

RØDBERG

RØDBERGSVEIEN 150, 4520 LINDESNES

Sjarmerende eiendom med nybygget bolig(2020) - Moderne standard i klassisk sørlandsstil!



Prisantydning: 5 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne perlen av en eiendom med sjønær og sjarmerende beliggenhet på Rødberg i Lindesnes kommune, ca 3 km fra Vigeland sentrum. Eiendommen ligger like ved utløpet av Audnaelva med fine bademuligheter i nærområdet. Eiendommen har lettstelt tun med parkering og nytt uthus/redskapsbod(ferdigattest 2020). Selve boligen ble bygget på nytt med påfølgende ferdigattest i 2020. Boligen er gjenreist i moderne god standard, samtidig som den klassiske sørlandsstilen er ivarettatt. Eiendommen er av nåværende eier benyttet som feriested. Ingen boplikt!

Boligen har et rikt innhold over 2 etasjer + kjeller.
 1. Etasje: Entré, Toalettrom, Kjøkken, Gang, Stue.
 2. Etasje: 3 soverom, Teknisk rom, Bad, Gang.
 Kjeller: Kjellerrom.

Velkommen til visning!

Adresse	Rødbergsveien 150
Prisantydning	5 190 000,- + omk.
Omkostning	145 040,-
Totalpris	5 335 040,-
BRA-i/BRA Total	169/201 kvm
Eierform	Eiet
Tomt	974 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
 Eiendomsmegler
 Telefon: 458 38 665
 Mail: asl@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
30	Plantegning
34	Egenerklæring
41	Tilstandsrapport
67	Energiattest
76	Boligkjøperforsikring
78	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 169 kvm
 BRA - e: 32 kvm
 BRA totalt: 201 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 48 kvm. Kjeller
 1. etasje
 BRA-i: 65 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 56 kvm.

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 32 kvm.
 2. etasje
 BRA-e: 0 kvm. Loftsetasje har ikke målbare areal. Areal oppgitt i ALH/GUA (Ikke måleverdig areal/Gulvareal): 23 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Trappearealet er medregnet i alle etasjer.
 Redskapsbod: Loftet er ikke måleverdig i forhold til NS3940, men oppgitt som ALH-areal.
 Arealene i 1.etg er oppgitt som BRA-e, som tilleggsarealer til boligen/hovedhuset.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

974 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fint opparbeidet med lettstelt plen og parkering.

Eiendommen har ufullstendige grenser. Grensene i nordvest og nordøst er hjelpelinjer/ fiktive grenser. Grensene er ikke oppmålt etter dagens standard, men stammer fra skylddeling av 17.12.32. Se vedlagt kart i salgsoppgave med kartlinjer.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet på Rødberg i Lindesnes kommune. Eiendommen ligger flott til med flott utsikt ut over Audnaelva. Området består av eldre og sjarmerende lanbruksbebyggelse og åpne landskap. Her er det kort vei til Vigeland med nødvendige fasiliteter som daglivare, skole m.m. Det er også kort vei til Snig og de populære landgrunne strendene.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Håkon Hvesser

Innhold

1. Etasje: Entré, Toalettrom, Kjøkken, Gang, Stue.
 2. Etasje: 3 soverom, Teknisk rom, Bad, Gang.
 Kjeller: Kjellerrom, Trappegang.

Standard

Eiendommen ligger på Rødberg, noen få kilometer sør for Vigeland sentrum i Lindesnes kommune. Tomten består av en fjell/bergknaus med spredt beplantning, samt en slakt skrånende plen med enkelte busker og planter. Det er også gruset parkeringsareal med plass til 2-3 biler. Boligen er sørøstvendt, og ligger bare et lite steinkast unna utløpet av Audna, med bademuligheter både rett ved eiendommen og lengre ut mot Snig og Snigsanden. Boligen er opprinnelig fra 1926, men brant i 2017 og ble gjenreist med påfølgende ferdigattest i 2020. Forsikringstaksering etter brannen avgjorde at grunnmurer og støpt kjellergulv skulle brukes videre i gjenoppreisning etter brannen, samt utvendig støpte trapper. Dette førte til at enkelte dispensasjoner fra TEK17 ble gitt, i forhold til tilgjengelighetskrav. Det ble gitt dispensasjon for bruk av eksisterende utvendige trapper og dermed videre tillatelse til badeværelse kun i 2. etg. uten hensyn til evt. rullestolbruker i boligen. Det er likevel etablert toalett innenfor entré i 1.etg. For å ivareta tetthetskrav, men likevel tilstrekkelig ventilering av natursteinsmur og kjellerrom, er det gjort en rekke gode løsninger for å ivareta hensyn til ny og gammel byggeskikk og behov for tetthet i nybygg og samtidig ventilering av kjeller.

Boligen fremstår som meget godt holdt siden byggeår i

2020, og fremsto som nærmest ny på befaringsdagen. Kun enkle ubetydelige bruksmerker ble observert. Selger opplyser om at boligen kun er benyttet som fritidsbolig. Enkelte integrerte hvitevarer på kjøkkenet er aldri tatt i bruk. Det vil være enkelte serviceavtaler som må tegnes for å sikre videre forsvarlig drift av boligen. Blant annet serviceavtale på minirensesanlegg og abonnement på filter til ventilasjonsanlegg. Det er viktig å presisere at TG3 som er gitt på bygningsdeler i rapporten, skyldes enten bevisste valg og ønske om type utførelse fra selger, eller avvik fra standarden bygget er målt mot, NS3600. Det nevnes snøfangere, kjellergulv og rekkverk på utvendig trapp. Ingen av disse avvikene er det behov for å utbedre, med mindre man ønsker økt sikkerhet i form av snøfangere og rekkverk på utvendig trapp ut fra dagens regelverk. Kjellergulvet er som det er i dag på grunn av ivaretagelse av en funksjon.

Det er viktig å lese nøye gjennom rapporten og egenerklæring fra selger. Det oppfordres til å ta kontakt med undertegnede vedrørende spørsmål rundt rapportens innhold.

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.

Husene er ferdig rengjort fra selgers side slik de fremstår på visning. Det vil ikke bli rengjort ytterligere med unntak av gulver og bad/toalett. Eiendommen selges med det innbo og løsøre som eier ikke tar med seg før overtagelsen.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fra utvendig strømskap er det gravd ned trekkør for fiber gjennom hagen og frem til og med kum i gang- og sykkelveien, en av de firkantede kummene. Telenor har

opplyst til selger at denne eiendommen kan kobles på deres fiberanlegg som ligger i gang- og sykkelveien.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Håkon Hvesser, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

I matrikelbrev er det registrert kulturminner på eiendommen. Ut fra kart og søk ligger disse på naboeiendommen, men man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningene. For å finne oversikt over registrerte kulturminner kan eiendommen søkes opp på: <https://www.kulturminnesok.no>.

De enkeltminner som er opplyst i matrikel har følgende nummer:

- 87063-1
- 87063-2
- 87063-3
- 87063-4
- 87063-5

Byggeår: Boligen er opprinnelig oppført i 1926, men grunnet brann i 2017 ble boligen gjenreist/nybygd med påfølgende ferdigattest i 2020. Grunnmurer, støpt kjellergulv og utvendig støpte trapper er fra opprinnelig byggeår. Det følger videre beskrivelse til denne prosessen i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn samt varmepumpe. Varmekabler i Entre, WC, baderom og gulv under innvendig kjellertrapp. Forøvrig elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke
Oppvarmingskarakter: Oransje, Energikarakter: B.
Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge vannmåler kr. 17,16,- pr. m3

Avløp: Eget privat minirensanlegg på egen tomt.

Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 291,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 7239,00,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

Formuesverdi primær

Kr 861 879

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 447 517

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 355, bruksnummer 113 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/355/113:

17.12.1932 - Dokumentnr: 900194 - Bestemmelse om gjerde

22.01.1979 - Dokumentnr: 288 - Rettsbok
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1988 - Dokumentnr: 4925 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1988 - Dokumentnr: 4926 - Jordskifte
Overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1990 - Dokumentnr: 2678 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:355 Bnr:30
Rett til å benytte stikkledning fra vannverkets hovedledning
Med flere bestemmelser

17.12.1932 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:355 Bnr:30

07.11.1995 - Dokumentnr: 4343 - Målebrev

Veggrunn gnr 301 bnr 32

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1996 - Dokumentnr: 4737 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 592631 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:55 Bnr:113

Ferdigattest/ brukstillatelse

Ferdigattest for bolig, datert 22.01.2020.

Ferdigattest for bod, datert 18.03.2020. (gjelder
redskapsbod)

Ferdigattest for utslipp, datert 11.12.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og vann. Avløp via eget privat
minirensanlegg på egen tomt.

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg
om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan
forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette
for dette. Det er per dags dato ikke adgang til offentlig
påkobling.

Selger opplyser følgende kostnader tilhørende
renseanlegget:

Pris, inkl. mva. pr servicebesøk kr. 2.620,-

Pr. år kr. 5.239,- ihht. siste faktura høsten 2024

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4205/
dokumenter/6155/4205-202301](https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf) Bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 974 m

KPAngittHensyn Hensyn landbruk

KPHensynsonenavn H510

Delareal 974 m

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for
landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag.Nåværende

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF
(Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på
at det hviler restriksjoner vedrørende bygging, endring
og rivning i LNF-områder.

Kommentar bo- og driveplikt

Boplikten i Lindesnes kommune ble i 2025 opphevet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

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 eiendomsmedler 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

129 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 190 000,00))

145 040,- (Omkostninger totalt)

5 335 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, internett annonsering kr 12 900,- / Exboneringspakke kr 15 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

17.12.2025



























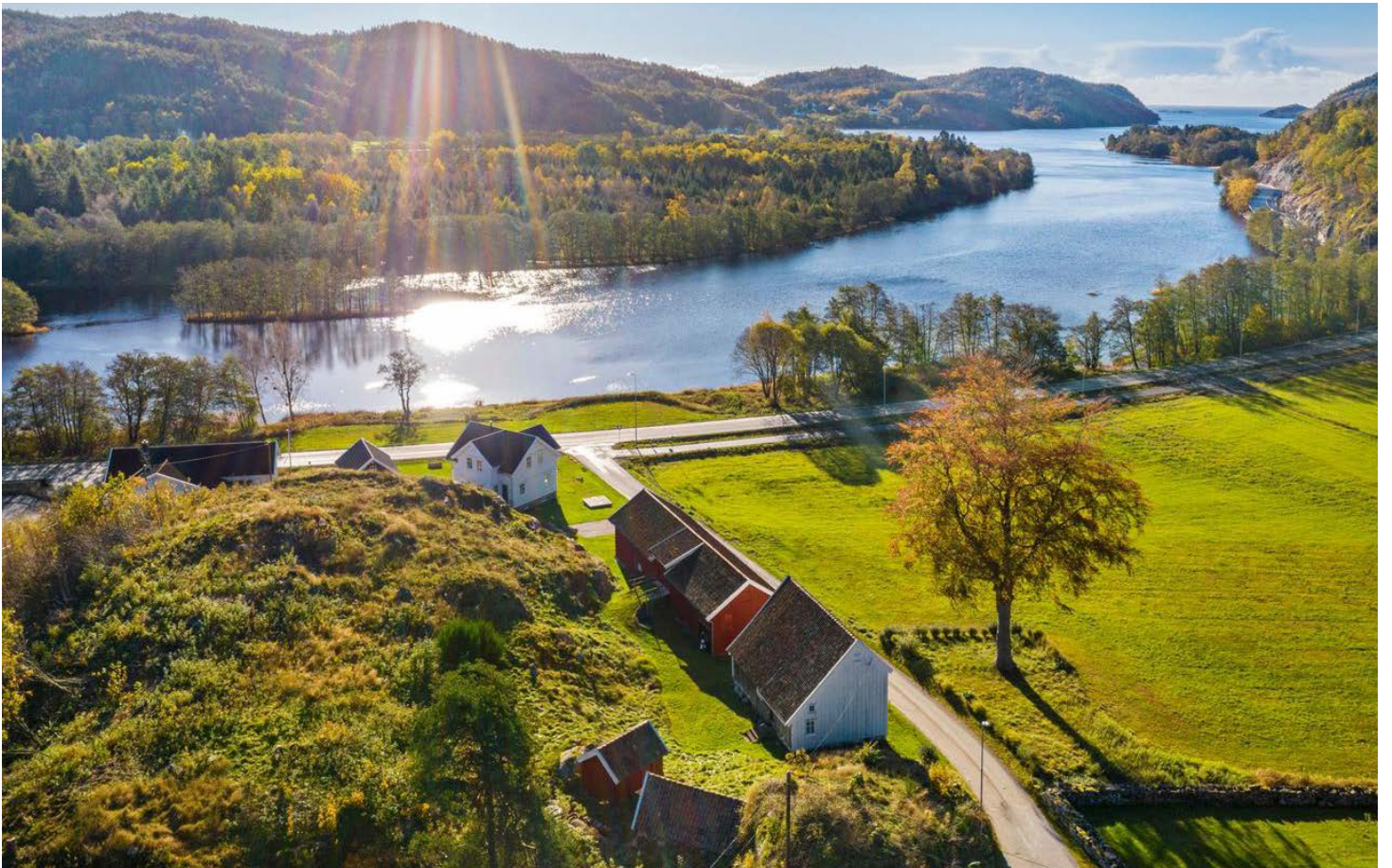














exbo



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



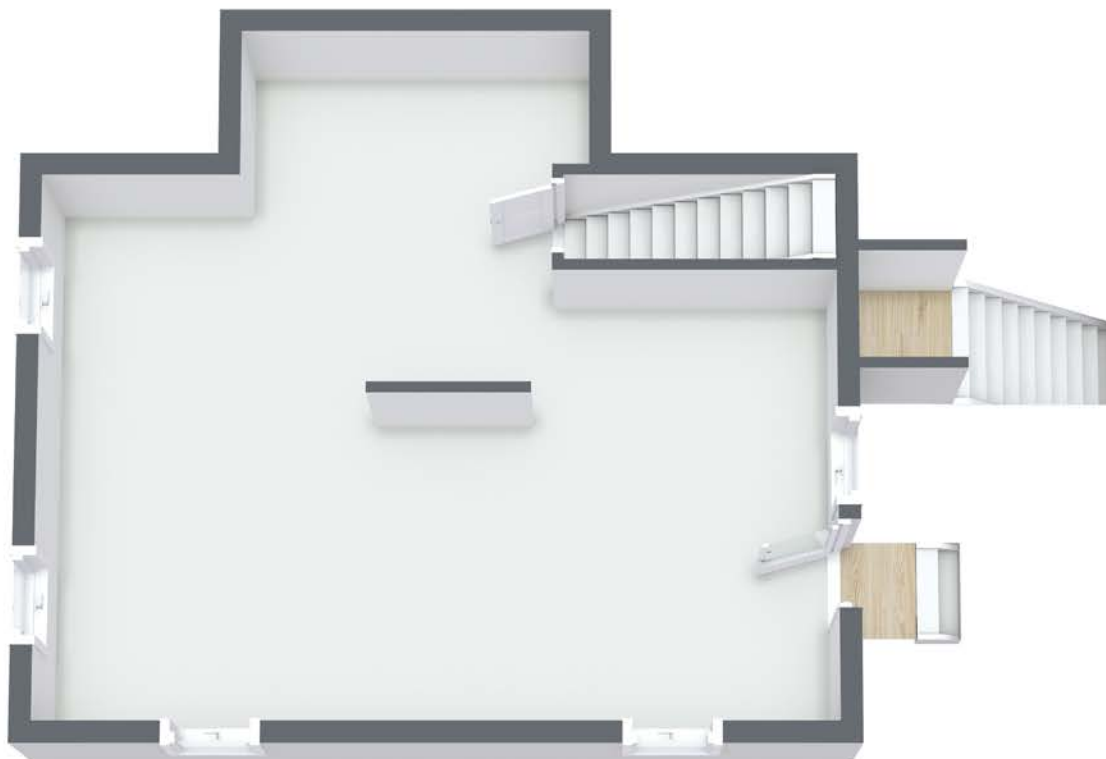
exbo



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



exbo



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Exbo Mandal / Alexander Skarpedal kindland		Oppdragsnr.	100 325 0138
Adresse	Rødbergsvann 150			
Postnr.	4520	Sted	Kindnesnes	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? Se vedlegg				
Hvor lenge har du bodd i boligen? år mnd Se vedlegg				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja Se vedlegg				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF				
Polise/avtalenr. 0583199				
Selger 1 Fornavn		Bente Island	Etternavn Rødberg	
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se vedlegg
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

BIR

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppsdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

BIR

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 4/5-2025

Sted Grimstad

Signatur selger 1:

Bente Island Rødberg

Signatur selger 2:

Egenerklæringsskjema - vedlegg

**Rødbergsveien 150
4520 Lindesnes
Gnr. 355 Bnr. 113**

Eiertid :

1/ 16 fra 2011 og de resterende 15/16 fra 2016.

Botid :

Boligen er benyttet som fritidsbolig fra og med 2016 til dags dato.

Byggeår – Enebolig :

1926 : Opprinnelig hus ble oppført.

2017 : Huset ble totalskadet i brann.

Forsikringstaksering etter brannen besluttet at opprinnelige murer skulle brukes videre samt utvendige trapper og kjellergulv.

2020 : Dvs. har nå :

Murer, utvendige trapper og kjellergulv, eksklusiv ny påstøp, fra 1926

Smijernsrekkeverk ukjent dato

Alt ellers er nytt, dvs. gjenoppbygging av eneboligen på eksisterende murer.

Ferdigattest datert 22.01.2020 fra Lindesnes kommune.

Byggeår – Redskapshus / bod :

2020: Ferdigattest datert 18.03.2020 fra Lindesnes kommune.

Byggeår – Minirensanlegg :

2019: Ferdigattest for utslipp datert 11.12.2019 fra Lindesnes kommune

Spørsmål 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 Bad/våtrom

Spørsmål 10.1, 10.2 Taktekking/takrenner/beslag

Spørsmål 11, 11.1, 11.2 El-anlegget og ventilasjon

I forbindelse med gjenoppbyggingen av eneboligen ble følgende firmaer benyttet i forhold til spørsmålene over :

Tømrer : Tømrerarbeider, montere ventilasjon : Ariansen bygg AS

Rørlegger: Rørlegger as Warmbrodt vvs

Elektriker: Lindesnes elektro as

Maler : Belegg i våtrom samt fall til sluk : Brødrene Nygaard as

Det har ikke vært utført noen arbeider etter at gjenoppbyggingen var ferdigstilt.

Spørsmål 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Det kan forekomme noe fukt på enkelte deler av kjellergulvet avhengig av været.

Spørsmål 6

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ildstedet er ikke tatt i bruk.

Spørsmål 7

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Det er noen sprekker i muren, spesielt mellom naturstein og støp samt noen sprekker i kjellergulvet.

Kjellergulvet har fall mot sluk.

Spørsmål 8

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Det er en liten åpen sluk med rist i bunnen av utvendig kjellertrapp hvor rør går gjennom kjellervegg og inn på kjellergulvet med fall mot sluk i kjellergulvet. Dette for at det ikke skal bli stående vann oppetter utvendig kjellerdør når det regner. Denne løsningen medfører at det kommer inn noe «skruketroll / munkelus» i kjelleren i og med dette sluket ikke kan tettes.

Disse er helt harmløse for mennesker.

Spørsmål 22

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

- Grunnboken : Rettigheter iflg skjøte Rettighetshaver gnr. 355, bnr. 30
Rett til å benytte stikkledning fra vannverkets hovedledning.
Med flere bestemmelser.
- 2 sluk i kjelleren på denne eiendommen går i rør ut i Audnaelva.
Dreneringsrør fra eiendommen gnr. 355 bnr. 30 går over denne eiendommen og er slik jeg har fått dette opplyst koblet sammen med røret, som kommer fra slukene i kjelleren, og som går ut i Audnaelva.
- TV / www
2 uttak i stuen som har trekkør til utvendig strømskap.
Fra utvendig strømskap går det gult trekkør, som er gravd ned og støpt inn, opp i heia for en eventuell antenneløsning.
Fra utvendig strømskap er det også gravd ned trekkør for fiber gjennom hagen og frem til og med kum i gang- og sykkelveien, en av de firkantede kummene. Telenor har opplyst at denne eiendommen kan kobles på deres fiberanlegg som ligger i gang- og sykkelveien.
- Minirensanlegg: Ny eier må inngå service avtale med leverandør og det er pålagt med 2 servicebesøk pr. år. De rapporterer årlig til Lindesnes kommune.
- Ekspansjonskarets ladetrykk, montert på vegg i kjelleren, må sjekkes årlig av autorisert rørlegger.
- Opplegg for vaskemaskin i kjelleren
- Vannmåler er installert
- Flexit ventilasjonsanlegg, luft til luft. Filter må byttes 2 ganger pr. år. Vedlikehold må utføres i henhold til angivelse fra leverandør. Det er noen sprekker i plasten, var slik da anlegget ble levert.

- Varmepumpen er ikke tatt i bruk, men ved testing i forbindelse med monteringen så var alt i orden.
- Integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, stekeovn og koketopp samt veggmontert kjøkken hette / vifte er ikke tatt i bruk.
- Håndløper på vegg i trappeløp er ikke montert, men eier har disse.
- Tregulv 2. etg. Der er noen merker / hakk i gulvet spesielt rundt døren inn til flexit anlegget og under / rundt luken opp til øverloftet.
- Det er en liten ripe/skjold/ merke på innsiden av dobbelt vindusglass – ikke gjennomgående, veggen i stuen mot innkjørsel og nest siste vindusglass mot Rødbergsveien. Var slik da vinduene ble levert.
- Utvendig kjellerdør kan være «litt trå» å åpne og lukke av og til, avhengig av været
- Det vil alltid være noe bevegelse i et hus og noen sprekker må derfor påregnes.

04.05.2025

Bente Igland Rødberg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rødbergsveien 150, 4520 LINDESNES



LINDESNES kommune



gnr. 355, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 22545-1020

Referansenummer: DN5742

Foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Håkon Hvesser
Uavhengig Takstingeniør
hakon@lindesnestakst.no
400 30 070



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Rødberg, noen få kilometer sør for Vigeland sentrum i Lindesnes kommune. Tomten består av en fjell/bergknaus med spredt beplantning, samt en slakt skrånende plen med enkelte busker og planter. Det er også gruset parkeringsareal med plass til 2-3 biler. Boligen er sørøstvendt, og ligger bare et lite steinkast unna utløpet av Audna, med bademuligheter både rett ved eiendommen og lengre ut mot Snigsanden.

Boligen er opprinnelig fra 1926, men brant i 2017 og ble gjenreist med påfølgende ferdigattest i 2020. Forsikringstaksering etter brannen avgjorde at grunnmur og støpt kjellergulv skulle brukes videre i gjenoppreisning etter brannen, samt utvendig støpte trapper. Dette førte til at enkelte dispensasjoner fra TEK17 ble gitt, i forhold til tilgjengelighetskrav. Det ble gitt dispensasjon for bruk av eksisterende utvendige trapper og dermed videre tillatelse til badeværelse kun i 2. etg. uten hensyn til evt. rullestolbruker i boligen. Det er likevel etablert toalett innenfor entré i 1.etg.

For å ivareta tetthetskrav, men likevel tilstrekkelig ventilering av natursteinsmur og kjellerrom, er det gjort en rekke gode løsninger for å ivareta hensyn til ny og gammel byggeskikk og behov for tetthet i nybygg og samtidig ventilering av kjeller.

Boligen fremstår som meget godt holdt siden byggeår i 2020, og fremsto som nærmest ny på befaringsdagen. Kun enkle ubetydelige bruksmerker ble observert.

Selger opplyser om at boligen kun er benyttet som fritidsbolig. Enkelte integrerte hvitevarer på kjøkkenet er aldri tatt i bruk.

Det vil være enkelte serviceavtaler som må tegnes for å sikre videre forsvarlig drift av boligen. Blant annet serviceavtale på minirensanlegg og abonnement på filter til ventilasjonsanlegg.

Det er viktig å presisere at TG3 som er gitt på bygningsdeler i rapporten, skyldes enten bevisste valg og ønske om type utførelse fra selger, eller avvik fra standarden bygget er målt mot, NS3600. Det nevnes snøfangere, kjellergulv og rekkverk på utvendig trapp. Ingen av disse avvikene er det behov for å utbedre, med mindre man ønsker økt sikkerhet i form av snøfangere og rekkverk på utvendig trapp ut fra dagens regelverk. Kjellergulvet er som det er i dag på grunn av ivaretagelse av en funksjon.

Det er viktig å lese nøye gjennom rapporten og egenerklæring fra selger.

Det oppfordres til å ta kontakt med undertegnede vedrørende spørsmål rundt rapportens innhold.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er takteking av betongstein og dels liggende/stående malt trekledning. Vinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer har ekstra lyddempende egenskaper.

Beslag, takrenner og nedløp i aluminiumsutførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak anlagt furugulv og sletsparklede malte vegger og himlinger.

Det er anlagt varmekabler i flisgulv i entré, varmekabler på toalettrom og under påstøp i trapperommet i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er varmekabler og belegg på gulv. Baderomspanel på vegger. Himlingen er sletsparklet og malt med våtromsmaling. Det er gulvstående toalett, servantinnredning og dusjvegger i dusjnische.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatplate. Vaskebeslag i stål. Det er stekeovn, keramisk koketopp og kjøleskap integrert, samt avtrekksvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom i 1. etg. med etablert avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er varmepumpe, ildsted, ventilasjonsanlegg og minirensanlegg etablert på eiendommen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av slakt skrånende plen/gårdsplass, samt del av berg/knaus.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

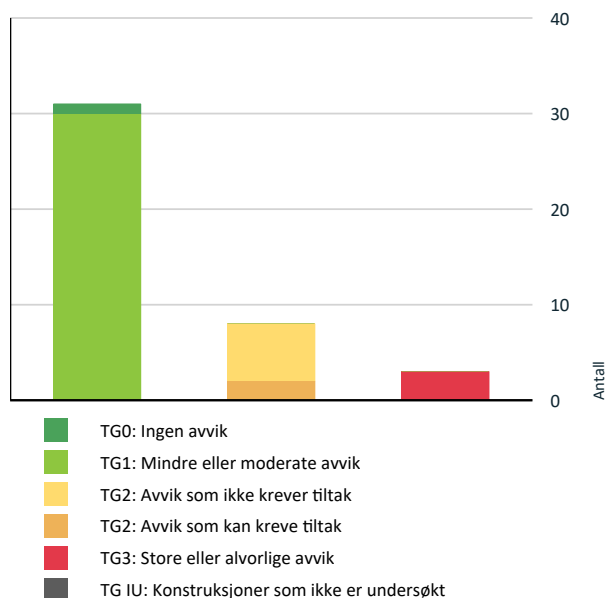
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Redskapsbod

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

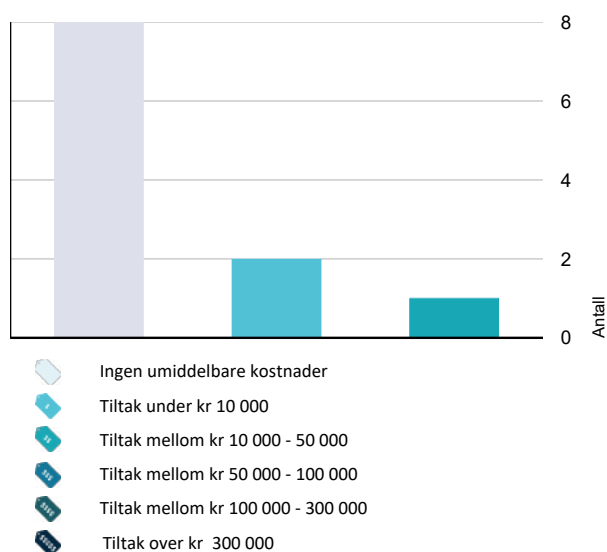
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

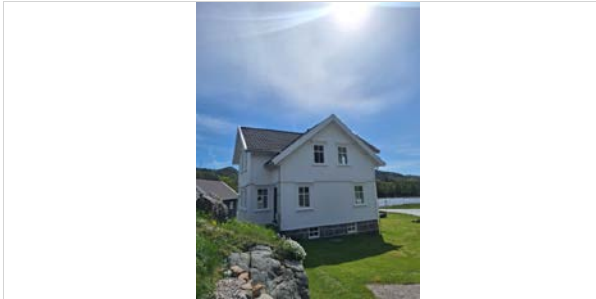
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Automatisk vannstopperventil. [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Automatisk vannstopperventil. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Bygget/gjenreist etter brann på eldre grunnmur med støpte utvendige trapper.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er taktecking, bestående av undertak av asfaltplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Det er benyttet fuglebånd langs forkantbeslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking 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.

Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag av aluminium i sort utførelse i gradrenner ved ark, og ubehandlet aluminium som forkantbeslag, takrenner og nedløp. Det er sorte stigtrinn for feier og sort utvendig pipebeslag på isolert stålppe. Det er luftehatt/stein i sort utførelse.

Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket. Selger opplyser om at det var et bevisst valg, da det ble bygget, på grunn av ønske om at snø skulle ramle ned eller blåse bort.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å få TG1/TG0 må det monteres snøfangere. Kostnadsestimat er basert på pris for etablering av snøfangere på hele taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverksvegger fra byggeår. Vindtetting med asfaltplater. Det er montert musebånd, lekter og liggende kledning på vegger i 1.etg. 2.etg er kledd med stående kledning. Det er detaljer med utenpåliggende "bunnstokk" og bord som skille mellom 1. og 2.etg. Detaljer og pynteklosser i byggestil fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takstoler i tre isolert opp til "hanebjelke" med inspeksjonsluke til kaldloft fra 2. etg. Det ble ikke registrert antydning til utettheter eller avvik med konstruksjonen på befaringsdagen. Det er ikke ventiler på kaldloft da det er diffusjonsåpen undertakskonstruksjon.

Vinduer

Det er innadslående sikkerhetsvinduer fra NorDan i malt utførelse med 2-lags glass. Det er utvendige beslag og sprosser i aluminium. Vannbordsbeslag i aluminium både over og under vindu.

Alle vinduer i stue er påkostet med ekstra støvisolering i form av "silence" glass.

Kjellervinduene er også innadslående sikkerhetsvinduer fra NorDan i malt utførelse med 2-lags glass med utvendige beslag og sprosper i aluminium. Disse er satt inn i kjellermur og fuget/pusset rundt med mørtel.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Det er ytterdører av tre i malt utførelse. Dørene er påkostede i form av accoya-tre for ekstra værbestandighet og kvalitet. Enkelte av ytterdørene er innadslående og har 3-punkts låser for ekstra sikkerhet og stabilitet.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper i støpt betong fra byggeår 1926 på husets østvegg og husets nordvegg. Det er registrert lavere rekkverk og for store åpninger i rekkverk, i følge dagens krav på trapp - østvegg. Det er ukjent når dette er oppført. Les videre beskrivelser under "Kort oppsummering av tilstand".

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Endring av rekkverk må vurderes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper i støpt betong fra byggeår 1926. Utvendig trapp på husets nordvegg mangler rekkverk. Les videre beskrivelser under "Kort oppsummering av tilstand".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

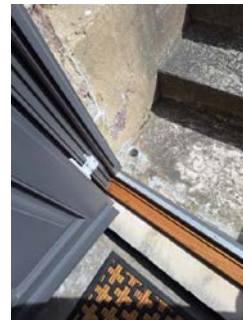
Etablering av rekkverk må vurderes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er utvendig trinn ned mot kjeller. Det er innadslående dør og "grav" med mulighet for vannansamling. Evnt. nedbørsvann dreneres i rør under dør som leder vann inn på kjellergulv og videre til sluk. Dette fungerer pr. i dag som ved etablering i 1926, men må hensyntas ved endringer i kjeller. Det må også besørges vedlikehold i form av åpent sluk/slukrist for å ivareta funksjon.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er i hovedsak furugulv på alle gulv i oppholdsrom. Det er belegg på toalettrom, og fliser på gulv i entré. Vegger består av slettsparklede malte gipsplater. Himlinger består av slettsparklede malte gipsplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv i kjeller fra opprinnelig byggeår 1926, med unntak av en lysere støpt flate som er fra byggeår 2020, med fall fra den ene siden til den andre, som terrenget på tomten. Det er etablert sluk i den laveste enden, med bortledning av evt. lekkasjevann til elv. Høydeforskjeller finnes og også lokale høydeforskjeller på mindre flater. Det er opphøyde nyere nivå, fra byggeår 2020, med påstøp på eksisterende gulv under trappegang og areal for v.v.bereder og vaskemaskin samt utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av standarden-NS 3600 krav til høydeavvik. Å endre/rette på kjellergulvet vil kunne skape lavere himlingshøyde og endre negativt på gulvets egenskaper for bortledning av eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskillere 1. og 2.etg.

Det er trebjelkelag fra byggeår i 1. og 2.etg. Det ble målt mindre høydeavvik på befaringsdagen, funnet innenfor standardens krav til maksimale høydeavvik.

TG 2 Radon

Byggegrunn fra 1926.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjøre radonmålinger for å kartlegge risiko. Høyeste grense for anbefalte tiltak er 100Bq/m³ pr. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted/vedovn i stue 1. etg, med glassplate for gnistbeskyttelse. Ildstedet er tilknyttet isolert stålpipeline og det er etablert tilluft via rør i kjellerhimling ut til ventil på yttervegg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjellerrom fra opprinnelig byggeår 1926 med steinmur og støpt gulv.

Steinmurene er eksponert, dvs. ikke kledd på utsiden eller innsiden.

Fra byggeår 2020 er vegg mot innvendig trapp pusset og trappen er montert med

luftespalte mellom trapp og murpuss. Kjeller er godt ventilert med ventiler i himling med etablerte luftkanaler ut i luftespalte bak kledning, samt ventiler på vegg. Det er også ventiler i vinduer for å sikre god ventilering av kjelleren. Himling er kledd med slettpanel.

Kjelleren er bygd på en tid da det ikke var samme fokus på, eller krav til fuktsikring. Det er naturlig at det vil forekomme noe fuktinnslag. Dette vil ikke ha stor betydning da kjelleren er godt ventilert og ikke innredet med treverk mot mureflater. Trapperommet og nivå/oppkant for vaskemaskin har fått påstøp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ikke være behov for tiltak ved videre bruk av kjellerrommet som i dag. Dersom kjeller innredes på annen måte, må det etableres tiltak for å ivareta fuktsikring av kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

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

Det vil ikke påløpe kostnader ved å etablere håndløpere da det bevisst ikke er montert, men finnes lagret på eiendommen.

Trapp til kjeller har en noe høy kant/ mangler rekkverk på de to øverste trinn, men dette er gjort av tilgjengelighetshensyn for gange i trappen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er malte fyllingsdører i massivtre fra byggeår. Det er både skyvedører og hengslede dører. Det er også tofløyet dør med glass mellom kjøkken og stue.

Ingen avvik utover normale, minimale bruksmerker

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Det er bad fra byggeår, med varme i gulv og belegget på gulv samt baderomspanel på vegger og slettsparklede malte plater i himlinger

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og slettsparklede malte gipshimlinger. Det er benyttet bunnlist under baderomspanel etter produsentens anbefalinger og det er fuget mellom bunnlist og baderomsplater.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er varmekabler i gulv og vinylbelegg med oppkant på vegg. Det er kontrollert fall med lokalt fall i dusjsone på 20mm. fra dusjdører og langs vegger til topp slukrist og totalt 30mm fra gulvnivå ved dør til topp slukrist. Det er i tillegg terskel med topp 25mm høyde over gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår med synlig klemt vinylbelegg i klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er gulvmontert toalett, servantinnredning og tofløyede dusjvegger. Det anbefales å legge en silikonfuge mellom servant og vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Badet er tilkoblet anlegget og det er tilluftsspalte under dør. Anlegget er kalibrert og innstilt før igangsettelse ved overtakelse.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er brukt minimalt og tilnærmet nytt med dokumentert utførelse av arbeider. Ingen behov for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøkken med slette fronter og laminatbenkeplate. Vaskbeslag i stål. Integreert kjøleskap, stekeovn og keramisk koketopp. Det er etablert komfyrvakt over kokesonen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Automatisk vannstopperventil.

Det er ikke registrert automatisk vannstopperventil i benk, noe som var krav på byggetidspunktet. Ref. TEK17 §15-5 pkt.4

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg og kompensierende løsning med trykkvakt for økt tilførsel av tilluft via balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er etablert toalettrom innenfor entré i 1.etg. med toalett og servant. Det er tilfredsstillende ventilasjon i rommet via husets ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Automatisk vannstopperventil.

Det er ikke registrert automatisk vannstopperventil på toalettrom, noe som var krav på byggetidspunktet. Ref. TEK17 §15-5 pkt.4

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert automatisk vannstopperventil i rommet, noe som var krav på byggetidspunktet. Ref. TEK17 §15-5 pkt.4

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TG0/TG1 må det etableres automatisk vannstopperventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er etablert nytt rør-i-rør system i boligen fra byggeår. Inntak og hovedstoppekran samt rør-skap er lokalisert i kjellerrom. Rørskapet er besiktiget og funnet i orden uten tegn til avvik. Kjellerrommet har sluk og evt. lekkasjevann vil ledes dit. Anlegget er utført av fagkyndige og det finnes dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra byggeår, tilknyttet minirensanlegg. Det er lufting av avløp over tak via luftehatt og stakemuligheter via sluk og evt. toaletter.

Anlegget er utført av fagkyndige og kan dokumenteres.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er etablert balansert ventilasjon i boligen, med aggregat plassert i teknisk rom i gang 2. etg.
Selger av boligen skifter filter 2 ganger i året i henhold til anbefaling fra produsent. Anlegget var i drift på befaringsdagen, uten synlige tegn på avvik.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert minirensanlegg for å tilfredsstille kommunens krav til godkjent privat avløp.
Anlegget har serviceavtale og servicepartner på anlegget sender inn dokumentasjon på funksjon og drift til kommunen jevnlig.

TG 1 Varmt vannstank

Det er varmtvannstank fra byggeår i kjeller på ca. 200 liter. Effekt på 1,95kW. Står på støpt fundament og evt. lekkasjevann vil føres til sluk.

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert varmepumpe med utvendig del på støpt fundament. Gulvmontert innedel på kjøkken. Anlegget er ifølge selger nærmest ubrukt siden overtakelse/ferdigstillelse.

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.

Det er etablert nytt elektrisk anlegg, tatt i bruk 2020 ved ferdigstillelse av boligen. Anlegget er uendret siden byggeår og fungerer som det skal.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er dokumentasjon på anlegget.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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

Generell kommentar

Anlegget er tilnærmet nytt.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Det er registrert røykvarslere i begge etasjer pluss kjeller, samt 6kg. pulverapparat på befaringsdagen

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Ligger ved elv, så det antas morenegrus og sandmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke registrert dreneringsrør rundt huset og det er ukjent hvilke typer masser som ligger gjenfylt mot mur. Det er heller ikke tegn til utvendig fuktsikring av grunnmur, da dette ikke var vanlig når muren ble bygget. Taknedløp føres til terreng og ledes 30-40 cm vekk fra grunnmur ved hjelp av takstein i forlengelse av utkast nedløp.

Kjellermurene har tegn til noe fuktinnslag som er vanlig i denne typen konstruksjon fra 1926. Da det ikke er brukt organiske materialer i murene og kjeller er godt ventilert, er det ikke et avvik som trenger utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Hvis drenering er anlagt, er den uansett passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjelleren brukes pr. i dag med eksponerte murer og det er etablert god lufting. Dermed ingen behov for utbedring. Ved endringer i konstruksjon eller bruk av kjelleren kan det bli nødvendig å foreta drenering og fuktsikring av mur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur fra opprinnelig byggeår i naturstein. Det er ukjent hva slags fundament som er etablert, eller om det finnes fundament under muren. Muren fremstår i meget god stand og det ble før bygging av ny bolig vurdert at mur skulle bevares. TG1 settes på bakgrunn av normal stand i forhold til alder. Ved eventuell drenering og fuktsikring rundt boligen kan det fremkomme avvik som ikke var synlige på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt huset er slakt skrånende. Huset ligger relativt tett inntil berg/knaus på én side. Her er det naturlig at vann vil følge berget ned å kunne presse noe mot grunnmur. Se forøvrig beskrivelser under "Fuktsikring og drenering".

Eiendommen ligger i flomsone, definert i NVE's flomsonekart.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst om vannledning inn i huset i PEL-rør utførelse fra 1987. Det er utvendig stoppekran for vann i plen utenfor hovedstoppekran inne.

Avløpsledninger var nye i forbindelse med etablering av minirensanlegg i 2020.

Det er også etablert tilbakeslagsventil utenfor kjeller i tilgjengelig kum.

TG 1 Septiktank

Septiktank er del av minirensanlegg. Fungerer som slamutskiller. Tømmes etter behov og anbefaling fra servicepartner på anlegget.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Redskapsbod fra 2020 med bindingsverk og takstoler i tre. Taktekking av betongstein og undertak av asfaltplater. Det er beslag, takrenner og nedløp i ubehandlet aluminium. Utvendig stående kledning og innadslående sikkerhetsvinduer fra NorDan i malt utførelse med 2-lags glass. Det er utvendige beslag og sprosser i aluminium. Hovedytterdør i malt accoyatre, og støpt gulv i ringmur forblendet med naturstein. Veggene i redskapsboden er isolert og kledd med innvendig panel. Det er lagt furubord på gulvet på loft. Takkonstruksjonen er ikke isolert. Bygget er ventilert med naturlig trekk i tilgjengelige ventiler plassert i vinduer og i begge gavlvegger på loft. Bygget er ikke tilstandsvurdert, men beskrevet i enkle trekk og arealmålt.

Bygget fremstår som meget godt ivaretatt.

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

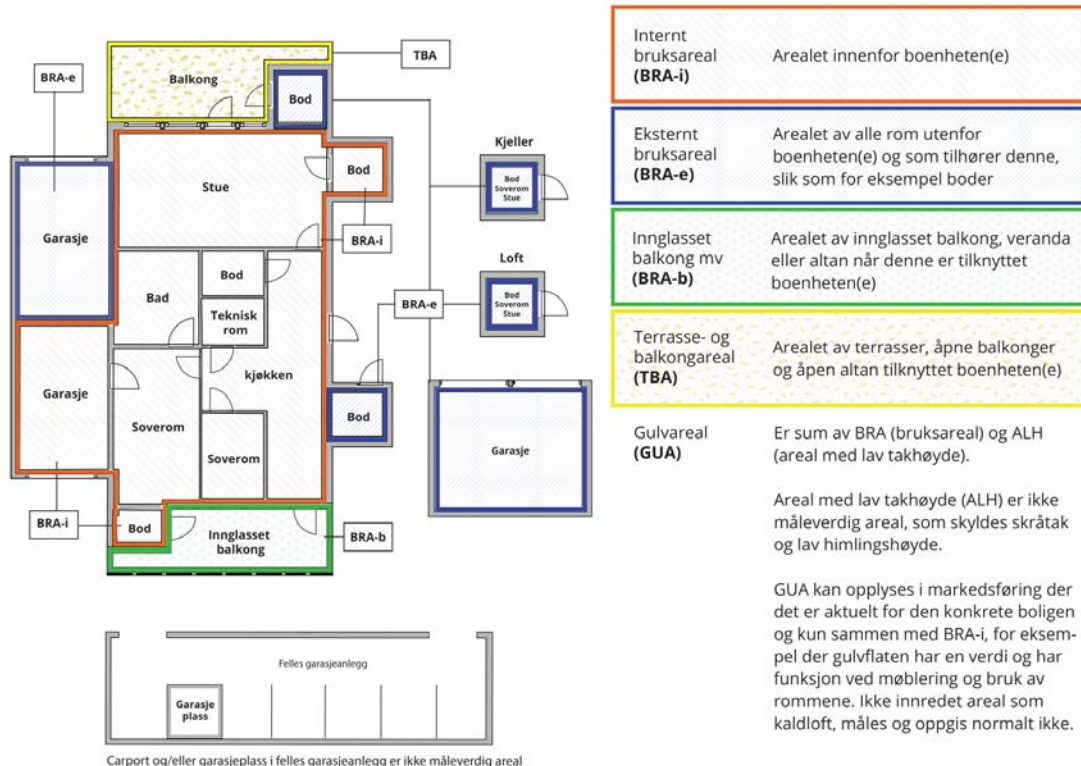
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

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)				
2.Etasje	56			56		3	59
1.Etasje	65			65			65
Kjeller	48			48			48
SUM	169					3	172
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, Teknisk rom, Bad, Gang		
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Gang, Stue		
Kjeller	Kjellerrom/vaskekjeller, Trappegang		

Kommentar

Trappearealet er medregnet i alle etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Redskapsbod

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)				
1.Etasje		32		32			32
Loft						23	23
SUM		32				23	55
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Loftet er ikke måleverdig i forhold til NS3940, men oppgitt som ALH-areal.
Arealene i 1.etg er oppgitt som BRA-e, som tilleggsarealer til boligen/hovedhuset.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	120	49
Redskapsbod	0	32

Kommentar

Enebolig

Redskapsbod

Loftsareal i redskapsbod er ikke oppgitt som S-rom, da det kun er måleverdig i kategorien ALH, i henhold til NS3940.

Himlingshøyde på midten av loftet er likevel ca. 195cm. og det er målt tilgjengelig gulvareal på 23m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Håkon Hvesser	Takstingeniør
	Bente Igland Rødberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	355	113		0	973.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødbergsveien 150

Hjemmelshaver

Rødberg Bente Igland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen "Fjellåker" ligger på Rødberg noen få kilometer sør for Vigeland sentrum i Lindesnes kommune. Tomten består av en fjell/berg-knaus med spredt beplantning, samt en slakt skrånende plen med enkelte busker og planter. Det er også gruset parkeringsareal med plass til 2 -3 biler.

Boligen er sørøstvendt, og ligger bare et lite steinkast unna utløpet av Audna, med bademuligheter både rett ved eiendommen og lengre ut mot Snig og Snigsanden.

Adkomstvei

Eiendommen ligger langs Spangereidvegen/fylkesveg 460. Rødbergsveien som er gateadresse for boligen er asfaltert og er i følge vegstatuskart fra Lindesnes kommune en kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat selveid avløpsanlegg, (minirensanlegg), med infiltrasjonsgrøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNRF område.

Om tomten

Tomten er slett, men har noe slak helling. Følger terrenget naturlig ned mot vei og elv. Det er også en del av tomten som består av berg/knaus. Denne er del av liten knaus kalt "Haugen".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring.	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger og relevante opplysninger fra kommunens arkiver.	07.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

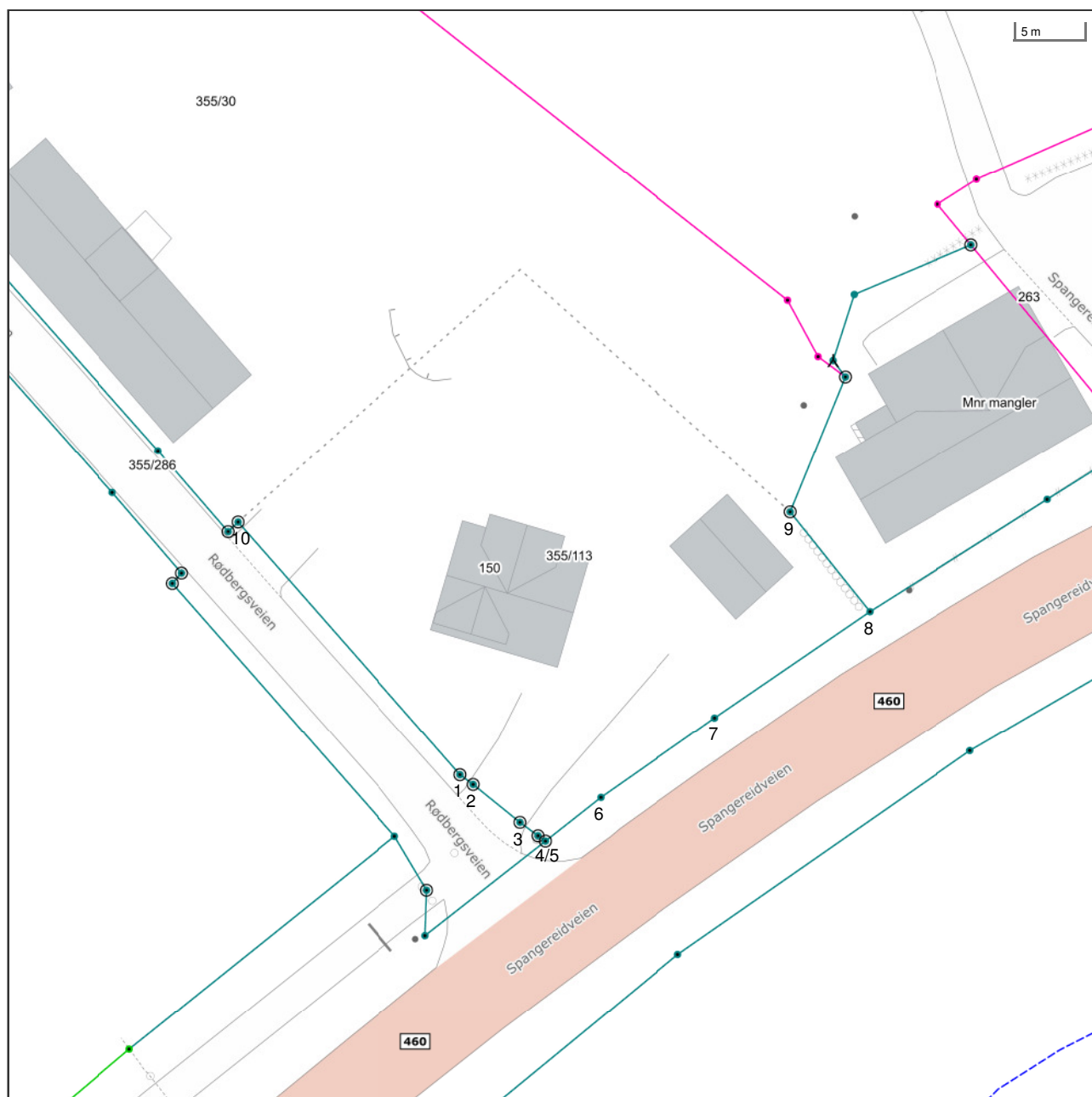
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Eiendomskart for eiendom 4205 - 355/113//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	973,70 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6437226,59	Øst	398582,45

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6437213,17	398578,37	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,34	
2	6437212,44	398579,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,19	
3	6437209,62	398582,63	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,36	
4	6437208,62	398583,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,62	
5	6437208,22	398584,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,66	
6	6437211,27	398588,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
7	6437216,82	398596,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
8	6437224,21	398608,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,60	
9	6437231,55	398602,79	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,22	
10	6437231,84	398562,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,68	



Lindesnes kommune

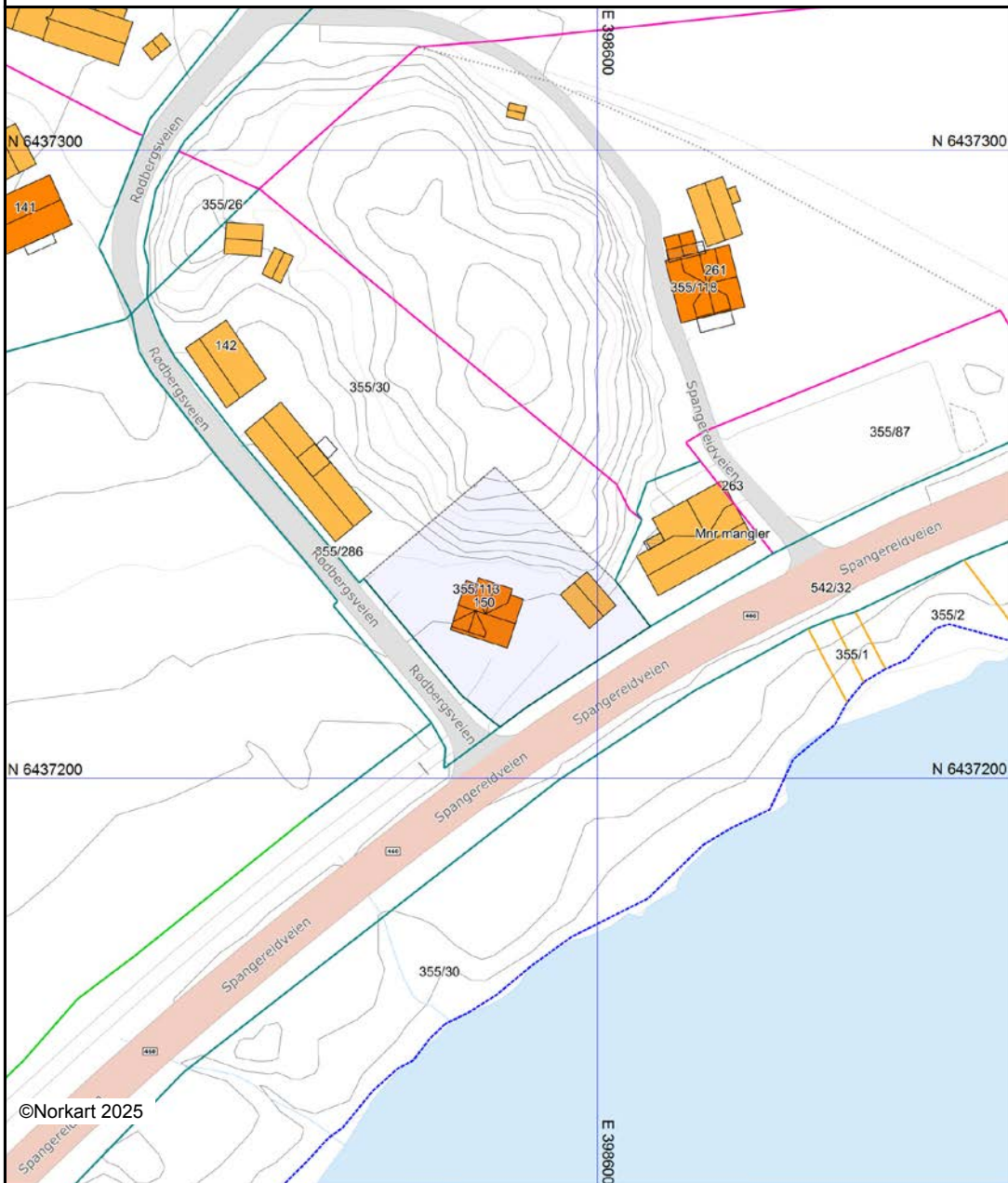
Grunnkart

Eiendom: 355/113
Adresse: Rødbergsveien 150
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=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 punktfaste	



©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.



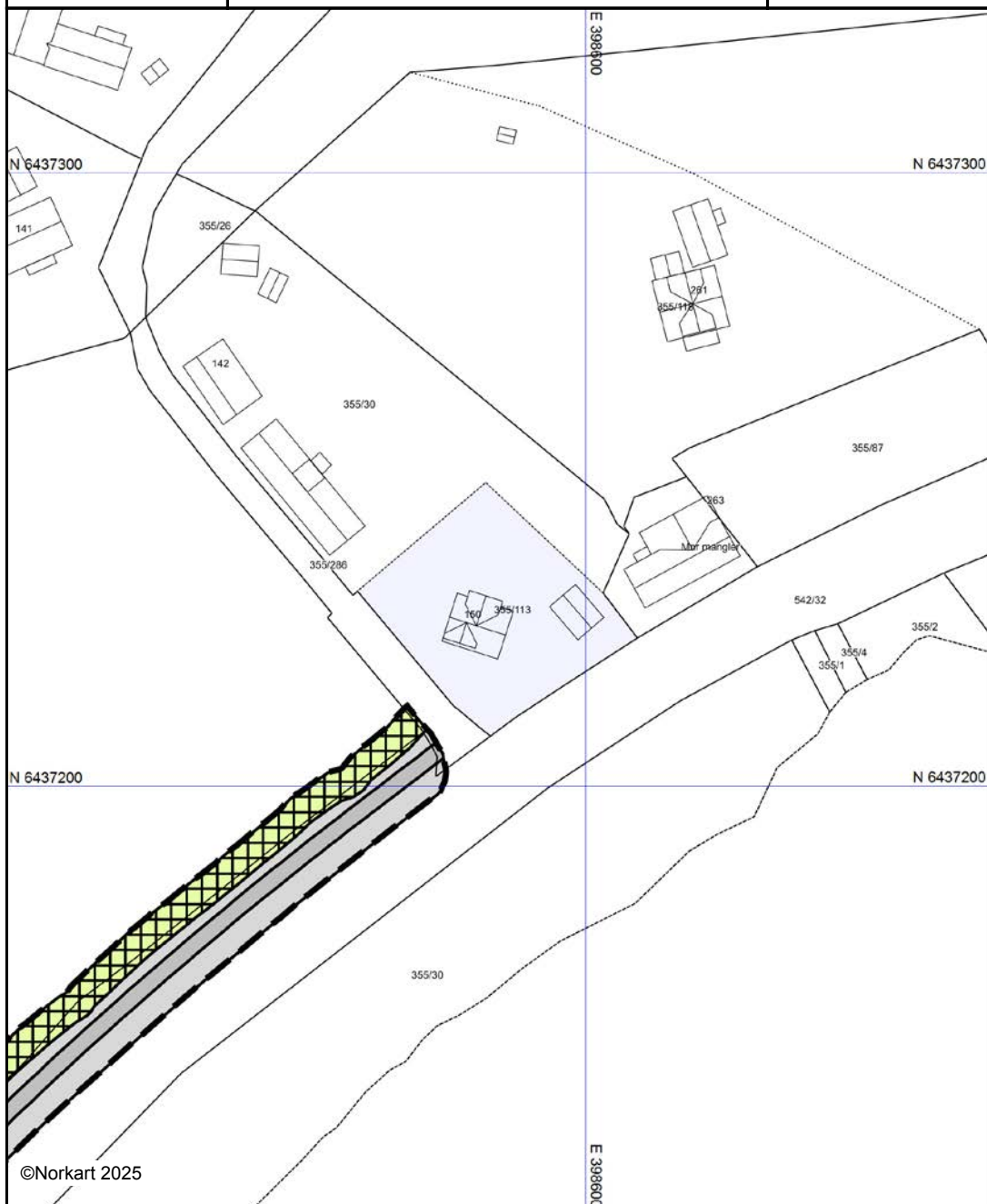
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 355/113
Adresse: Rødbergsveien 150
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

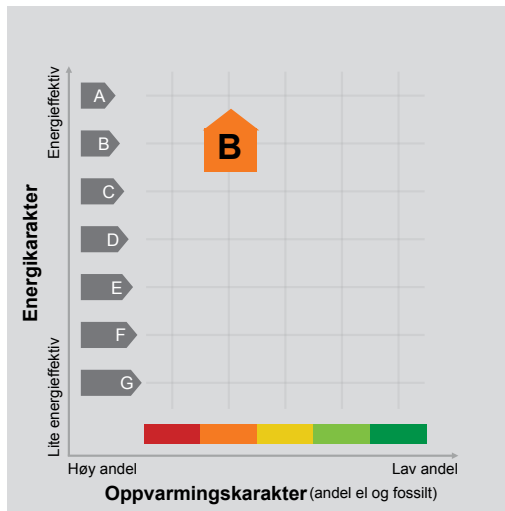
 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

ENERGIATTEST

Adresse	Rødbergsveien 150
Postnummer	4520
Sted	LINDESNES
Kommunenavn	Lindesnes
Gårdsnummer	355
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300670234
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116114
Dato	07.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

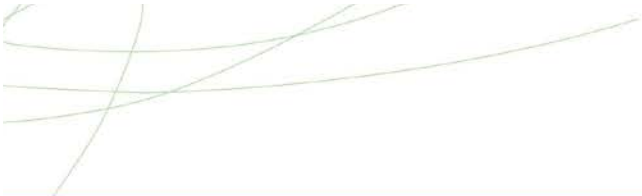
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 

