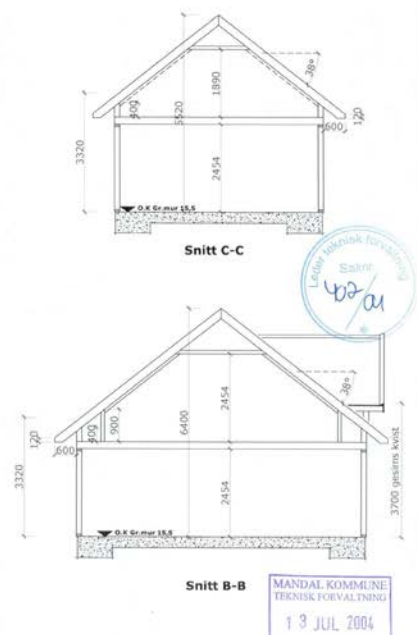
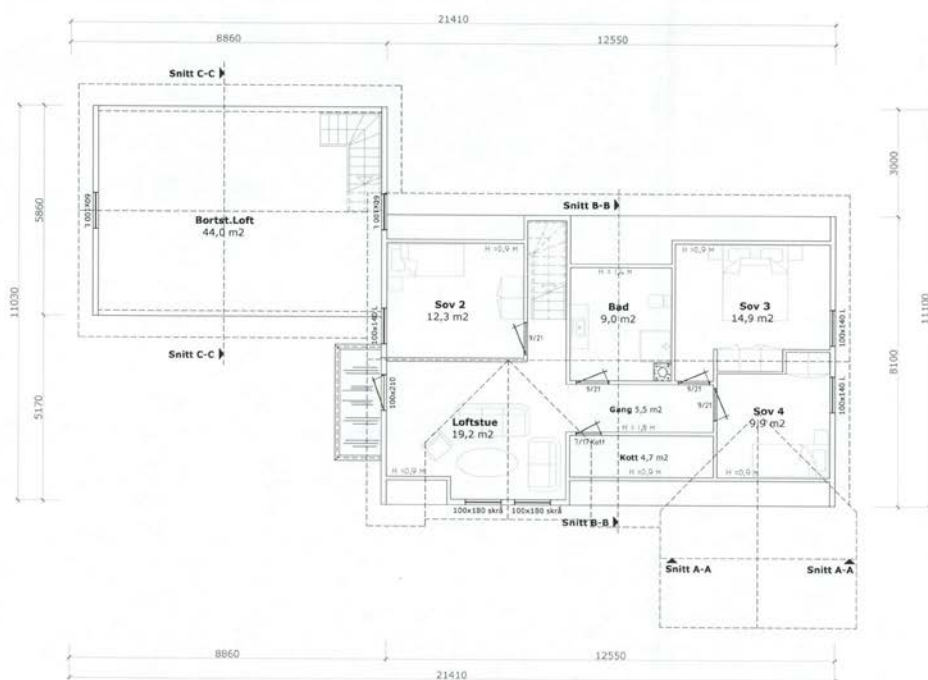
FORELØBIG TEGNING ▶ ANVEDELSTEGNING ▶ ANLØSTEGNING ▶ ARBEJDESTEGNING ▶ DOKUMENTASIONSTEGNING	
Denne tegning kan kun benyttes efter indvillig med Lovhø Byg A/S	
25.06.04 Virslund, Lufthavnsvej	



Projektit	Dato	Reliivsus
2101 - 04	24.06.04	1 : 100
Projektit <th>Tingim</th> <th>Geokood</th>	Tingim	Geokood
2101 - 04 Anm 04	OT Nagleslad	

Fasader
Tegne, vater
Tilskedsbrev
INGUNN OG TERJE SPETLAND
Omlandsneset Tomt 24
Gnr Bnr 4516 MANDAL

[illegible]

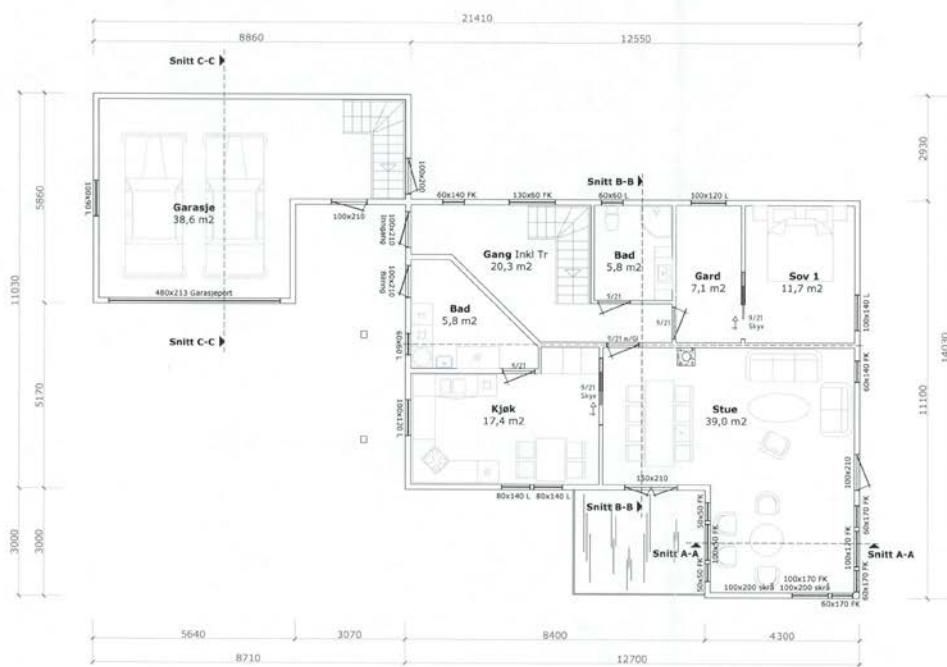


Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 02	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Plan og snitt	 Lohne · BYGG Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTER - BYGGEVARER - ELEMENTER	
Tiltakshaver INGUNN OG TERJE SPETLAND		
Omlandsneset Tomt 24		
Gnr Bnr 4516 MANDAL		

FORELØBIG TEGNING ANMELDELSETEGNING ANBUDSTEGNING ARBEIDSTEGNING DOKUMENTASJONSTEGN

Tegn rev 09.07.04 Vinduer str, Luftbalkong

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS



Snitt A-A



Snitt B-B



FORELØBIG TEGNING ► ANMELDELSETEGNING ► ANBUDSTEGNING ► ARBEIDSTEGNING ► DOKUMENTASJONSTEGNING
Tegn rev 09.07.04 Vinduer str, Luftbalkong Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS

Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 01	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Plan og snitt Tiltakshaver INGUNN OG TERJE SPETLAND Omlandsneset Tomt 24 Gnr Bnr 4516 MANDAL	 Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTES - BYGGEVARER - ELEMENTER	



FASADE SØR-ØST

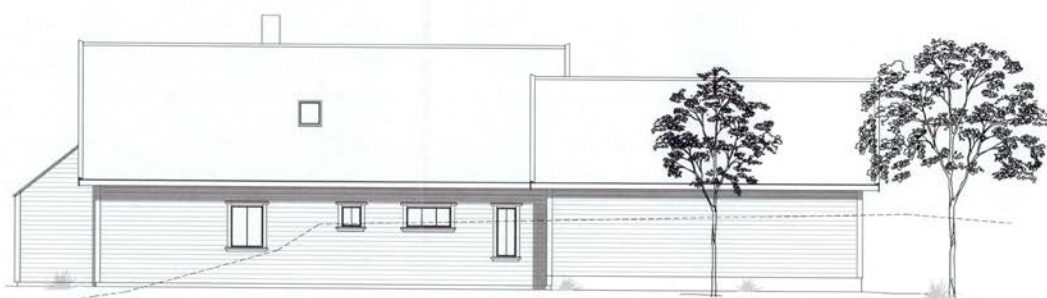


FASADE NORD-ØST

----- EKS TERRENG
 _____ NYTT TERRENG

Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 04	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Fasader	 Lohne · BYGG Tryland, 4520 Ser-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTES - BYGGEVARER - ELEMENTER	
Tiltakshaver		
INGUNN OG TERJE SPETLAND		
Omlandsneset Tomt 24		
Gnr Bnr 4516 MANDAL		

FORELØBIG TEGNING ANMELDELSETEGNING ANBUDSTEGNING ARBEIDSTEGNING DOKUMENTASJONSTEGN
 Tegn rev 29.06.04 Vinduer i Fasade, Levegg Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS



FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



----- EKS TERRENG
 _____ NYTT TERRENG

Prosjektnr 2101 - 04	Dato 24.06.04	Målestokk 1 : 100
Tegningsnr 2101 - 04 Anm 03	Tegnet OT Naglestad	Godkjent
Tegn viser Fasader	 Lohne · BYGG Tryland, 4520 Sør-Audnedal, Tlf. 38 25 91 55 HUS - HYTTER - BYGGEVARER - ELEMENTER	
Tiltakshaver		
INGUNN OG TERJE SPETLAND		
Omlandsneset Tomt 24		
Gnr Bnr 4516 MANDAL		

FORELØBIG TEGNING ► ANMELDELSETEGNING ► ANBUDSTEGNING ► ARBEIDSTEGNING ► DOKUMENTASJONSTEGN
 Tegn rev 29.06.04 Vinduer i Fasade, Levegg

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med Lohne Bygg AS



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Terje Spetland
Omlandsneset 7

4516 Mandal

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2013/2490 - Vår ref:	Veronika Tøndeland, 91702096	031/0078	06.04.2018
	8			

FERDIGATTEST

Tiltak: Oppføring av to tilbygg til eksisterende bolig, bruksendring av loft på eksisterende garasje til kontor – Gnr. 31 Bnr. 78

Sted: Omlandsneset 7

Tiltakshaver: Ingunn og Terje Spetland

Vedtaksnummer for tillatelse: 33/14

Anmodning om ferdigattest: 18.03.18

Ferdigattesten utstedes etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt.

Tiltaket er jfr. matrikkelovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Med hilsen

Glenn Anderson
leder teknisk forvaltning

Veronika Tøndeland
saksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Oppmåling

POSTADRESSE: BESØKSADRESSE:	TELEFON : 38 27 30 00	INTERNETT: www.mandal.kommune.no
Postboks 905 Rådhuset, Ytre Sandgt 25	TELEFAKS: 38 27 30 99	E-POST : foeloespost@mandal.kommune.no
4509 MANDAL	BANKKTO : 280148.09222	ORG.NR : 904 966 319



Returernes til Oppdragsnr. 481034

EiendomsMegler 1 Solum, Mandal
Postboks 156,
4501 MANDALTINGLYST
19 APR. 2004

Skjøte 1)

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 1790

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. Kommunens navn
1002 MANDALGnr. Bnr. Feste nr. Seksjonsnr. Ideell andel
31 78 1/1Overdragelsen gjelder bygg
på festet grunn ☒ Nei ☐ JaOverdragelsen omfatter
transport av festereiten ☐ Nei ☐ JaGodkjenning for bortfester er ikke
nødvendig i.h.t. tomtefeste-loven
kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ JaBortfester har godkjent overdragelsen
og underskrevet i felt for
underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets-

1 Bebyggelse ☒ 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn:

☒ B Bølg-
eiendom☐ F Fritids-
eiendom☐ V Forretnings-
kontor☐ I Industri☐ L Landbruk☐ K Offisiell☐ A Annet

Type bolig:

☒ X Fritids-
bolig☐ TB Tomte-
bolig☐ RK Rekkehus/
kjede☐ BL Blokk-
leilighet☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 590.000,- ***00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ X Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ X 1 Fritt salg☐ 2 Gave (helt
eller delvis)☐ 3 Ekspro-
prisjon☐ 4 Tvangs-
auksjon

Skifte-

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 490.000,- Tomteverdi 600 m² båt plass mm

Doknr: 1790 Tinglyst 19.04.2004 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

Navn

3-18-22

Ella Nilsen Atwood

Ella Nilsen Atwood

Ideell andel
1/3

7-9-23

Olga Nilsen Johnsen

Olga Nilsen Johnsen

1/3

6-4-27

Nils Magnus Nilsen

Nils Magnus Nilsen

1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)

Navn

280173-

Terje Spetland

Fast bosatt i Norge

☒ X Ja ☐ NeiIdeell andel
1/2

030373-

Ingunn O. Spetland

☒ X Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Denne eiendommen har rett til båt plass på opparbeidet brygge mm
på gnr. 31 bnr. 1 i Mandal.

- Denne eiendommen skal bebygges av Lohne Bygg AS org.nr. 976 930 096

- Rettigheter/påbud for Mandal kommune. Se side 3

Utdrags dato og underskrift (ved leilighet)

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2002-6-4

Side 1 av 2



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 63
Mob.: 466 71 100
tore.glesne@sor.no
Mandal



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Omlandsneset 7, 4516 MANDAL

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD | Eiendomsmegler | **46 80 25 48**

junina.norgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66