

VIGELAND

SØLVBERGVEIEN 63A, 4520 LINDESNES

SØLVBERGET - Nyere, fin del av tomannsbolig i et etablert boligfelt med 3 soverom - garasje!



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne fine delen av en tomannsbolig som er beliggende i et rolig, familievennlig boligområde i Sølvbergveien på Vigeland. Kort avstand til alle sentrumsfasiliteter som butikker, bensinstasjon, bank og rådhus/kulturhus, samt flott badestrand. Barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsplass i nærområdet. Godt kollektivtilbud med buss både østover og vestover. Gang/sykkelvei ned til sentrum og videre til både barne- og ungdomsskole.

Praktisk og innholdsrik del av tomannsbolig med gang, 3 soverom, vaskerom/teknisk rom, samt baderom i 1.etg.

I 2.etg er det romslig stue/kjøkken i åpen løsning med god spiseplass og direkte utgang til terrasse, samt hems.

Tilhørende garasje og bod.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Sølvbergveien 63A
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	90 540,-
Totalpris	3 080 540,-
BRA-i/BRA Total	94/115 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2024
Tomt	2659.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
Telefon: 906 81 815
Mail: ms@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 22 Egenerklæring
- 63 Nabolagsprofil
- 68 Boligkjøperforsikring
- 70 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 115 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 kvm. Gang, 3 soverom, vaskerom /teknisk, bad

BRA-e: 21 kvm. Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 47 kvm. Stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems over trappehull på 4 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2659.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet med tre tomannsboliger. Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og tun med gode parkeringsmuligheter, hage med plen og hekk, samt egen terrasse på baksiden av boligen.

Det er praktisert at hver seksjon har hvert sitt uteområde tilhørende, men dette er ikke presisert i seksjonering. Se vedlagt seksjonering i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig, familievennlig boligområde i Sølvbergveien på Vigeland. Kort avstand til alle sentrumsfasiliteter som butikker, bensinstasjon, bank og rådhus/kulturhus, samt flott badestrand. Barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsplass i nærområdet. Godt kollektivtilbud med buss både østover og vestover. Gang/sykkelvei ned til sentrum og videre til både barne- og ungdomsskole.

Adkomst

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

EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Selger

Virginija Skripkauskiene

Alvydas Skripkauskas

Innhold

Praktisk og innholdsrik del av tomannsbolig med gang, 3 soverom, vaskerom/teknisk rom, samt badrom i 1.etg. I 2.etg er det romslig stue/kjøkken i åpen løsning med god spiseplass og direkte utgang til terrasse, samt hems. Tilhørende garasje og bod.

Det foreligger godkjente tegninger men det er gjort endringer iht disse.

Hems er ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Info fra takstmann:

Boligen er oppført i perioden 2020-2024 men omsøkt i kommunen i 2016. Det forventes at skjulte konstruksjoner som brann og lydvegger er bygget etter gjeldende forskrifter på byggemeldingstidspunktet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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.

Parkering

Parkering i garasje tilhørende eiendommen - forøvrig god plass på tomten.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers

ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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.

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i fullstendig salgsoppgave. Dette må nøye gjennomgås før budgivning.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler i gang og bad, varmpumpe i stue - forøvrig elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m³

Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m³

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

Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 5 599,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

Hytterenovasjon (kun Mandal & Lindesnes sør for E39) kr. 2544,- pr. år.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Formuesverdi primær

Kr 666 702

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 666 808

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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 357, bruksnummer 469, seksjonsnummer 6 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:

07.06.2017 - Dokumentnr: 596556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1750569 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:57 Bnr:469 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert

01.07.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910 og H110 Nedslagsfelt drikkevann.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Sølvberget Øvre vedtatt 22.06.2006 avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen grenser til friområde, se vedlagt reguleringskart.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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

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 nødvending 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

2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

90 540,- (Omkostninger totalt)

3 080 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 540

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

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.

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no

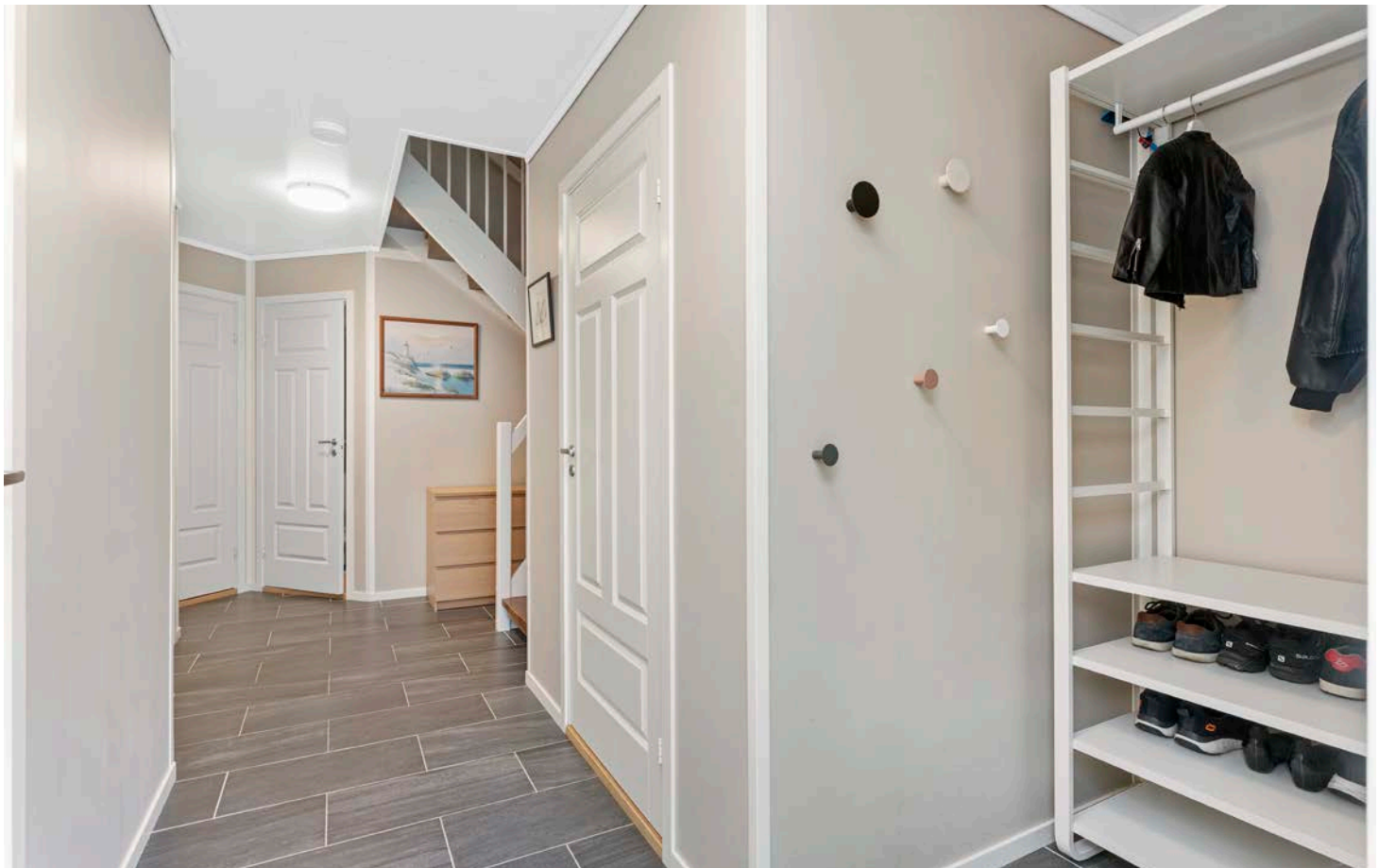
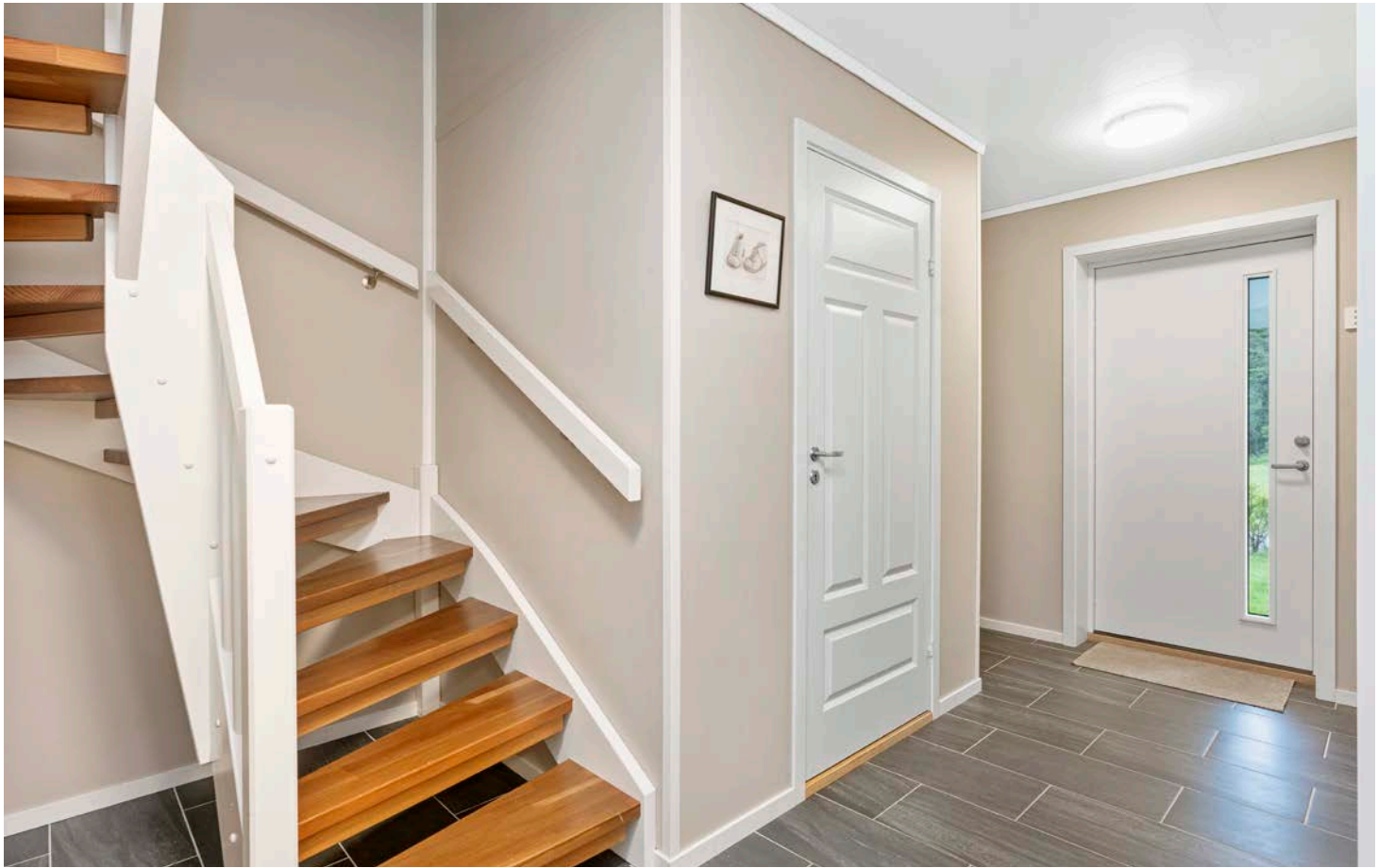
Tlf: 906 81 815

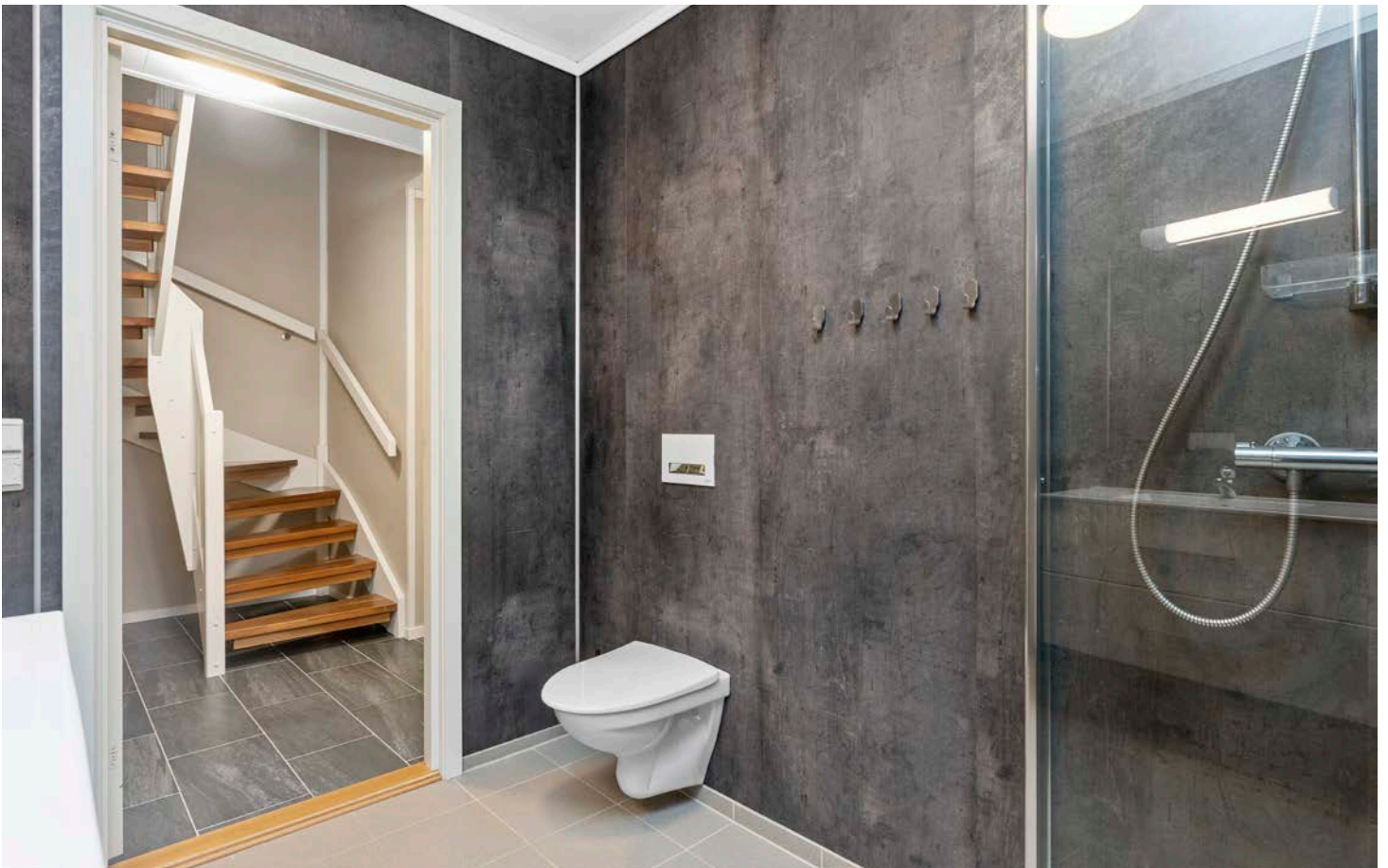
Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

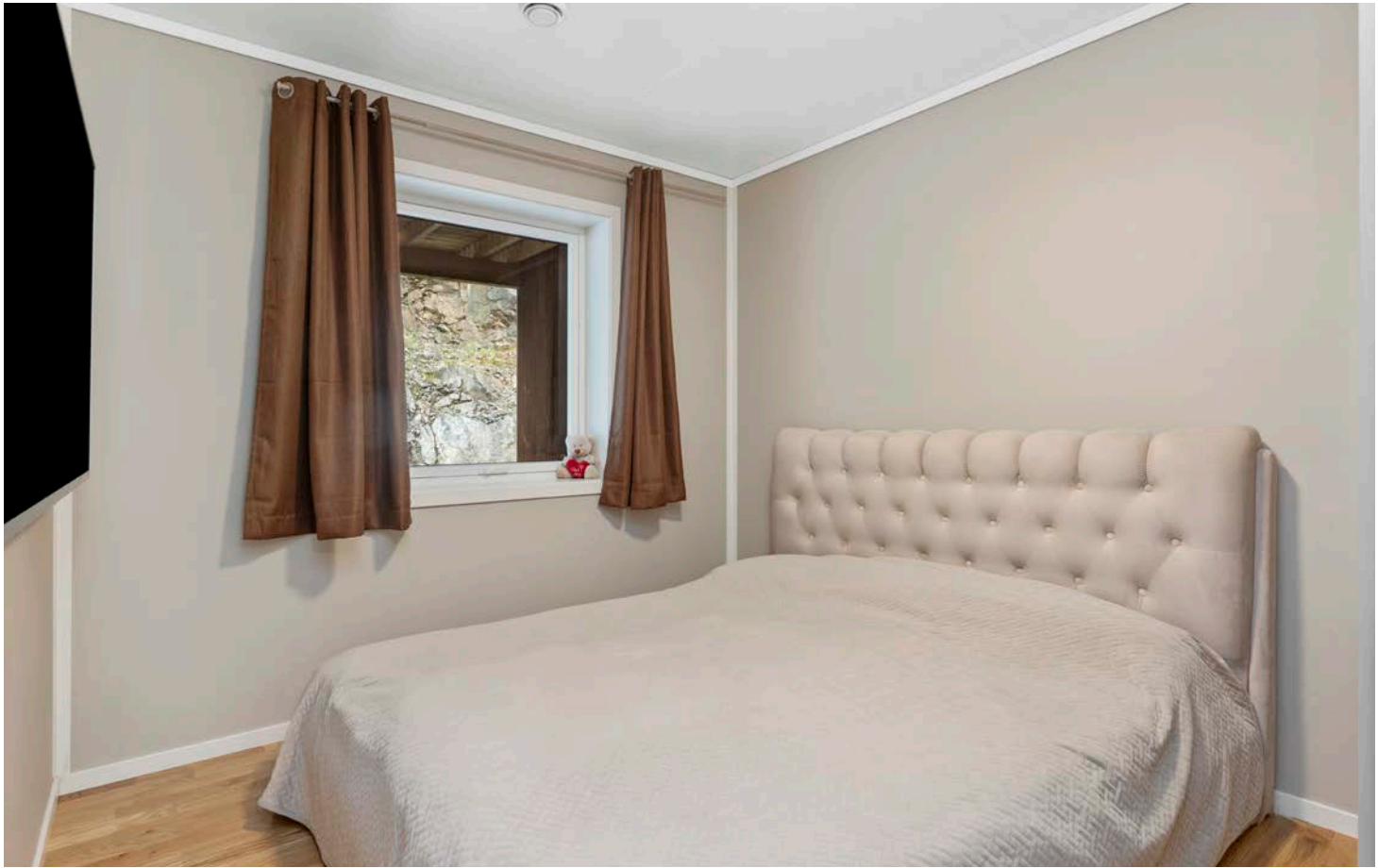
Salgsoppgavedato

09.06.2026



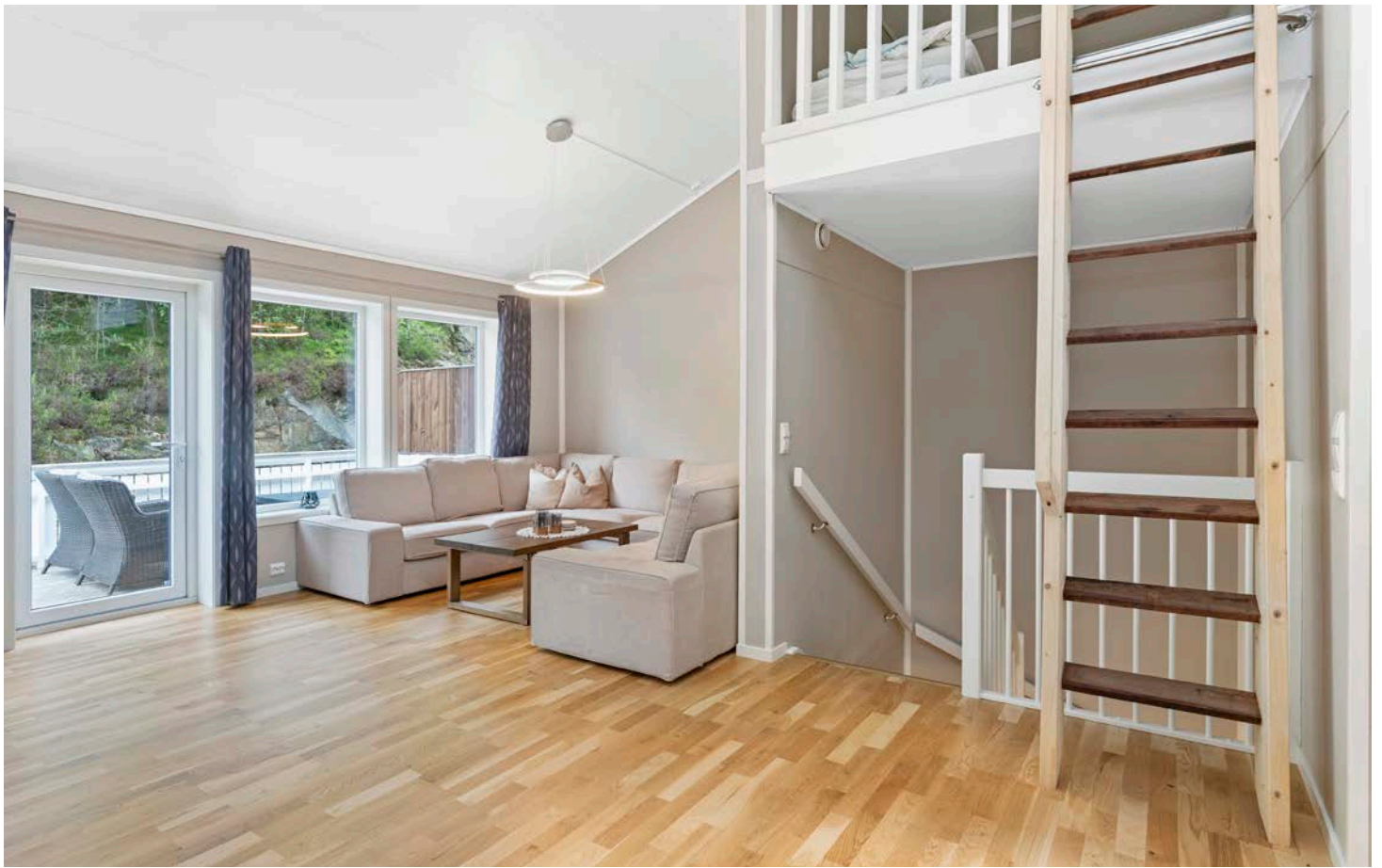






















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alvydas Skripkauskas	Virginija Skripkauskiene
Gateadresse	
Sølvbergveien 63A	
Poststed	Postnr
LINDESNES	4520
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalenr.	

Dokumentreference: 1003260113

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumentreference: 1003260113

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAVN UNDERSKRIVERE	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Alvydas Skripkauskas	4977a6886b00672a7f0ae cb33ee608a510a7475e	04.06.2026 09:28:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAVN UNDERSKRIVERE	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Virginija Skripkauskiene	c6fbcf8b8e77b016735841 0f11e62aad967bc60c	04.06.2026 14:55:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Dokumentreference: 1003260113

- Dette PDF dokument er underskrevet digitalt med IN Groupe's E-Signing service.
- Integriteten af dette dokument er beskyttet, idet indholdet er underskrevet og forseglet med et certifikat udstedt til IN Groupe af en betroet tredjepart. En validering af underskriften vil bekræfte, at indholdet ikke er ændret efter signeringstidspunktet.
- For mere information om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Sølvbergveien 63 A, 4520 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 357, bnr. 469, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 20835-2068

Referansenummer: IK2853

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre byggeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Boligen ligger i ett etablert boligområde i Sølvberget vest for Vigeland sentrum. Ligger i umiddelbar nærhet til lekeplass og turterreng og med kort kjøretur til sentrum, idrettsplass samt skoler og barnehager. Tomten har gode solforhold.

Eiendommen er opparbeidet med gruset oppkjørsel. Det er også etablert stor veranda mot vest.
Garasje etablert.

Boligen er oppført i perioden 2020-2024 men omsøkt i kommunen i 2016. Det forventes at skjulte konstruksjoner som brann og lydvegger er bygget etter gjeldende forskrifter på byggemeldingstidspunktet.

HMS:

Rekkverk på veranda anbefales å forhøyes til minst 1 meter.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- VVS tank lekker i kobling.
- Dør til bod i garasje har hull i dørblad.
- Det er noe knirk i gulv i etasjeskille og bom i en flis ved hoveddør.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Gode parkeringsforhold på tomten.
- Garasje etablert ved boligen.
- Nærhet til turterreng og lekeplass.
- Romslig veranda.
- 3 soverom
- Romslig stue/kjøkken.

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

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

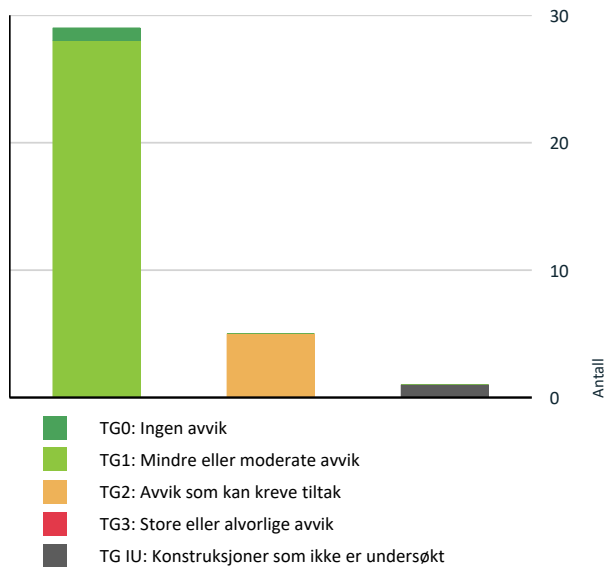
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom /teknisk > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder tilstandsvurdering av del av tomansbolig i Vigeland sentrum i Lindesnes kommune.

Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.

Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.

Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

2024

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Omsøkt i 2016 , ferdigstilt i 2024.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med betongtakstein og undertak av takbord og papp.
Overflater er fra byggeår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og stål luftehatt.
Taknedløp ledes til under bakkenivå til ukjent system.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting, musebånd samt malt stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med etablert luftespalte i gesimser.
Konstruksjon er skjult men det forventes at ansvarlig utførende har fulgt forskrifter for byggetidspunktet. Ansvarserklæringer foreligger i søknadspapirer.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer fra Venta Windows med 2 lags glass fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør samt PVC verandadør og boddør.
PVC dører er noe skjemmet av emballasje og kan fjernes etter behov.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treveranda med trekkverk med høyde ca. 93 cm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver med parkett i alle rom unntatt våtrom og gang. Fliser på gulv i gang.
Vegger og tak med malte plater.

Overflater er fra byggetiden.

Det er noe knirk i etasjeskille ved kjøkken og trapp.
Det er bom i en flis ved ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom i en flis ved ytterdør samt så er det noe knirk i gulvet i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved skifte av parkett så etterskru undergulvet.
Ved behov så ta opp flis med bom og gjenlime denne.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av spon.
Gulv på grunn med betongstøpt plate.
Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik på sjekkpunkter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt tretrapp med beisede trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør i bod i garasje har hull i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skifte dør ved behov.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

Generell

Beskrivelse

Vaskerom /teknisk rom med flislagt gulv og baderomspanel på vegger. En vegg med malt gips.

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himling.
En vegg med malt gips.

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkantflis mot malte plater/baderomspanel.
Det er fall fra dør til sluk på over 20 mm, ingen synlig membranoppkant ved terskel.
Bemerket at det er fall på 1:100 gjennom rommet og sluk er kun hjelpesluk for eventuelle lekkasjer i installasjoner.

Ved punktvis sjekk er det ikke påvist sprekker eller bom i fliser.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall på 20 mm fra dørterskel til topp slukrist og uten påvist membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har godt fall og rommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales uansett å etablere en forskriftsmessig fuget oppkant ved dør på minst 9 mm for å lukke avviket

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett bak klemring.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon foreligger i søknadspapirer og byggfirma Øystein Dahl AS er ansvarlig utførende.

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

TGI Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM /TEKNISK

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tettesjikt er under 5 år og det foreligger dokumentasjon fra ansvarlig utførende firma.
Ved fuktsøking med indikator er det ikke påvist forhøyede verdier på utsatte plasser.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad etablert på slutten av byggeperioden og antatt i 2023.
Fliser på gulvet med oppkant mot baderomspanel.

ETASJE 1 > BAD

TGI Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel på vegg samt malt innvendig himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TGI Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant mot baderomspanel.
Målt fall på totalt 35 mm , 20 mm inne i dusjsone.
1:100 fall gjennom rommet.
Ukjent oppkant ved dørterskel.

ETASJE 1 > BAD

TGI Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett bak klemring.
Dokumentasjon foreligger i søknadspapirer og byggfirma Øystein Dahl AS er ansvarlig utførende.

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt vegghengt toalett.
Installasjoner er nye i antatt 2023 og er ok med normal slitasje.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tettesjikt er under 5 år og det foreligger dokumentasjon fra ansvarlig utførende firma.
Ved fuktsøking med indikator er det ikke påvist forhøyede verdier på utsatte plasser.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøll/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Komfyrvakt og vannstopper er installert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffe i rør i rør ledninger inne i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter tettemuffer på rør i rør ledninger.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert i bod med synlig dreneringshull i vegg.
Stoppekran i samme bod ved VVS tank.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med sentral plassert i bod i garasje.
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon og anlegget er fra byggeår.
Det forventes at ansvarlige foretak har utført montering etter forskrifter.

Det anbefales service og rensing av slike anlegg vært 5 år.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra byggeår etablert i stue. Det er ikke
gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra 2023 på ca. 167 liter plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det drypper i kobling i bunn av VVS tank.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kontakt rørlegger for utbedring av kobling.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Tilstandsrapport

El-anlegg fra byggeåret med skap plassert i bod.

Anlegg fra byggeåret er etablert av EL-IT AS. Kursversikt foreligger men det mangler merking av kursene.

Sluttkontroll foreligger inne i sikringsskap.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

EL-IT AS fra byggeåret.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

TG I Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG IJ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er anlagt natursteinsmur ved innkjørsel.
Det er nylig anlagt støttemur i betongblokker langs grensen.
Er i ferd med å ferdigstilles og er ikke videre vurdert.

TG O Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lett skrånende terreng med naturlig avrenning på tomt.
Det er ikke påvist vannansamlinger på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen ligger i ett etablert boligområde med offentlig vann og avløpssystem.
PVC avløp og plast vannledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Del av tomannsbolig etablert i perioden 2020-2024. Er omsøkt i 2016. Følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

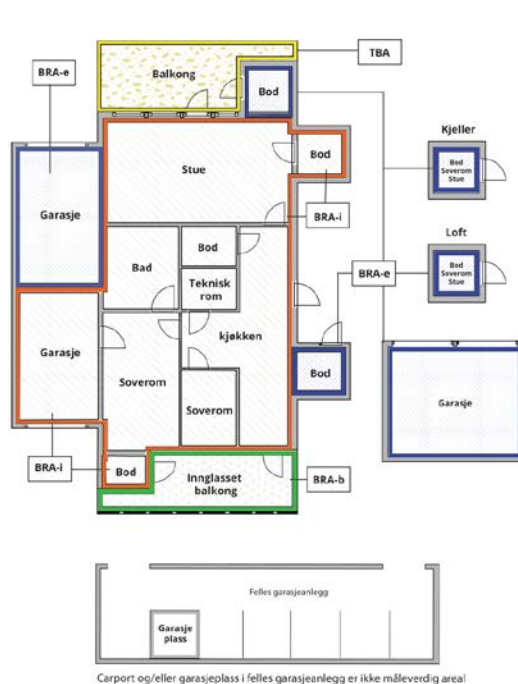
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	47	21		68	
Etasje 2	47			47	16
SUM	94	21			16
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, 3 soverom, vaskerom /teknisk, bad	Garasje, bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken		

Kommentar

Hems over trappehull på 4 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget nytt i perioden 2020 -2024

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	357	469		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sølvbergveien 63 A

Hjemmelshaver

Skripkauskas Alvydas, Skripkauskiene Virginija

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Sølvberget på Vigeland i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Ligger under plan for Sølvberget øvre.

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med innkjørsel og hage.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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.

PREISERINGER

- 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

rekkeverkshøyder/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 dampspærren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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, 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/IK2853>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedl. D.

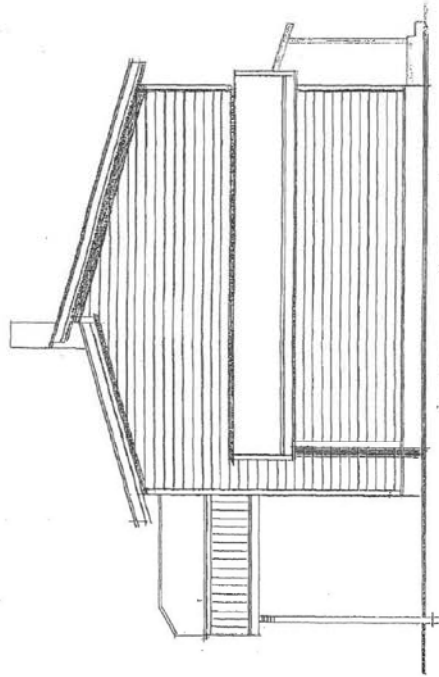
Sameieavtale og vedtekter for sameiet Sølvberget B3

1. Navn og formål: Sameiets navn er Sølvberget B3. Sameiets formål er ivaretagelse av alle fellesfunksjoner vedr sameietomt, samt utvendige fasader på den enkeltes seksjon på eiendommen G nr 57 bnr 469 i Lindesnes kommune. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.
2. Rettslig råderett: Den enkelte sameier skal kunne disponere over sin seksjon ved bortleie, salg eller pantsettelse.
3. Sameiemøte: Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av desember mnd. I sameiemøtet har hver seksjon 1 stemme. Årsmøtet skal behandle og godkjenne årsmøtet.
5. Sameiet består av felles tomt på gnr.57, bnr 469 i Lindesnes kommune
6. Sameiebrøken er: 1/6 for hver seksjon
7. Styret består av seksjonseierne.
8. Tilførsel /vei : Hver seksjon har egne oppkjørsler og parkeringsplasser.
9. Alle hus skal males i samme farge og skal være hvit/brunt. Skal fargen endres må det være full enighet i sameiet. Uansett skal fargen ikke skille seg nevneverdig ut fra resten av boligområdet. Fargen samt endring av fasader/ tomt skal dog ikke endres på de ferdige enhetene før siste boenhet er bygget/solgt.
10. Huset og hagen til seksjonene skal så langt det lar seg gjøre ha en enhetlig gjennomføring slik at en får en mest mulig lik fasade og utforming.
11. Sameiet er i fellesskap ansvarlige for stikkledningens drift og vedlikehold. De økonomiske forpliktelsene med vedlikehold og reparasjonsarbeider skjer gjennom en lik fordeling av kostnadene mellom de 6 seksjonseierne.
12. Seksjone plikter å holde tilgangen til utvendig stoppekran for vann og stakekum for kloakk, tilgjengelig til enhver tid.
13. Bygningskropp er hver seksjons eget ansvar.
14. Hver seksjonseier forsikrer sin egen bygning hver for seg.
15. Det skal betales til dekning av felleskostnader et fast beløp år. Sameiet bestemmer på årsmøtet satser for årlig avsetning.
16. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 og evt med senere endringer så langt loven ikke uttrykkelig og lovlig er fraveket i disse vedtekter.
17. Sameiet har til hensikt å fordele bruksrettigheter på felles tomt etter at området er opparbeidet og tinglyse dette.

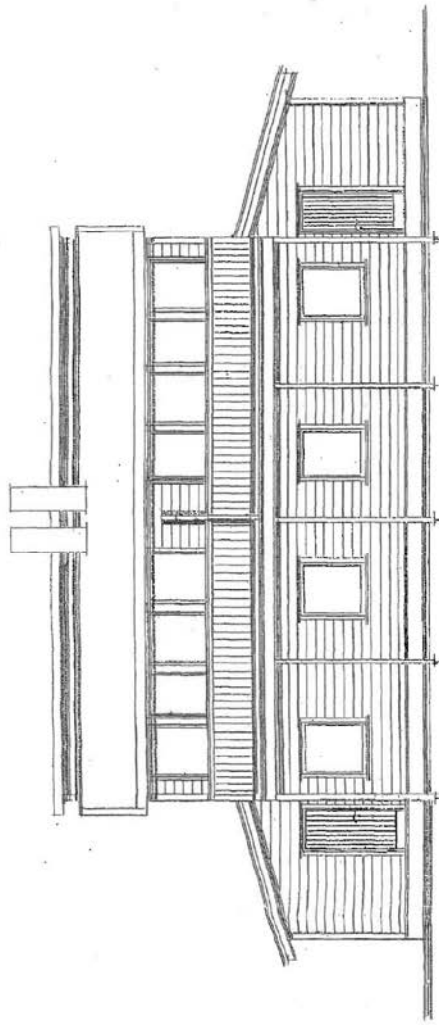
Mandal 27.03.2017

Jan Knutsen

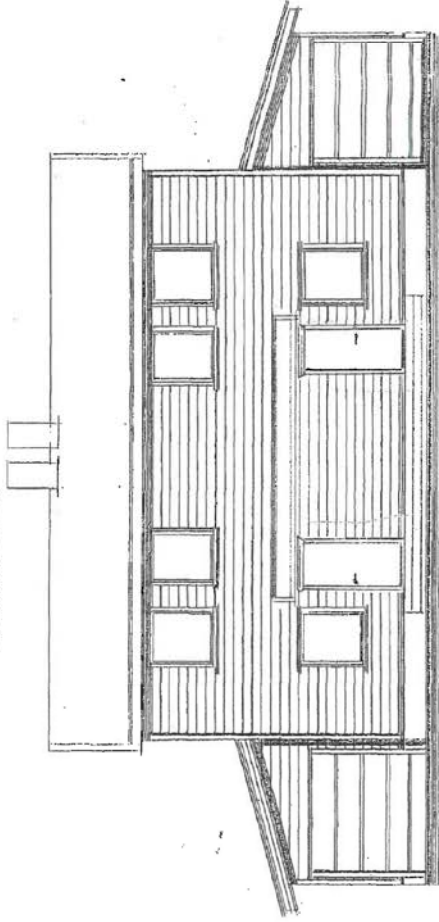
E1



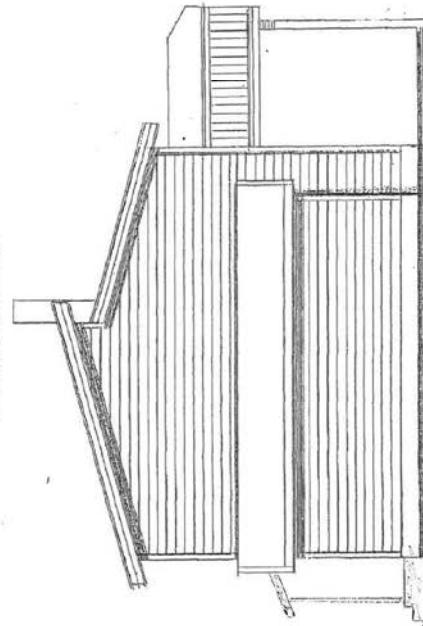
FASADE ØST



FASADE SYD

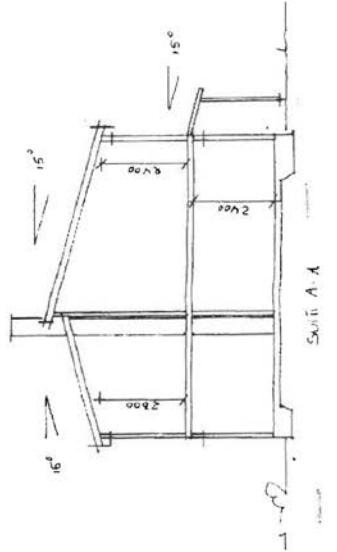


FASADE NORD



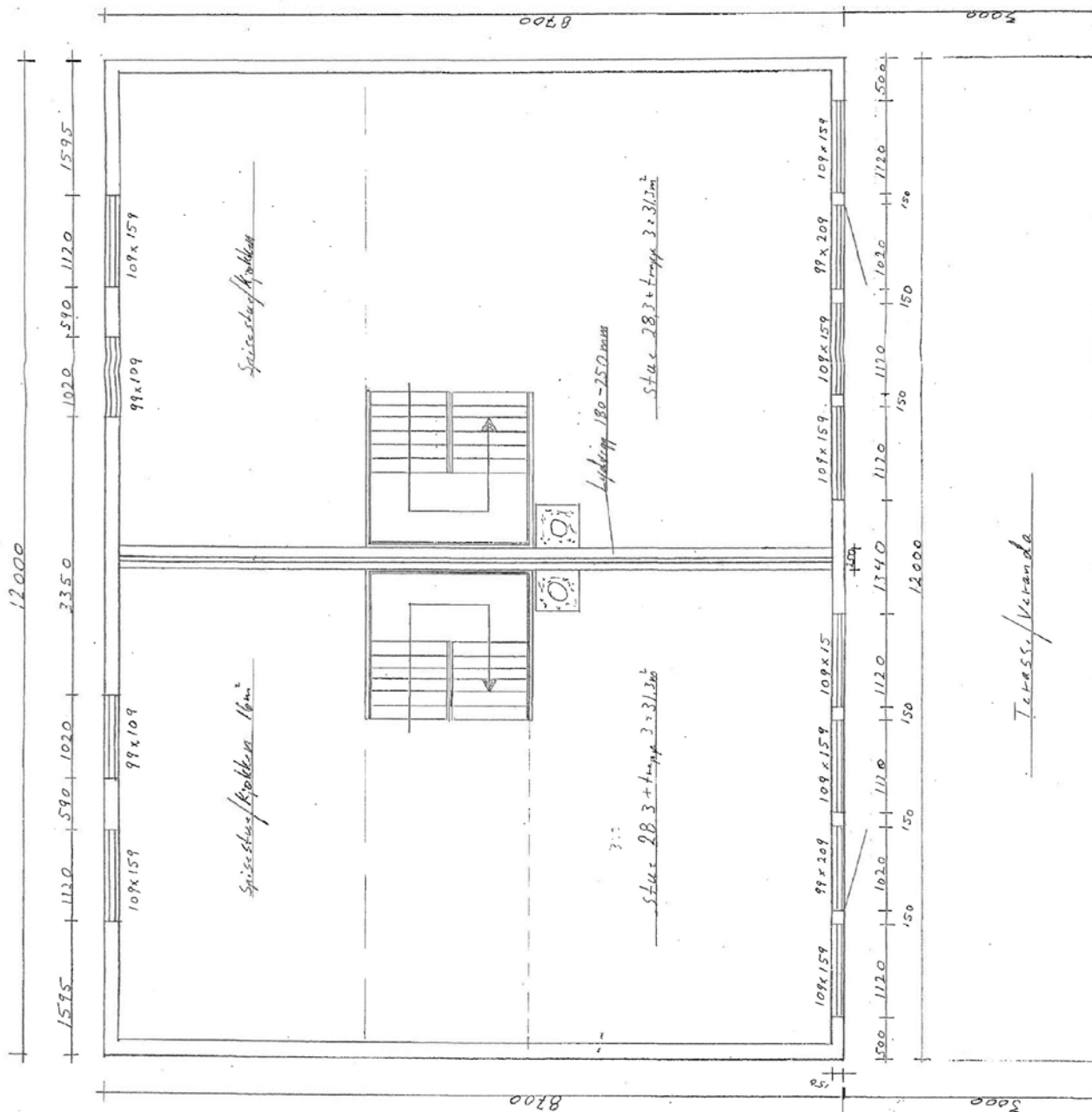
FASADE VEST

16 DES 2015
LINESNES



Mandat 7/1-16 M 1:100	FASADE
Tegn. av Byggn. R. Skov	SNITT
Tømmerstrølig Selskabet og Tømmer B.Z.	
GAR. 57 Bnr 469	

E3



MO
16 DES 2016
LINDEN

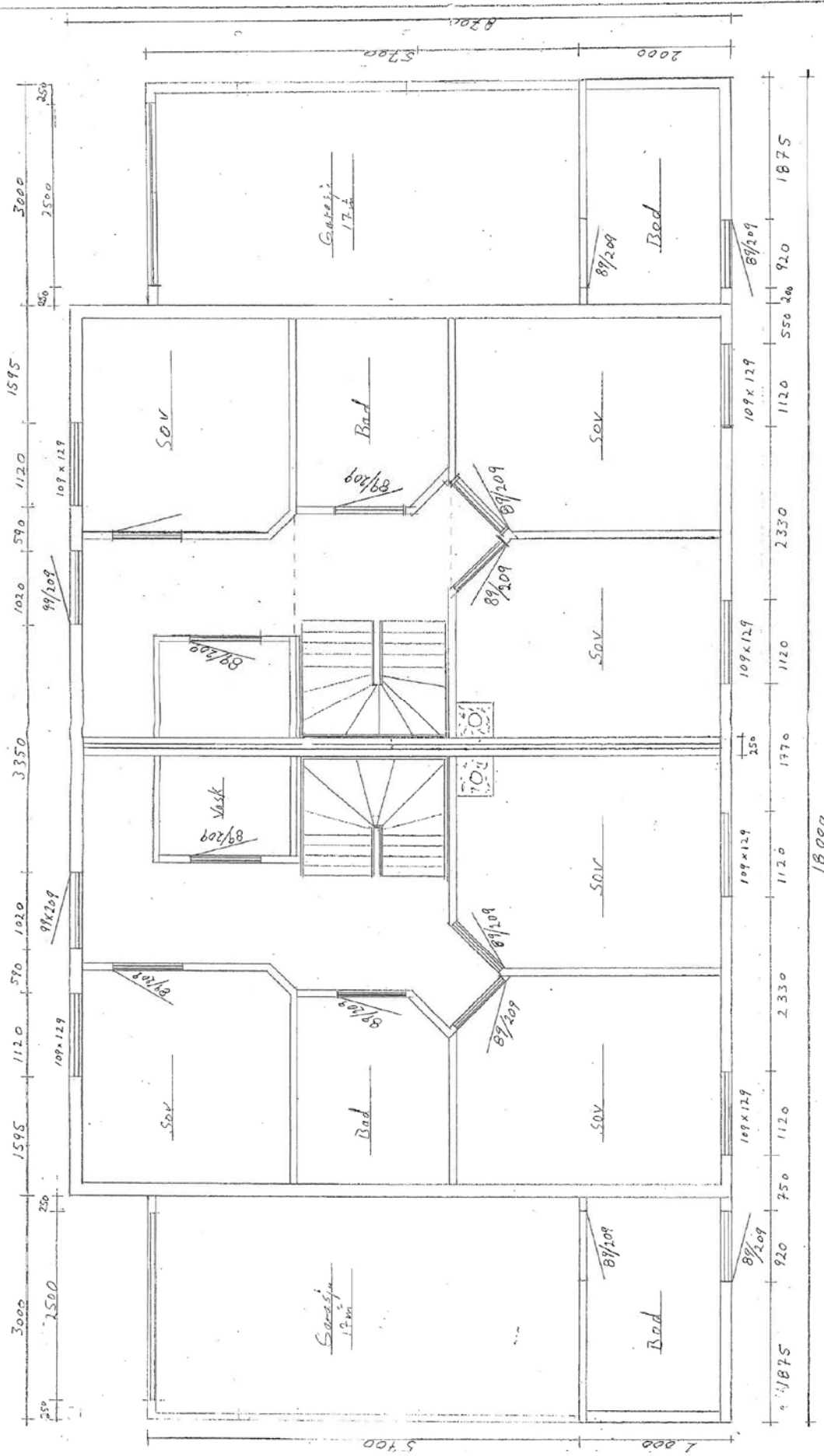
Mandal 17/16 M 1:50 PLAN 2. Etg;

Tegn. av: R. Skole

Tommersdal for Øystein Dahl.

Sølvreget

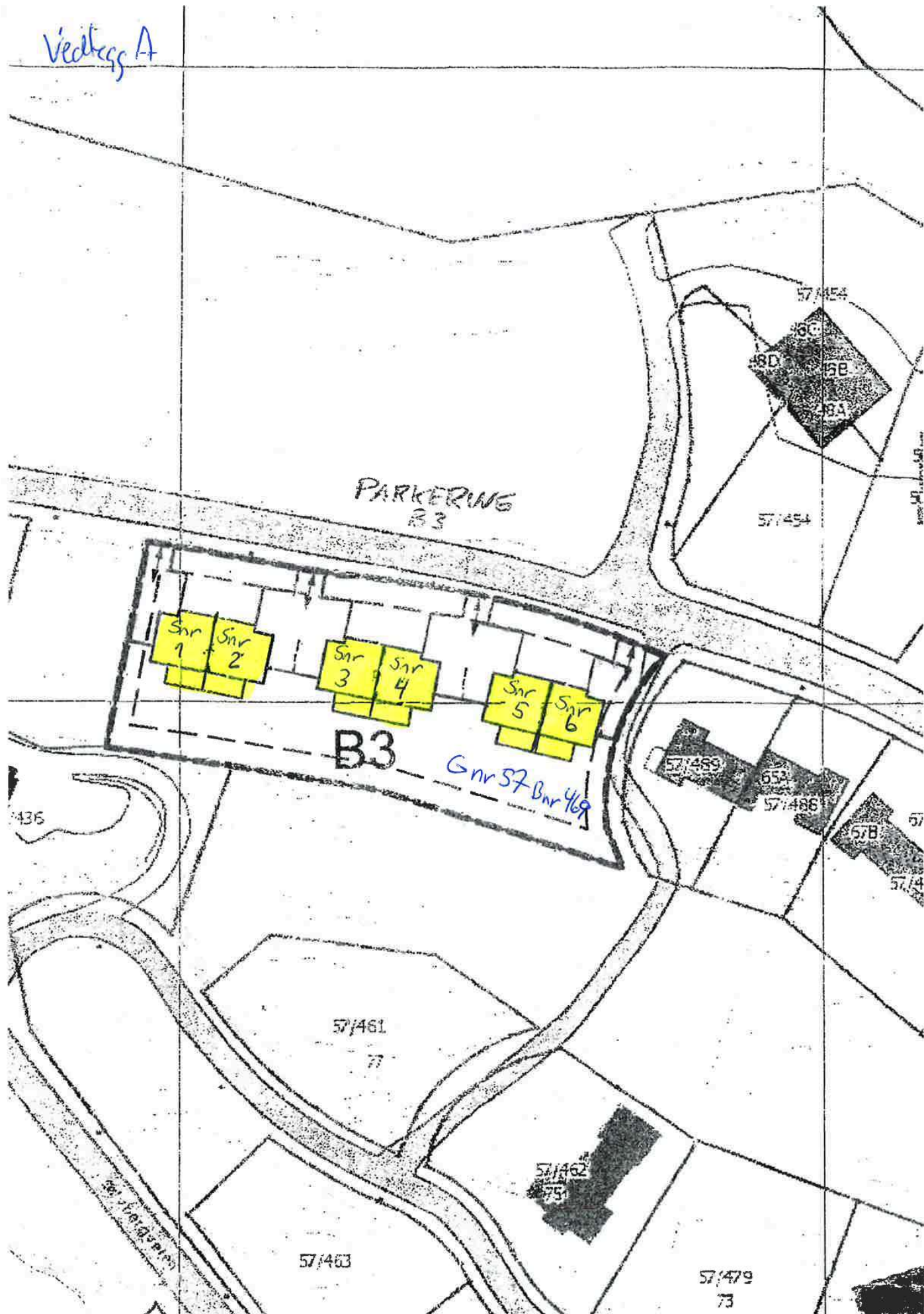
G.N. 57 Rnr 469



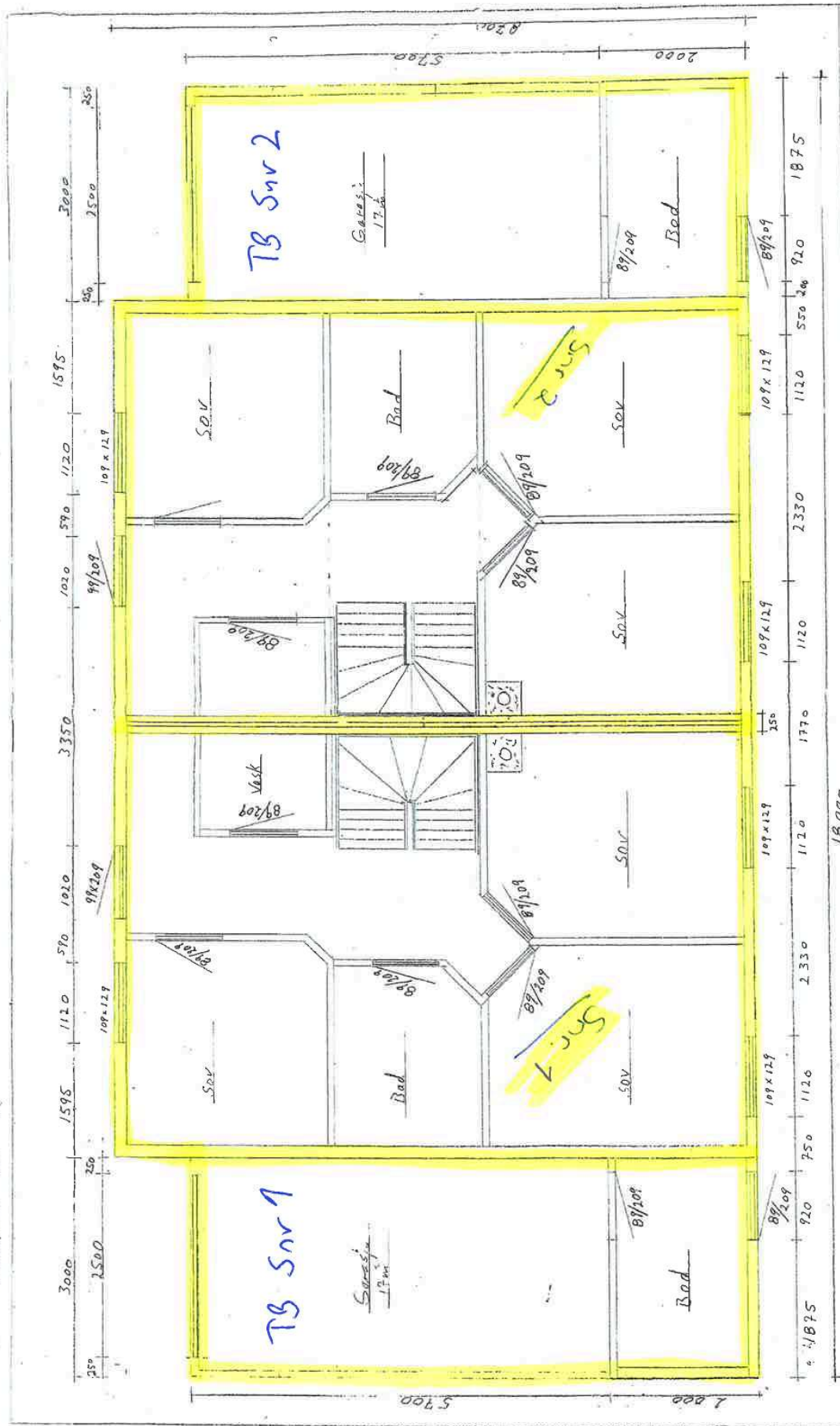
MOTTAT
16 DES 2016
LINDESNES KOMMUNE

Manda 17/11 M 1:50	PLH 1.ETSJ.
Trop. ov. R. Skein	m/ Garasje
Tannerstadij for Dysein Dahl.	
Spilberget	
For 57 Nov 1869	

Vedlegg A



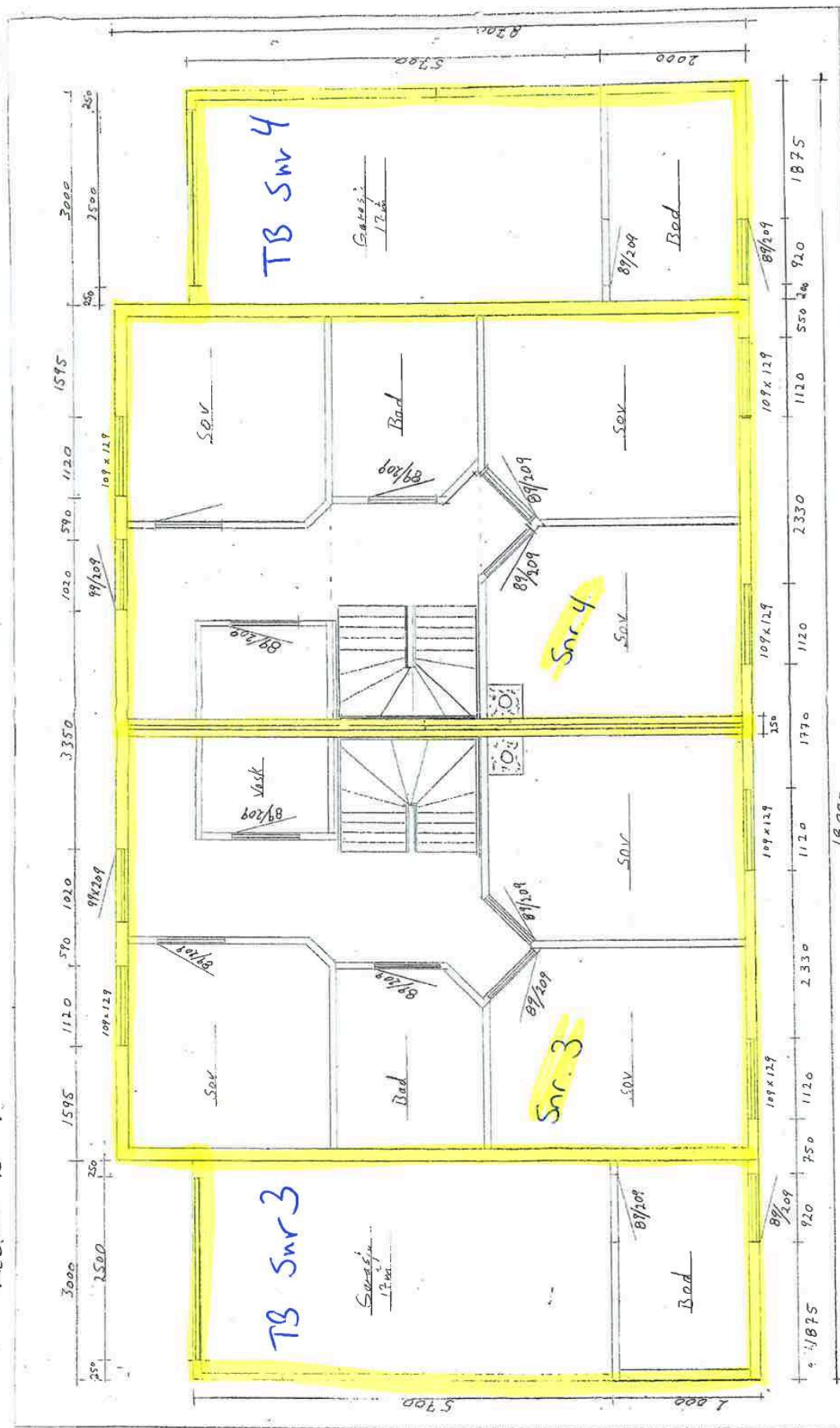
Vedlegg B 7



MOTTA T
16 DES 2016
LINDSNES KOMMUNE

Mandat 17.11.15 M:50 PLH 1.ETSJ
Tegn. av: R. Skerri m/ Garasj
Tomannsbolig for Øystein Dahl
Spiltebruket
Grunn 17.11.15

Bjgg 1

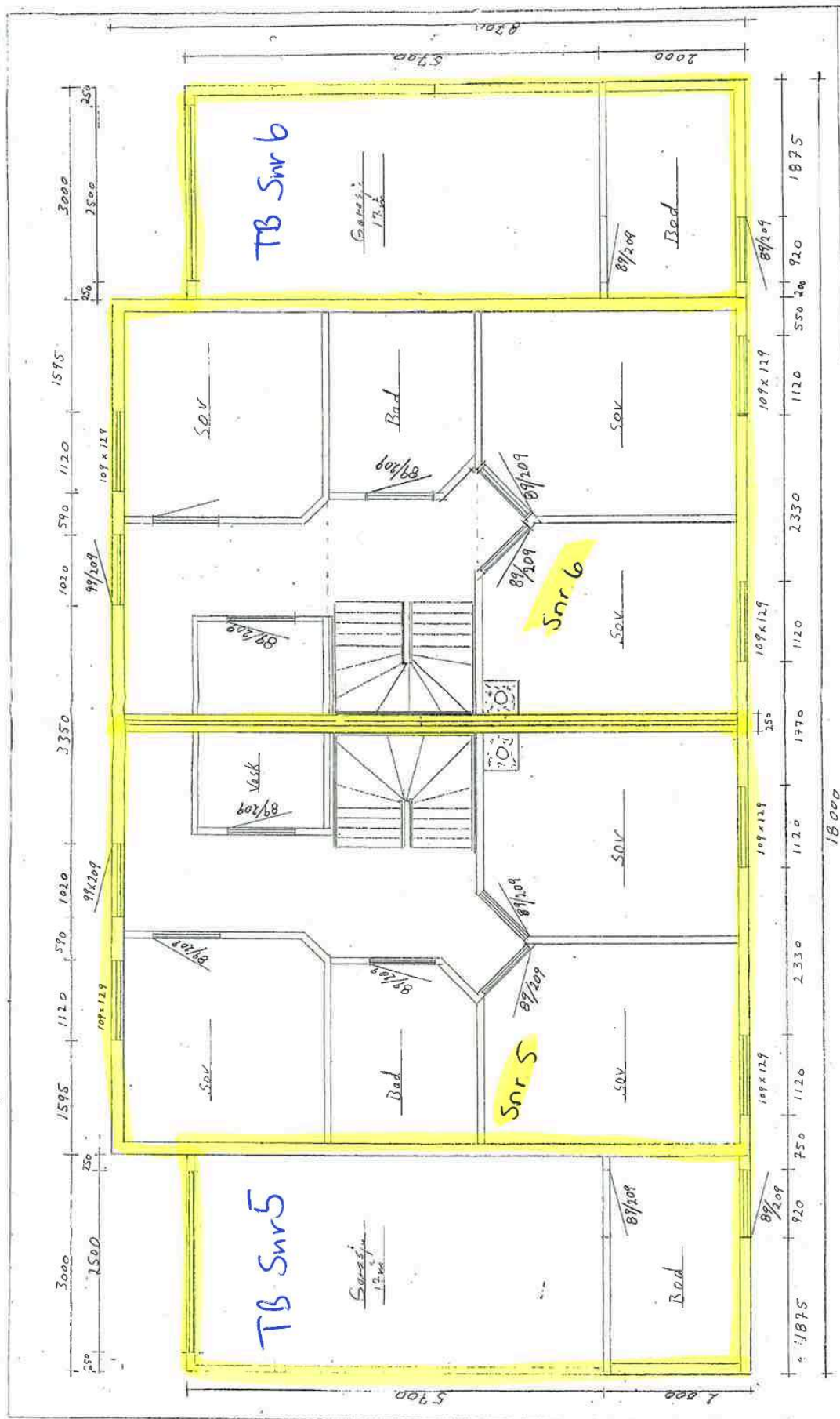


MOTTAUF
16 DES 2016
LINDSNES KOMMUNE

Mandel 17/4/81	M:50	PLH 1.ETSJ.
Typ. ov. R. Skei	m ¹ Garasje	
Tomannschij for P. Stein Dahl		
Spilkeberg		
Gou 57 Per 465		

Bygg 2

2



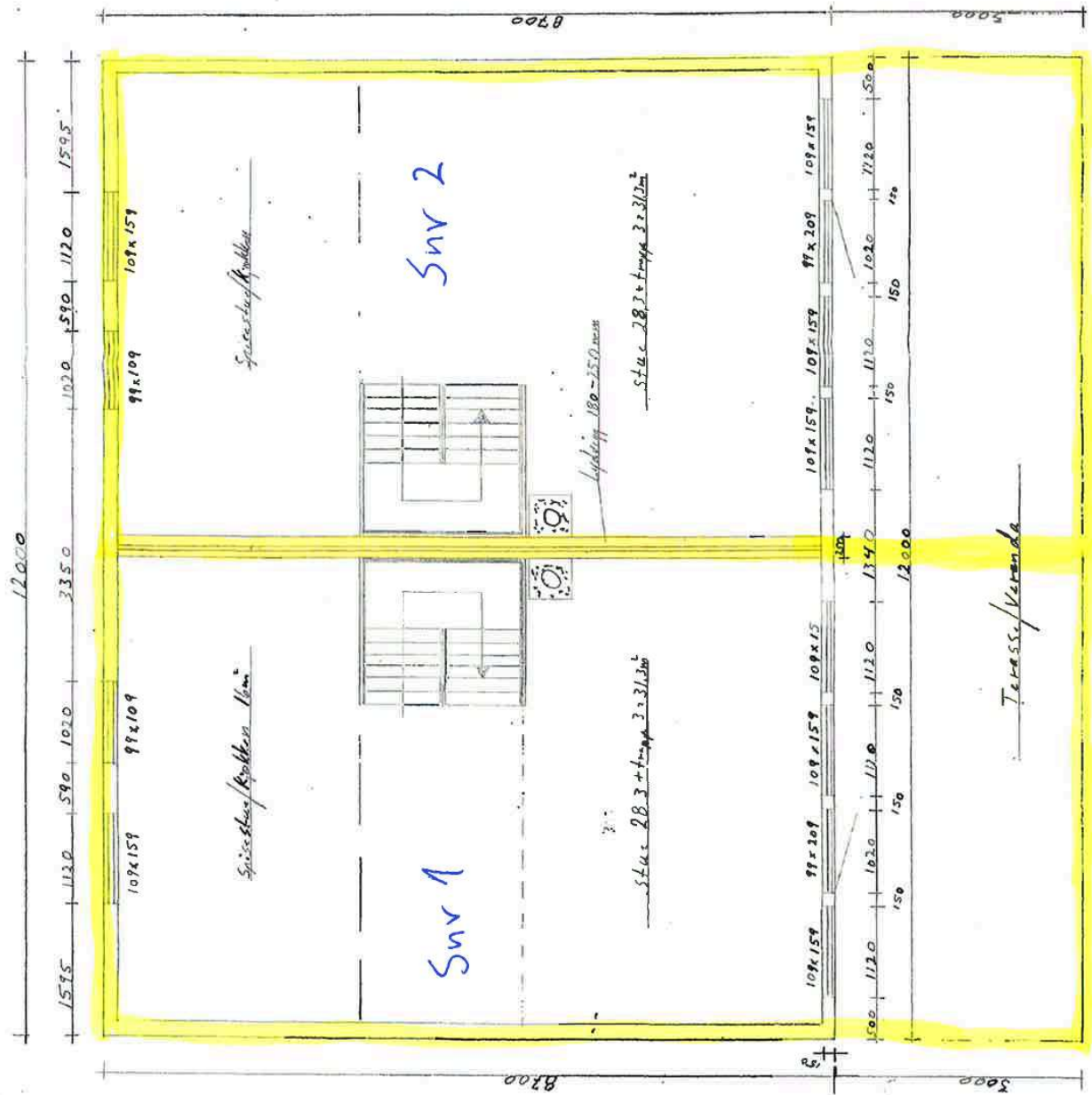
Bygg 3

MOTTA
16 DES 2016
LINDESNES KOMMUNE

Mandel 17/16	M 1:50	PLH 1.ETSJ
Tren. ov. R. Stein		m/Carasie
Tomarschloß für Pastorin Dahl.		
Spöhringet		
Som 27. Nov 1887		

Vedd. B 2.

33



BYGG-9

MO
18 DES 2016
LUNDEN

Manda 17/16M:50 P1HN 2.Ets:

Ten. ov. R. Skia

Tomarvobio vor *Qustein* Dahl.

Solvent

For 57 Per 469

ES



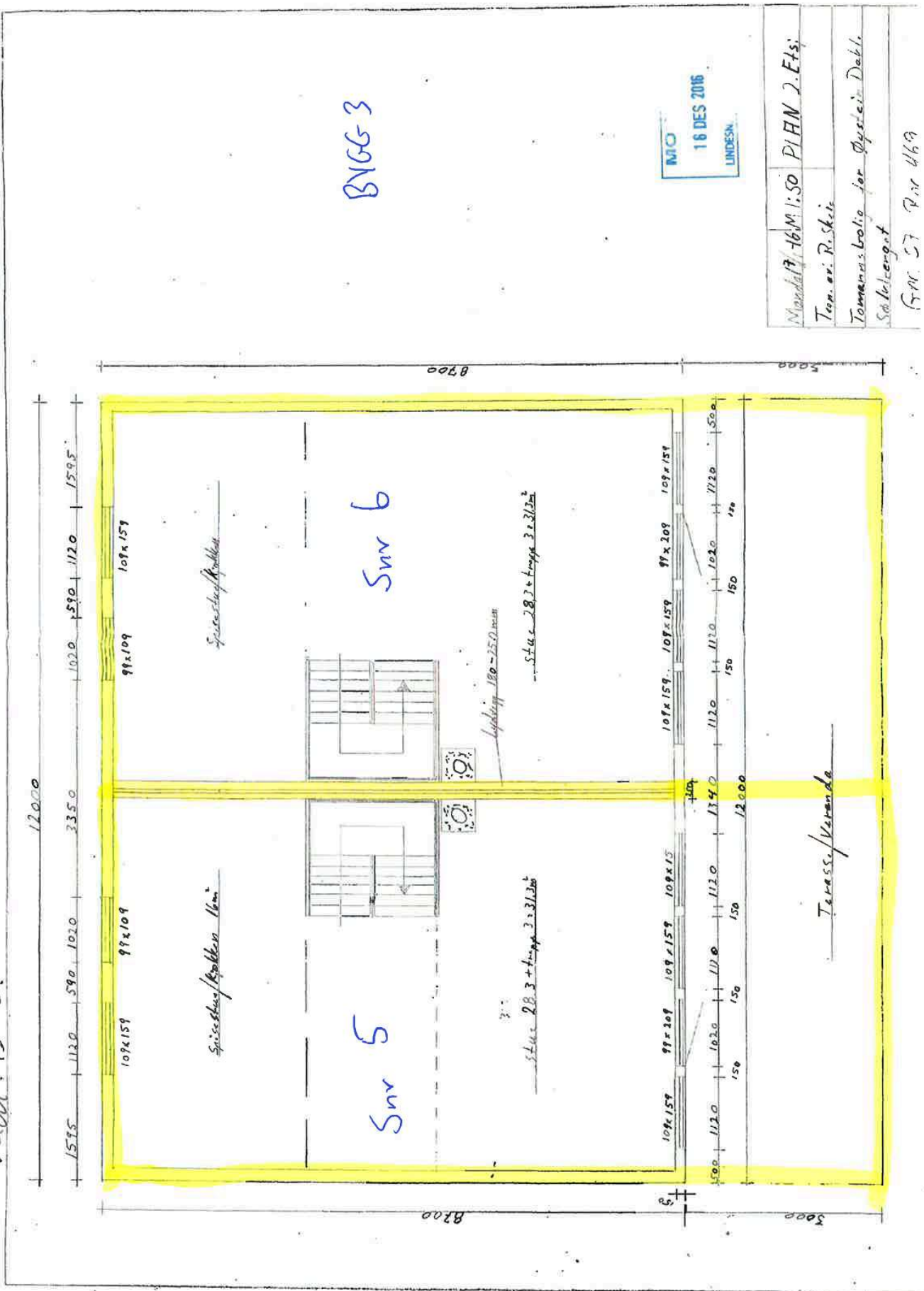
346-2

MO
16 DES 2016
INDONESIA

Mandag 17. 46 M 1:50 PIAN 2. Ets.
 Ten. av. R. Skete
 Tomannsbrog for Dystein Dahl.
 Sølvberg
 46 M. 57 P. 20 469

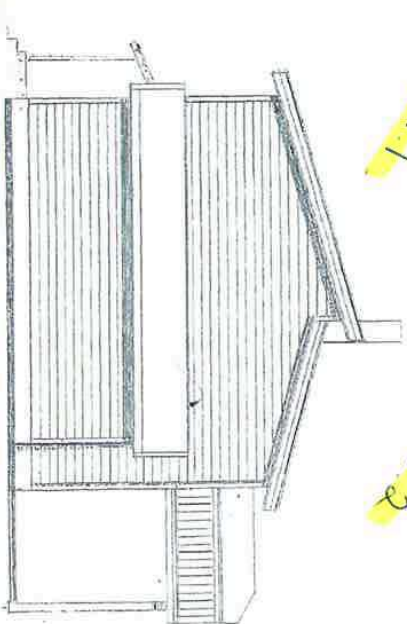
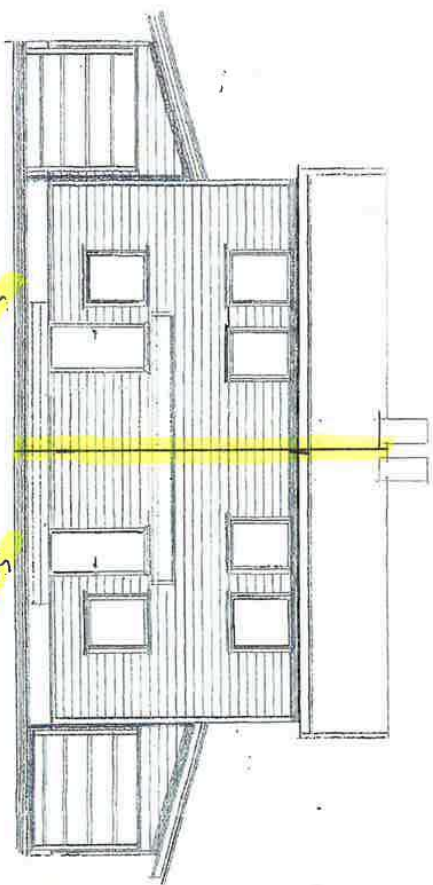
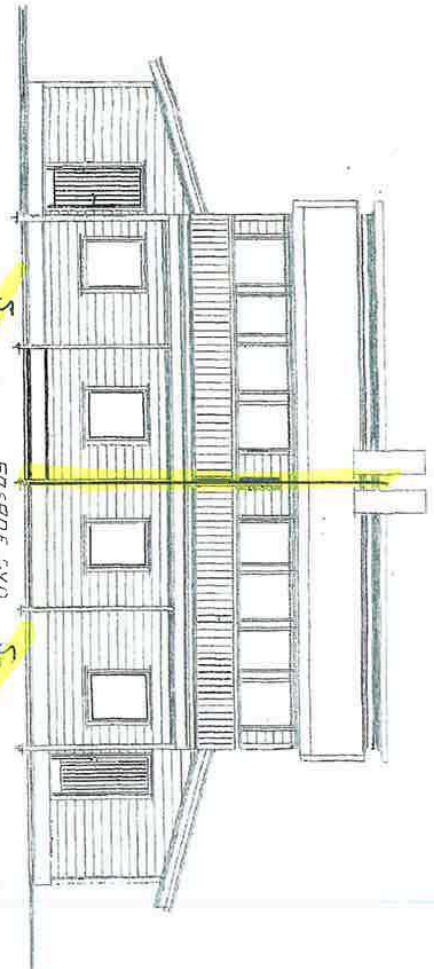
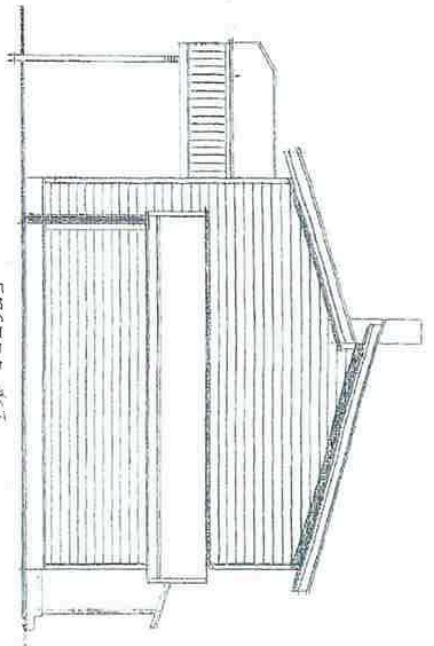
Vedd. B 2.

53



Veell. 13 3.

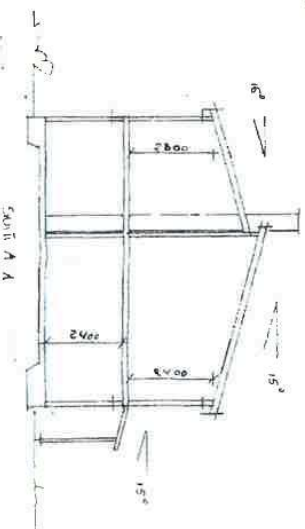
E1



SN 2 FRSIDE NORD

SN 1 FRSIDE SVD

Bygg 1

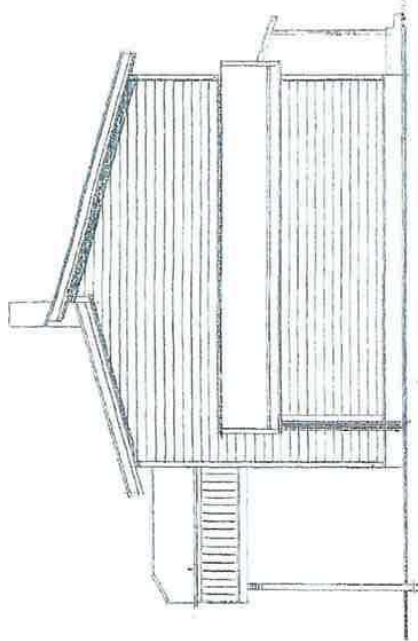


FRSIDE 1/ST

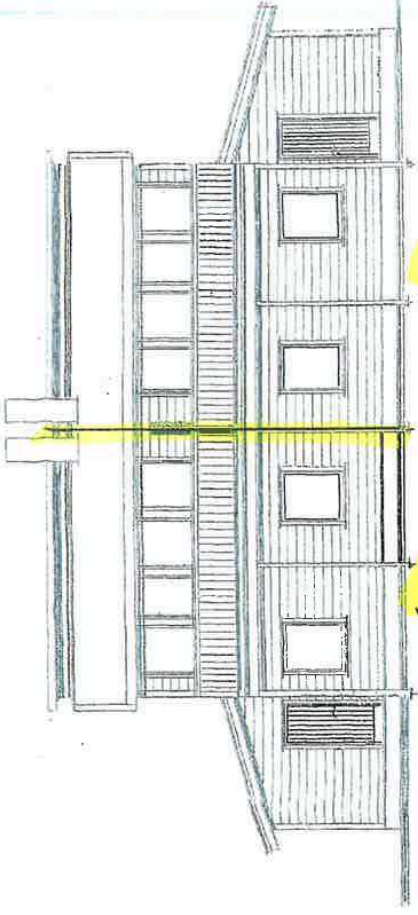
1:500
LINDSEES 2014

Model: 1/16 M 1:100	FRSIDE
Tegn. av: Bygg 1, 5/16	SN 1/1
Tomte: 1/16, 5/16, 1/16, 1/16	
GAT. St. 1/16 1/16	

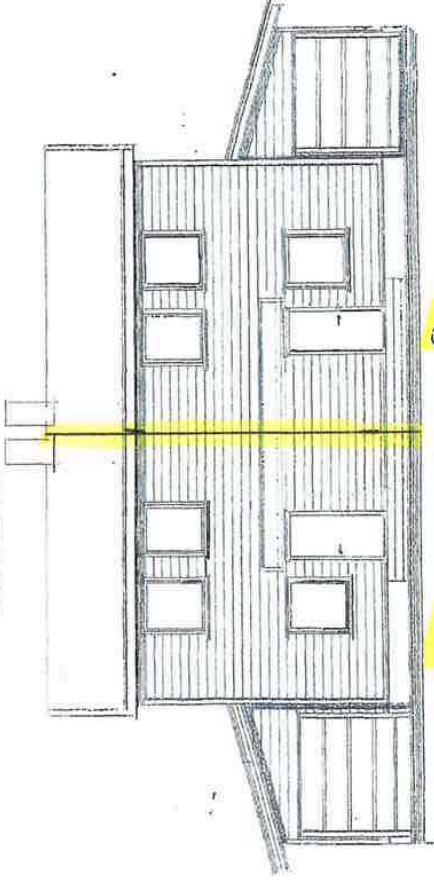
Ved. B. 3.



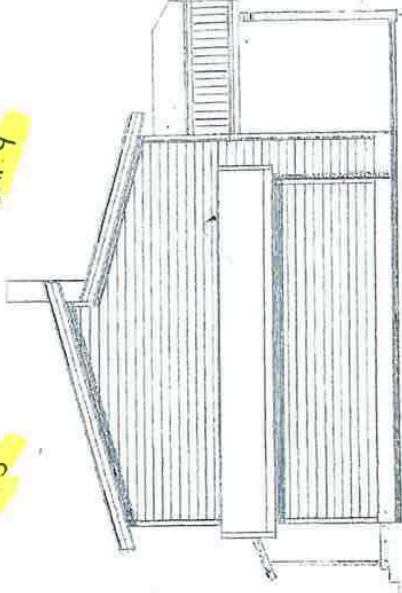
FASADE VEST



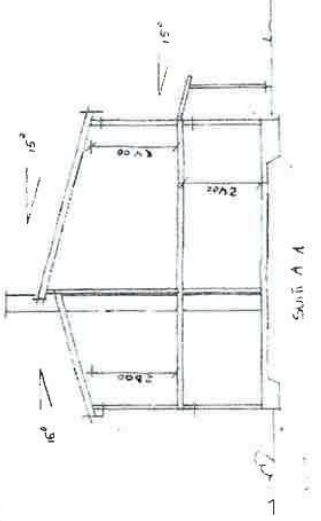
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SØD



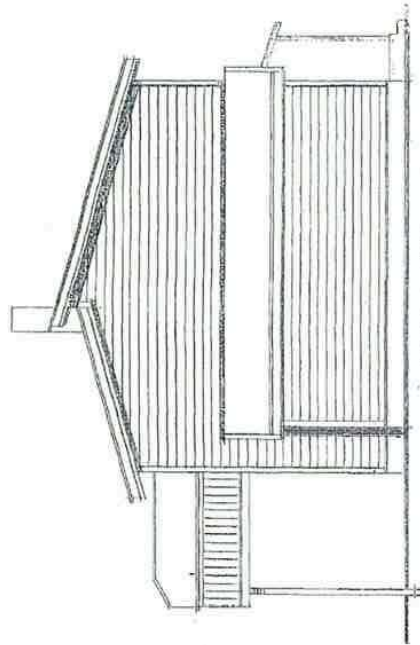
SØD A A

Model 7/16 M 1:100 FASADE
Tegn. av: Byggeskisse, S.M. 11
Til: Tomtebestilling, Solberg og Tomte B. 3.
Gat. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

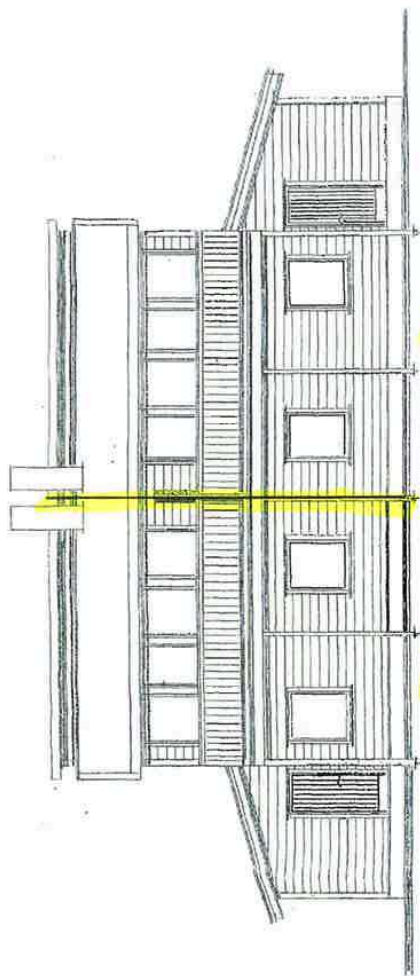
Bygg 2

Ved. B. 3.

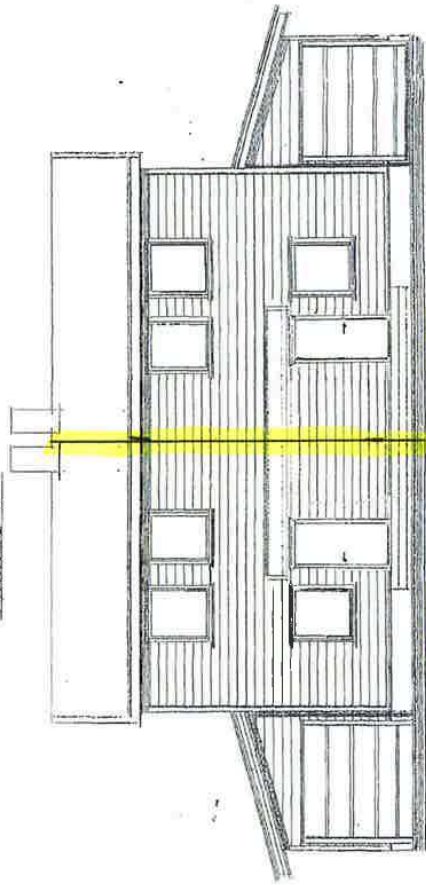
E1



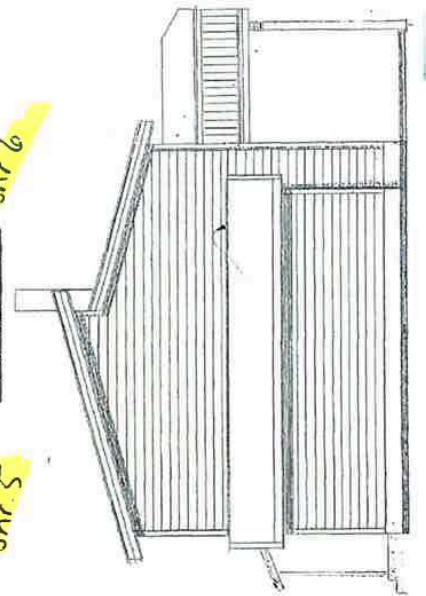
FASADE ØST



FASADE SVØ



FASADE NORD



FASADE VEST

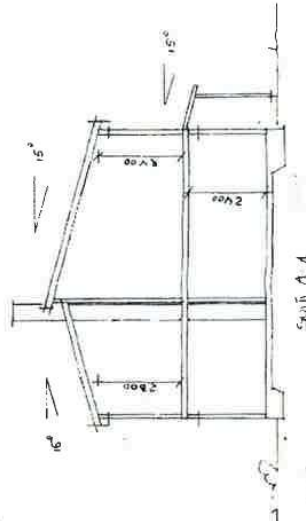
Snr 6

Snr 5

Snr 5

Snr 6

1:100
LINESNES 2011



Bygg 3

Målest. 1:100	M 1:100	FASADE
Tegn. av: Bygg 3	skis	SNI TT
Tommasen Solberg & Tomte B. B.		
Gnr. 57 Bør 48's		



Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 357/469/0/6
Adresse: Sølvbergveien 63A
Utskriftsdato: 30.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg
 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)

 Friområder
 Park
 Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
 Frisiktsone ved veg

 Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

 Grense for restriksjonsområde
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)

 Boligbebyggelse
 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk anlegg

 Gang- og sykkelveg
 Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv

 Friluftsliv

Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 § 12)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense
 Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Sølvbergveien 63A - Nabolaget Vigeland - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestlia Linje 200, 218	9 min 0.8 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	18 min 14.2 km
Marnardal stasjon Linje F5	28 min 28.7 km
Kristiansand Kjevik	59 min

Skoler

Nypluss skole (1-7 kl.) 274 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 9 klasser	6 min 3.3 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	17 min 14.2 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	23 min 22.3 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Livold	3 min
-----------------	-------

«Et veldig koselig nabolag, er blitt mange barnefamilier der.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

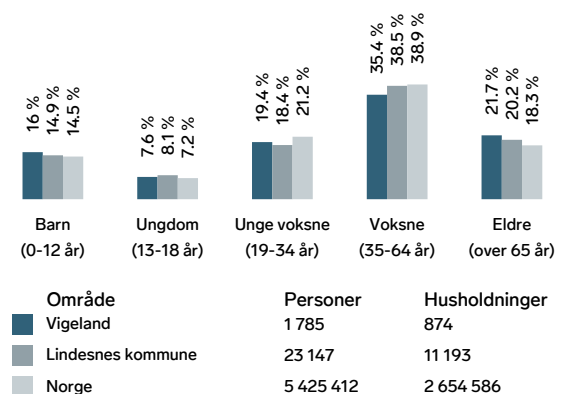
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hestehaven barnehage (0-6 år) 72 barn	5 min 2.9 km
Espira Lindesnes (0-5 år) 91 barn	6 min 3.5 km
Barnas naturbarnehage (0-5 år) 7 barn	14 min 12 km

Dagligvare

Spar Vigeland	14 min
Rema 1000 Vigeland Post i butikk, PostNord	16 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 90/100



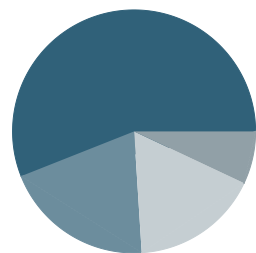
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Fjellveien balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
	Viglandsletta balløkke Ballspill	15 min	1.4 km
	Lindesnes Lekeland	15 min	
	Shapes Lindesnes	16 min	

Boligmasse



56% enebolig
7% rekkehus
17% blokk
20% annet

«trykt og godt å bo»

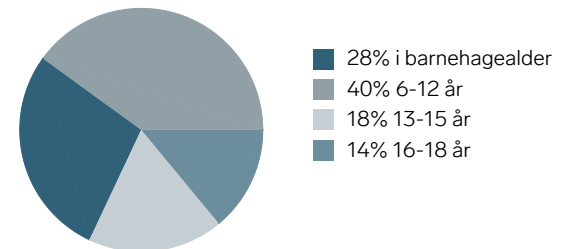
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	ALTI Mandal	18 min
	Lindesnes apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

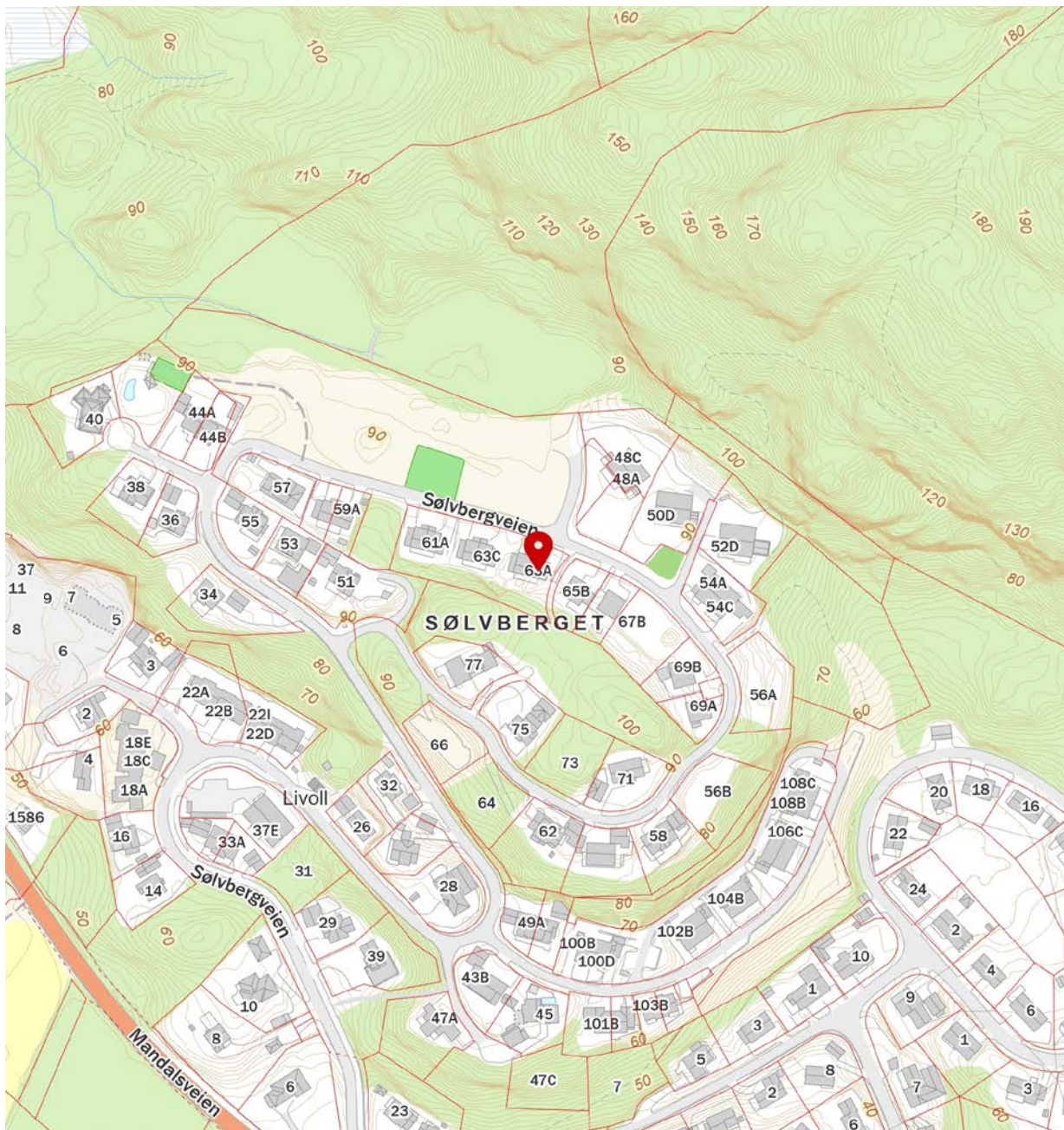


0% 43%

Vigeland
Lindesnes kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 