

# RØDBERG

RØDBERGSVEIEN 150, 4520 LINDESNES

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



Prisantydning: 4 490 000,- + omk

exbo



## Meglernes 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!

<b>Adresse</b>	Rødbergsveien 150
<b>Prisantydning</b>	4 490 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	128 040,-
<b>Totalpris</b>	4 618 040,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	169/201 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Tomt</b>	974 kvm
<b>Soverom</b>	3

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



**4** Salgsoppgave

**30** Plantegning

**71** Energiattest

**82** Budskjema



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## 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

Kristian Torland

### Selger

Bente Igland Rødberg

### Innhold

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

### Standard

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave.

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 Kristian Torland, 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 matrikkelbrev 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 matrikkel 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, badrom 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 4 490 000

### **Info kommunale avgifter**

Lindesnes 2025

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge vannmåler kr. 17,16,- pr. m<sup>3</sup>

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 rensanlegget:

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/6155/4205-202301Bestemmelser.pdf>  
Delareal Delareal 974 m  
KPAngittHensyn Hensyn landbruk  
KPHensynsonenavn H510  
Delareal 974 m  
Arealbruk L NRF 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 eiendomsmeidler 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**

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,00))

128 040,- (Omkostninger totalt)

4 618 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 128 040

### **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](http://help.no).

### **Meglere vederlag**

Meglere 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](mailto:asl@exbo.no)

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026





























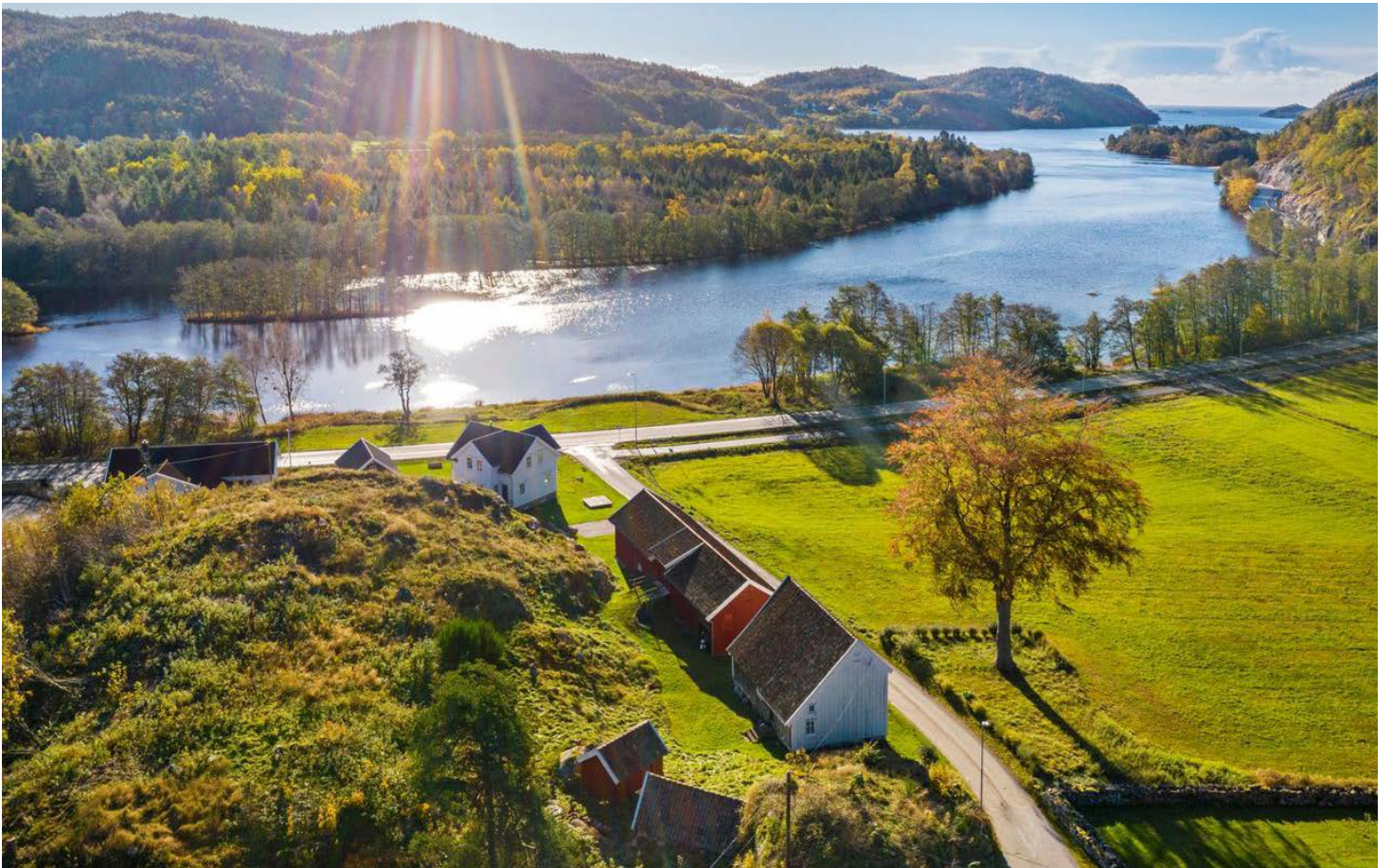














exbo



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



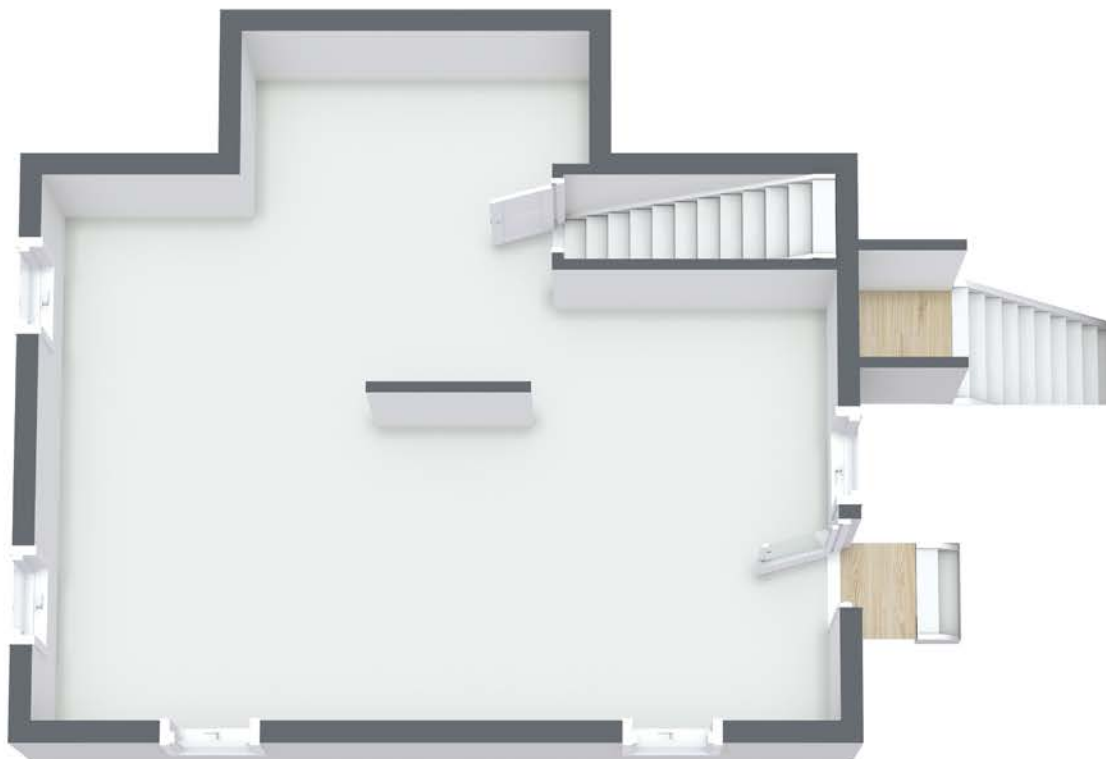
exbo



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 v/ Alexander Skarped Hindland	Oppdragsnr.	100 325 0138
Adresse	Rødbergsvik 150		
Postnr.	4520	Sted	Hindnes
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	Se vedlegg	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar. Mnd. Se vedlegg
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Se vedlegg	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	058 3199
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 ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. 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/soppgav):

- 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, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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

TILLEGSKOMMENTAR (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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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)

Forsikringselskapet 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 næringsseiendom, 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	4/5-2026	Sted	Grimstad
------	----------	------	----------

Signatur selger 1:

Bente Island Rødberg

Signatur selger 2:

Initialer selger:

BR

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## **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

Smijensrekkeverk 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 «skrukke troll / 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21434-1163

Eiendomsverdi ref nr: CY3069

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lindesnes Takst AS

Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



### Rapportansvarlig

Kristian Torland  
Uavhengig Takstingeniør  
kristian@lindesnestakst.no  
992 76 076



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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
- løse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med attraktiv og sjønær beliggenhet på Rødberg i Lindesnes kommune, få kilometer sør for Vigeland sentrum. Eiendommen ligger solrikt til ved utløpet av Audna, med nærhet til sjø, badeplasser, turområder og gode rekreasjonsmuligheter.

Boligen er opprinnelig fra 1926, men ble gjenreist etter brann og ferdigstilt i 2020, hvor kun de opprinnelige natursteinsmurene, grunnkonstruksjoner og de utvendige trappene ble beholdt. Boligen fremstår derfor som en moderne bolig med standard og tekniske løsninger fra 2020, kombinert med særpreg fra den eldre grunnmuren.

Eiendommen fremstår som svært godt vedlikeholdt og holder generelt god standard. Det er valgt påkostede løsninger flere steder, blant annet støydempende vinduer, accoya-ytterdører, balansert ventilasjon og moderne tekniske installasjoner. Planløsningen er romslig og funksjonell, med lyse oppholdsrom, flere soverom og praktisk kjellerareal. Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasser, naturstein, parkeringsareal og frittstående redskapsbod.

Det er registrert enkelte forhold med TG2 og TG3, hovedsakelig relatert til eldre grunnmur, terrengforhold og enkelte HMS-avvik.

Forhold med TG3 gjelder blant annet:

- Terreng som stedvis heller inn mot grunnmur
- Høydeavvik/skjevheter i opprinnelig kjellergulv fra 1926
- Manglende snøfangere på tak

Forhold med TG2 gjelder blant annet:

- Manglende lufting i langsgående gesims
- Utvendig trapp inngangspartiet
- Kjellerrom med noe naturlig fuktpåvirkning ut fra alder og konstruksjon
- Eldre grunnmur med stedvise sprekkdannelser
- Eldre stikkledning vann med alder utover forventet levetid

Eiendommen fremstår samlet sett som en svært innholdsrik og tiltalende bolig med god standard, attraktiv beliggenhet og gjennomført uttrykk. De registrerte avvikene vurderes i stor grad å være naturlige forhold knyttet til eldre grunnmur og opprinnelig konstruksjon fra 1926, mens hoveddelen av boligen er fra 2020 med moderne løsninger og begrenset vedlikeholdsbehov.

Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tilstand.

Lykke til på visning!

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

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

Kommunale papirer er gjennomgått og romfordelingen/bygningen stemmer med dagens bruk.

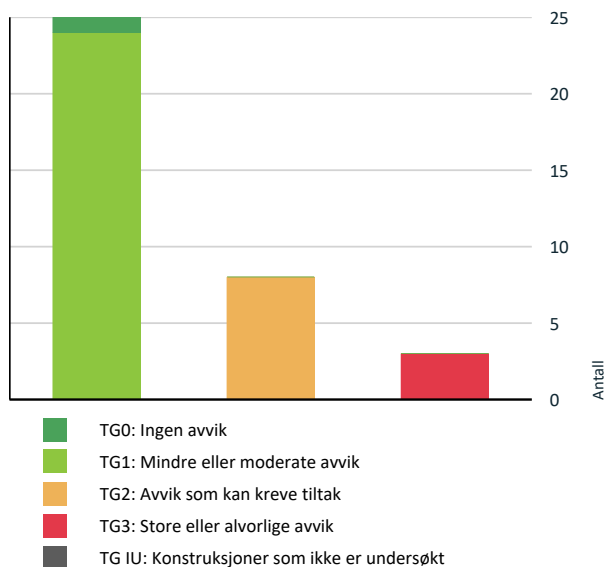
### Redskapsbod

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

Kommunale papirer er gjennomgått og romfordelingen/bygningen stemmer med dagens bruk.

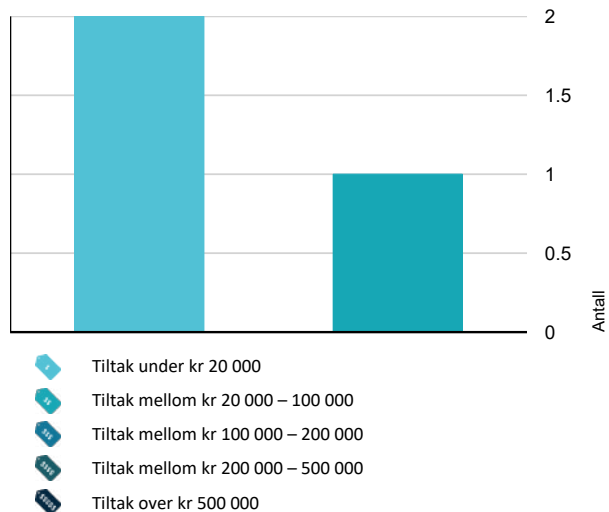
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Utvendig bod er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurder, avvik tilstand kan forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

## 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](#)
- Innvendig > Gulv kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrenghforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Manglende Waterguard kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vannledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



# Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**

Boligen er i 2020 gjenreist etter brann på eldre grunnmurer fra 1926. Boligens byggeår vurderes til 2020, selv om grunnmur og grunnkonstruksjoner er fra 1926.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner/nedløp/beslag av metall fra byggeår.  
Det er anlagt stige-trinn.

Normalt vedlikehold må påregnes samt jevnlig rensing av smuss for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

### Snøfangere

**Beskrivelse**

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.

Manglende snøfangere medfører risiko for snøras fra takflater.

Montering av snøfangere på aktuelle takflater må påregnes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er basert på pris for etablering av snøfangere på hele taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Det er bindingsverksvegger fra byggeår i stenderverk. Vindtetting med asfaltplater.

# Tilstandsrapport

Det er montert musebånd, lekter og liggende/stående kledning på vegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er funnet i bra stand, men det registreres manglende lufting i topp av kledningen mot langsgående gesimser. Forholdet fungerer slik det er utført, men avviker fra dagens anbefalte løsning for lufting bak kledning. Manglende lufting kan over tid gi økt risiko for fukt påvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra boligens beliggenhet og konstruksjonsoppbygning vurderes forholdet å kunne følges opp med jevnlig kontroll og utbedring ved behov.

For å lukke avviket bør luftingen i gesims forbedres for bedre utlufting av kledningen etter dagens anbefalinger.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med takstoler. Det er anlagt asfaltplater/diffusjonsåpent undertak.

Det ble ikke registrert antydning til utettheter eller avvik med konstruksjonen på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler lufting i langsgående gesimser etter dagens anbefalinger, noe som kan medføre redusert uttørking og svekket levetid på takkonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra boligens beliggenhet og konstruksjonsoppbygning vurderes forholdet å kunne følges opp med jevnlig kontroll og utbedring ved behov.

For å lukke avviket bør luftingen i gesims forbedres etter dagens anbefalinger for å sikre bedre utlufting og uttørking av takkonstruksjonen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon. Vinduer er utført aluminiums beslått på utsiden.

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

Vinduene er funnet i god stand. Vil trenge normalt vedlikehold.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

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.

Dørene er funnet i god stand. Vil trenge normalt vedlikehold.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er utvendige trapper i støpt betong av eldre dato på husets øst og nordvegg.

Årstell: 1926

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i trapp ved inngangspartiet. Forholdet bør holdes under oppsyn og utbedring vurderes ved behov.

Det er utvendig trappenedgang til kjeller med innadslående dør og nedsenket parti hvor vannansamling kan forekomme. Nedbørsvann ledes via rør under dør og inn til sluk i kjeller. Løsningen fungerer slik den er etablert, men krever jevnlig vedlikehold og rensing av sluk for å opprettholde funksjonen. Forholdet bør hensyntas ved eventuelle endringer i kjellerarealene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i trapp ved inngangspartiet bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling og redusere risiko for frostsprengning og nedbrytning over tid.

Jevnlig rensing og kontroll av sluk/slukrist må påregnes for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vanninntrenging. Eventuelle fremtidige endringer i kjeller bør utføres med hensyn til eksisterende løsning.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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.

Overflatene fremstår i pen stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Ingen videre retningsavvik registrert ved punktvis målinger over 1,5cm.

### TG 3 Gulv kjeller

#### Beskrivelse

Kjellergulv består hovedsakelig av opprinnelig støpt gulv fra 1926, med enkelte nyere støpte partier fra ca. 2020. Gulvet har fall i terrengretning, og det er etablert sluk i laveste punkt med bortledning av eventuelt vann. Det registreres nivåforskjeller og lokale skjevheter i gulvet, noe som er normalt ut fra alder og utførelse.

Det er også etablert opphøyde gulvpartier med nyere påstøp ved blant annet trappegang, varmtvannsbereder, vaskemaskin og utslagsvask for å holde disse områder mindre utsatt for fukt.

#### 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

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av NS 3600 sine krav til høydeavvik, utbedring er ikke nødvendig.

Utbedring eller oppretting av kjellergulvet vil kunne redusere himlingshøyden og samtidig påvirke gulvets eksisterende egenskaper for bortledning av eventuelt lekkasjevann negativt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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'*

### Beskrivelse

Kjellerrom er fra opprinnelig byggeår 1926 med steinmur og støpt gulv. Murveggene er hovedsakelig eksponerte uten innvendig utforing, noe som er gunstig med tanke på ventilering og fuktforhold. Kjelleren fremstår godt ventilert.

### Vurdering av avvik:

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

Kjelleren er oppført i en periode hvor dagens krav til fuktsikring ikke var gjeldende. Det må derfor påregnes at noe fuktinnslag kan forekomme. Dette vurderes å ha begrenset betydning da kjelleren er godt ventilert og i hovedsak ikke er innredet med organiske materialer mot murflater.

### 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.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak som innsetting avfukter.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapper er lukkede malte tretrapper fra byggeår.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører i massivtre samt tofløyet dør med glass mellom kjøkken og stue.

Ingen avvik utover normale, minimale bruksmerker

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Malt tak. Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett. Balansert ventilasjon samt tilluft ved dør er anlagt.

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater vegger, malt tak.

# Tilstandsrapport

Overflater fremstår i pen stand.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er varmekabler i gulv samt vinylbelegg med oppkant på vegg.

Det er etablert tilfredsstillende oppkant ved dør, og fallforholdene vurderes som funksjonelle for rommets bruk. Det kan forekomme mindre mengder stående vann utenfor dusjsonen, men dette tørkes opp som følge av varmekabler i gulvet. TG1 er satt på bakgrunn av dette.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft under dør anlagt.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har slett innredning med laminert benkeplate, nedfelt vask og steketopp.  
Det er integrert stekeovn og kjøleskap.

Kjøkkenet er funnet i pen stand.

Til informasjon:

Ved etablering av oppvaskmaskin må det påregnes installering av automatisk vannstoppventil.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.  
Ingen avvik på befaring.  
Viften skal ut fra eiers opplysninger og justere ned balansert ventilasjon ved bruk.

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC-rom med toalett og vask. Ventilert med balansert ventilasjon og tilluft dør.  
Belegg på gulv, malte vegger/tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

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 befaringdagen, uten synlige tegn på avvik.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

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

Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Ingen avvik på berederen fra byggeår som er plassert i kjeller, ca. 200 liter.

## TG 2 Manglende Waterguard kjeller

### Beskrivelse

Kjelleren har støpt gulv med vanninstallasjoner og etablerte sluker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt etter dagens krav da det anbefales etablert Waterguard ved varmtvannsbereder og rørtilkoblinger som følge av manglende tettesjikt/membran på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard er å anbefale for økt vannsikkerhet. Vurder ditt behov.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

11. 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 fra 2020 og fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk. Dokumentasjon foreligger. Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

Kontrollen er forenklet og begrenset til synlige forhold, og skjulte feil kan ikke utelukkes. Kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales på generelt grunnlag.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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'*

#### Beskrivelse

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.

Årstall: 1926

Kilde: Eier

#### 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.

#### 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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er grunnmur fra opprinnelig byggeår i naturstein.

Årstall: 1926

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Muren fremstår i god stand og det ble før bygging av ny bolig vurdert at mur skulle bevares. Mindre normalt aldersavvik registreres da det er registrert stedvise sprekkdannelse i fuger.

Manglende behandling vil kunne medføre til fuktinntrenging.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning.  
Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt huset er slakt skrånende.

Se forøvrig beskrivelser under "Fuktsikring og drenering".  
Eiendommen ligger i flomsone, definert i NVE's flomsonekart.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

TG3 settes NS3600 på bakgrunn av at terrenget stedvis ligger inntil og heller inn mot boligens yttervegger.

Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kan føre til periodisk fuktinntrenging over tid.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Forholdet har fungert over tid ut fra byggets alder og konstruksjon. På eldre naturmur uten drenering må noe periodisk fuktinnsig forventes.

Ingen umiddelbare utbedringer vurderes som nødvendige, men forholdet bør holdes under oppsyn. Det anbefales å lede nedløp og overflatevann best mulig bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Utvendige vannledninger

### Beskrivelse

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.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger.

## TG 1 Utvendige avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsledninger var nye i forbindelse med etablering av minirensanlegg i 2020.  
Det er også etablert tilbakeslagsventil utenfor kjeller i tilgjengelig kum.

Sluk/avløpsrør i kjeller mot øst veggen ved ytterdøren vurderes og til eldre. Rør til sluk er kun for drenering. Lite betydning.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

HMS gjelder for bolig oppført i 2020 med eldre utvendige trapper og grunn/murer fra 1926.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Håndløpere er bevisst ikke montert, finnes lagret på eiendommen.

Det er registrert lavere rekkverk og for store åpninger i rekkverk, i følge dagens krav på utvendig trapp - østvegg.

Utvendig trapp på husets nordvegg samt utvendig trapp til kjeller østvegg mangler rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger på utvendige trapper opp til dagens krav.

Manglende rekkverk på utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Eiendommen ligger i flomsone, men det er ikke behov for utbedringstiltak. Hold overflater under oppsyn.

# Bygninger på eiendommen

## Redskapsbod



### Anvendelse

### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Redskapsbod fra 2020 med bindingsverk og takstoler i tre. Takteking 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 og vil trenge normal vedlikehold i fremtiden.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

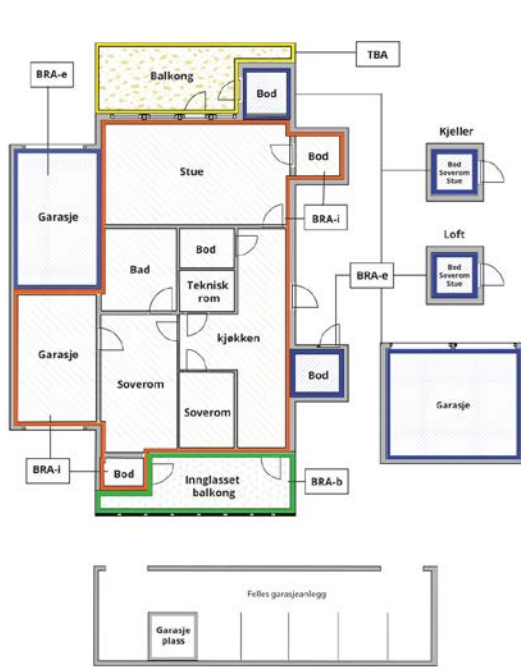
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	48			48			48
1 Etasje	65			65			65
2 Etasje	56			56		3	59
<b>SUM</b>	<b>169</b>					<b>3</b>	<b>172</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>169</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom, trappegang		
1 Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, gang		
2 Etasje	Gang, bad, teknisk rom, 3 soverom		

### Kommentar

Trappeshull er medregnet arealet.

Deler av arealet i 2 Etasjen er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Mindre avvik på areal kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kommunale papirer er gjennomgått og romfordelingen/bygningen stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		32		32			32
Hems						23	23
<b>SUM</b>		<b>32</b>				<b>23</b>	<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod	
Hems		Hems	

### Kommentar

Arealet på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)  
Mindre avvik på ALH kan forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kommunale papirer er gjennomgått og romfordelingen/bygningen stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Bente Igland Rødberg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	355	113		0	973.7 m <sup>2</sup>	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. 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 vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-areal.

### Om tomten

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.

### Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY3069>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

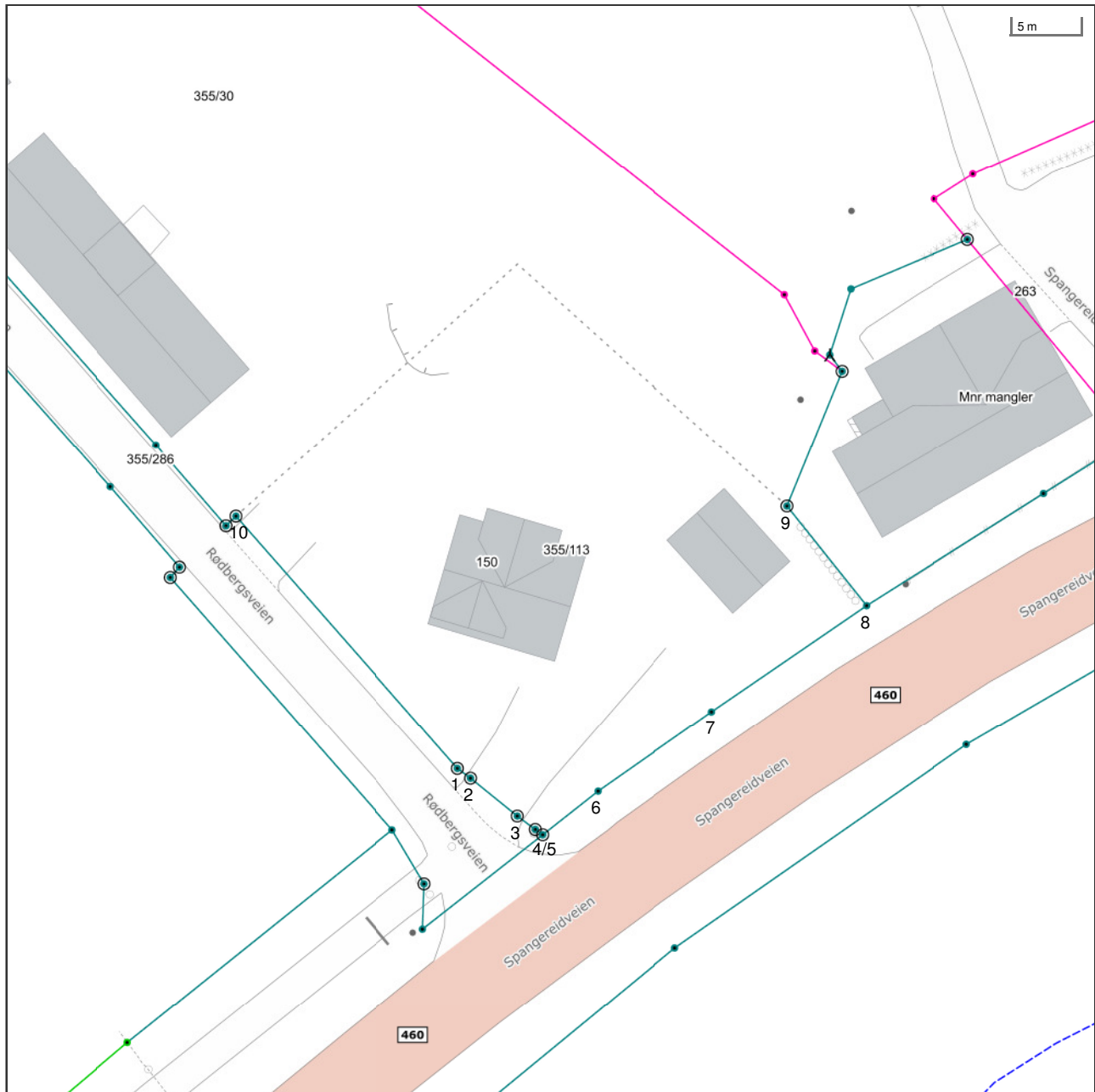
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigens arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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 - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	973,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6437226,59	<b>Øst</b>	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

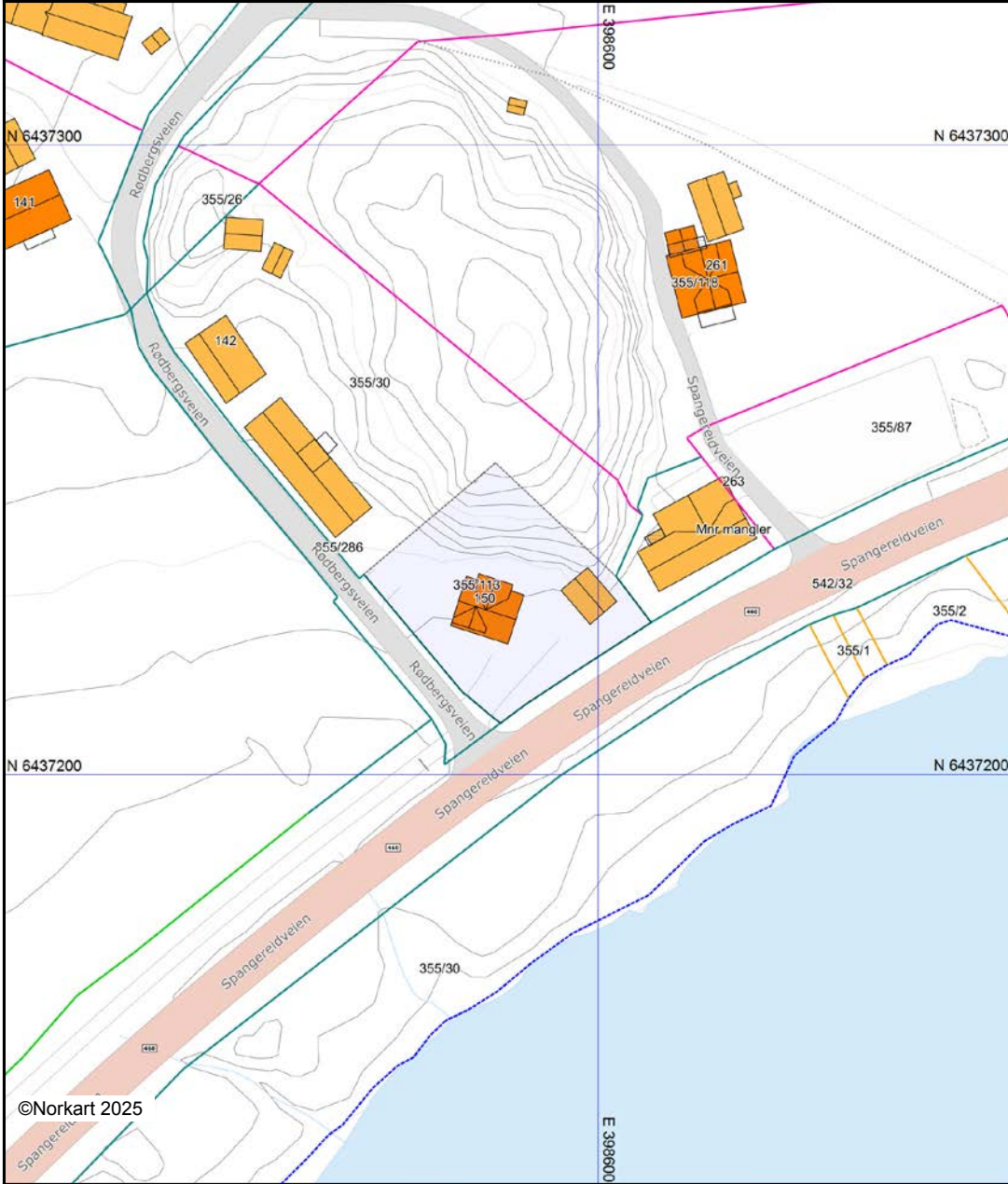
# Grunnkart

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 punktfeste	



©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.



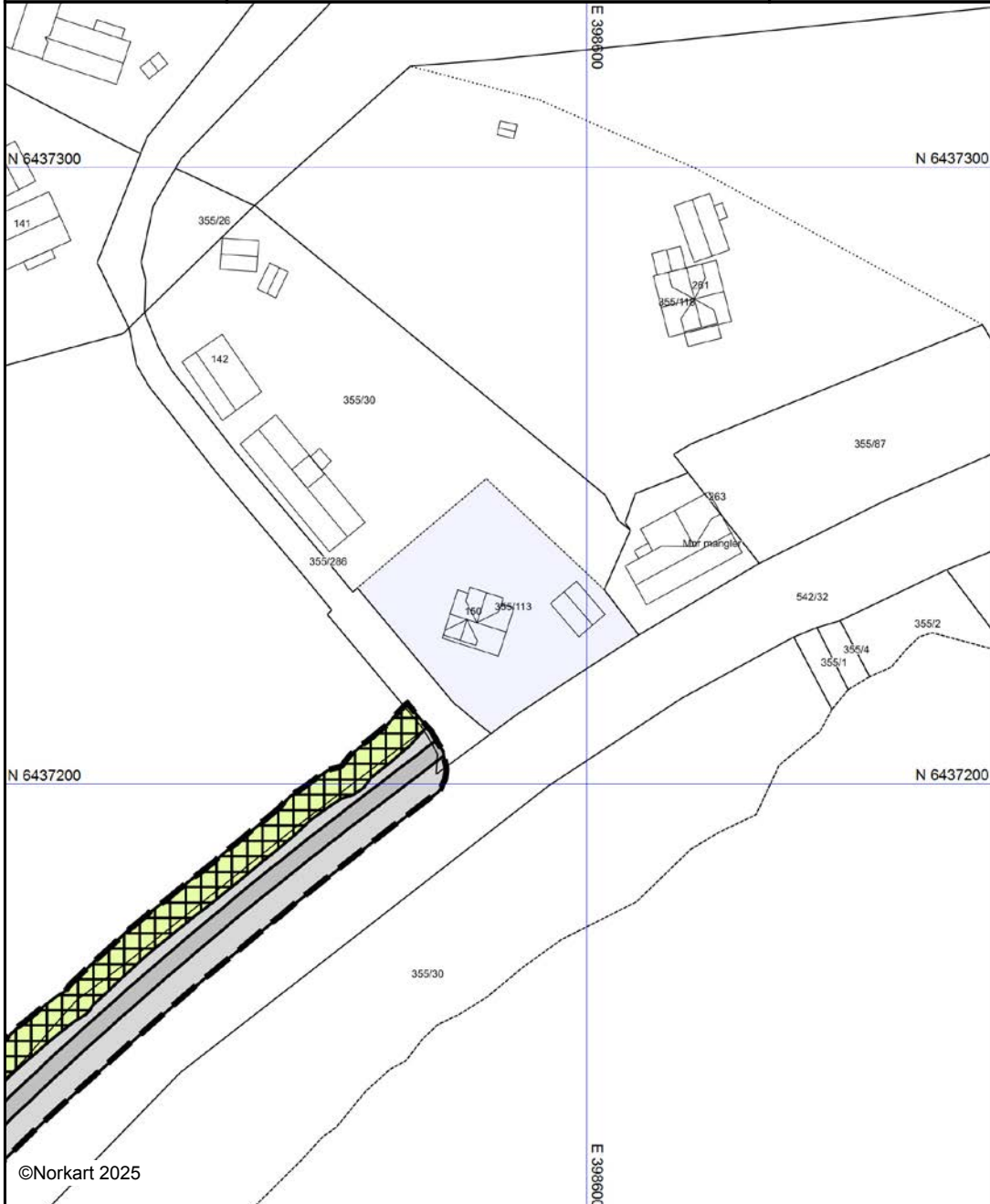
Lindesnes kommune

## 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

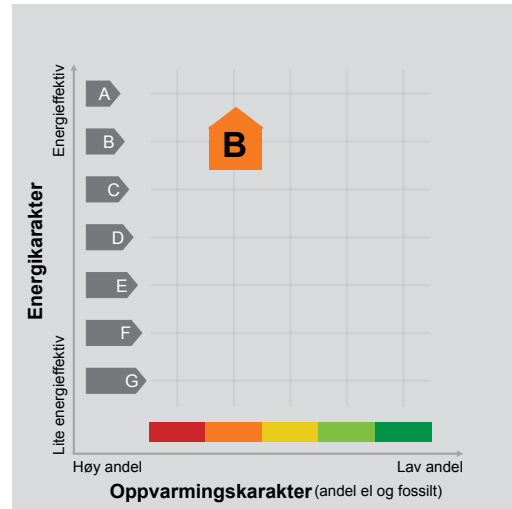
 Planens begrensning

 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](http://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**

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

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

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



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

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/>.

### 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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 tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 3: Montere 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 varmelementer 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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget 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.





## 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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

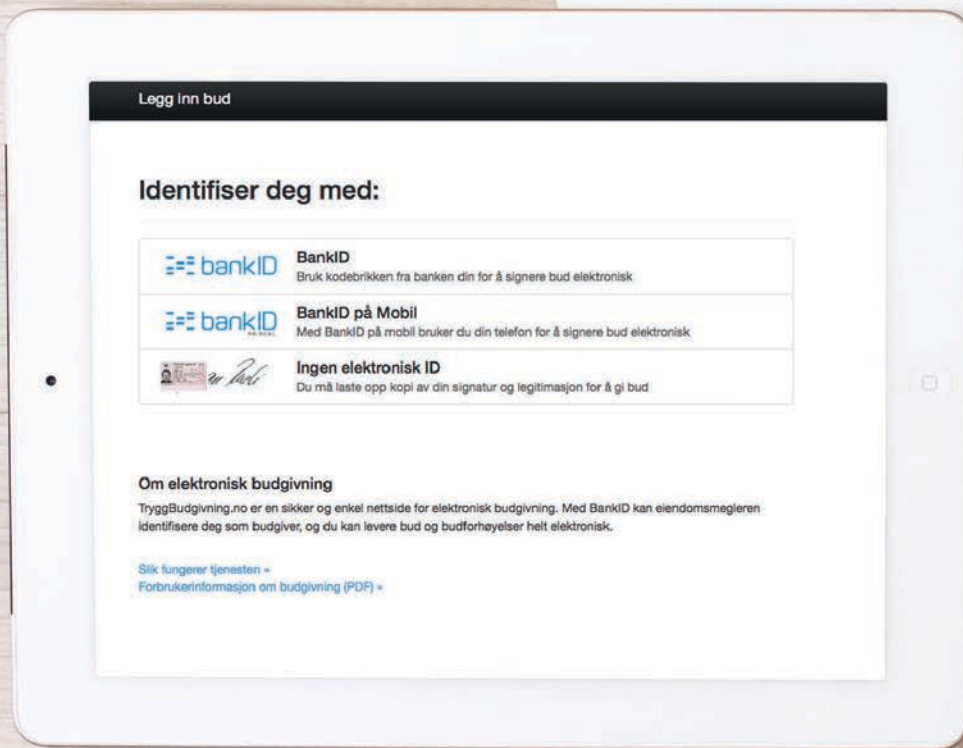
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

tryggbudgivning.no



- 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!

**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 oppfordret 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



HELE LIVET

## 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 