

Audnedalsveien 440

Buhølen - Lindesnes



Prisantydning: **kr 2 150 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Enebolig på stor tomt med grense til Audnaelva. Garasje + carport.

OMRÅDE

Buhølen - Lindesnes

ADRESSE

Audnedalsveien 440, 4520

LINDESNES

Prisantydning

kr 2 150 000,-

Omkostninger: kr 71 250,-

Totalpris: kr 2 221 250,-

Formuesverdi: kr 567 150,-

Kommunale avgifter: kr 4 430,- per år

Eiendomskatt: kr 4 763,-



BRA-i: 124 m²

BRA-e: 31 m²

BRA Total: 155 m²

Boligtype: Enebolig

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3567 m²

Kai André Osestad

Eiendomsmegler

990 99 201

kai.osestad@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no

AUDNEDALSVEIEN 440

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 366, bnr. 11, ideell andel 1/1
Gnr. 366, bnr. 12, ideell andel 1/1
Gnr. 366, bnr. 37, ideell andel 1/1
i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 124 m²
BRA - e: 31 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 155 m²
TBA: 55 m²

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré , Trapperom , Gang , Bad , Kjøkken , 2 Stuer

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang , 3 Soverom , Bad , Garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Enebolig:

Hele kjelleretasjen er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Trappeareal er medregnet areal i begge etasjer. Eldre vindfang er regnet som trapperom.

Det foreligger kun fasadetegninger på boligen.

Garasje:

Tilliggende Carport og vedbod ved garasjen er ikke medregnet i arealoversikt.

Bakenforliggende vedbod/redskapsbod bak garasjen har målbart ALH på 13 kvm. Er lagt inn som ALH i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3567 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: Ca 3 567 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt. (Eldre skylddelsforretning).

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Beliggenhet

I etablert bebyggelse ca. 5 km. nord for Vigeland sentrum. Eiendommen ligger fint til og grenser til Audnaelva.

Adkomst

Avkjørsel fra E39 til Vigeland (sentrum) Hold høyre (østsiden) av Audnaelva og fortsett nordover på riksvei 460 i ca 5 km. til Buhøllen. Eiendommen ligger på venstre hånd og er merket med Sørmeqleren "Til salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området er bebygd med spredt eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage, barneskole og ungdomsskole på Vigeland, ca 5 km fra eiendommen.

Skolekrets

Vigeland

Bygningssakkyndig

leif arne vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekke med betongtakstein på fremsiden samt tegltakstein på baksiden. Ifølge tidligere rapporter er yttertaket nytt i 1986 med sutak og takstein. Takkonstruksjon bestående av bukke og åsesystem med takbord som bærende undertak. Aluminiumsrenner mot sør samt plastrenner mot nord. Taknedløp ledes til under bakkenivå og ut i nyere dreneringssystem og ledes mot elven. Aluminiumsrenner mot sør samt plastrenner mot nord. Taknedløp ledes til under bakkenivå og ut i nyere dreneringssystem og ledes mot elven. Malte vinduer i 2 lags glass fra 1986. 4 stk. vinduer i sørvegg i stuer er nye i 2024. Malt hovedytterdør fra 2021. Malt dobbel ytterdør fra 1986. Etasjeskille trebjelker med bærende undergolv av furubord. Mursteinspipe umed nyere innerrør og med vedovn i stue. Sotluke med inspeksjonsluke mot eldre grue i kjeller samt feieluke i soverom loft. Kjeller med betonggulv og gråsteinsmurer med utenpåliggende betong på vegger. Enkelte vegger er kledd med en ukjent type stålplate eller aluminiumsplate.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tak, yttervegg og fasade:

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

Beskriv feilen og omfanget: Punkterte vinduer.

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

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

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet vindu i stue og spisestue.

Kjeller:

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

Rør:

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

Spesifiser hvilken type: Fallbrønn og septik tank.

Skjevheter og sprekker

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

2 Ja 0 Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Pipe i kjeller har sprekker, fornyet innvendig

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

2 Ja 0 Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Inner rør i pipe

Planer og godkjenninger:

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

Beskriv nærmere hvilke forhold: Ny e39 lenger nede i dalen.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av leif arne vinsjevik den 21.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 14.11.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen ligger i ett etablert boligområde langs Audnedalsveien i Buhølen nord for Vigeland i Lindesnes kommune. Det er også etablert uteområder samt stor hage på en romslig tomt på over 3 mål. Stor eiendom opparbeidet med innkjørsel, garasje, carport og store plenområder. Eiendommen grenser til elva Audna. Det er foretatt en rekke fornyinger de siste årene og les rapporten nøye for videre informasjon.

Viktige momenter for interesserte kan være:

-Romslig bolig med 3 soverom og 2 bad.

-Gode sol og utsiktsforhold.

-Romslig kjeller men ikke målbart areal.

-Nytt bad i 2 etasje fra 2019.

-Stort tomt med flotte uteplasser.

-Garasje med egen carport.

-Innvendige overflater nymalte i senere år.

-4 nye vinduer i 2024.

Følgende avvik har fått TG3:

-Baderom i 1 etasje har referanse 1986 og bør fullt oppgraderes.

Bad 1 etasje er antatt fra 1986 ved renovering av boligen. Belegg på gulv opp mot baderomspanel. Toalett og servant med underskap installert. Badet er i senere tid malt på overflater og ser ok ut. Overflater som belegg og baderomspanel har oppnådd forventet levetid og bad bør oppgraderes med nytt membransystem.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i

våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

-Verandadør er råteskadet og bør skiftes.

Malt verandadør i tre med 2 lags glass fra 1986. Dør er råteskadet i bunn av dørblad og må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Verandadør mot sør er råteskadet og må skiftes. Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Konsekvens/tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Følgende avvik har fått TG2:

-Utvendige overflater er stort sett fra 1986 unntatt nytt inngangsparti.

-Det er registrert fukt i kjellervegger.

-Drenering mot øst er ukjent.

-Deler av vann og avløpssystem ute og inne har oppnådd høy alder.

-Det anbefales el-tilsyn.

-Deler av eiendom ligger i flomutsatt område.

-Det er avvik i trapper.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger fasadetegninger over garasje og Carport fra 2022. Er omsøkt og godkjent i 2022.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr og oppvaskmaskin

Moderniseringer og påkostninger

1986: (tilbygg): Generell oppgradering av boligen sammen + tilbygg.

2019: (modernisering): Etterbehandling og fornyelse av store deler av innvendige overflater. Nytt bad 2 etasje, dels nye vann og avløpsledninger.

2020: (modernisering): Oppgradering av deler av el anlegg. Nye spredegrøfter for kloakk.

2021: (tilbygg): Nytt tilbygget vindfang

Modernisert/Påkostet år

1986

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn Fiber i boligen.

Parkering

Garasje og carport. For øvrig er det biloppstillingsplasser på egen grunn.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stuen, for øvrig elektrisk oppvarming. Det er varmepumpe i boligen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 4 430

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker: Branntilsyn/Feiing (440,-) og standardrenovasjon/MAREN (3990,-).

Eiendomsskatt

Kr 4 763

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 567 150

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 155 171

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/366/11:

23.09.1942 - Dokumentnr: 838 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:366 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1869440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:66 Bnr:12

14.11.2024 - Dokumentnr: 2239900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

27.10.1942 - Dokumentnr: 938 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2024 - Dokumentnr: 2239900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

24.08.1942 - Dokumentnr: 737 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:366 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 998512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:66 Bnr:11

4205/366/12:
23.09.1942 - Dokumentnr: 838 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:366 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1869440 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:66 Bnr:12

14.11.2024 - Dokumentnr: 2239900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

27.10.1942 - Dokumentnr: 938 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2024 - Dokumentnr: 2239900 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

24.08.1942 - Dokumentnr: 737 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:366 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 998512 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:66 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2022. Ferdigattesten gjelder carport/tilbygg og tilbygg til bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen byggetegninger/plantegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.09.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann/avløp. Vann: Vann fra brønn. Brønnen ligger på naboeiendommen på den andre siden av fylkesveien. (Gnr 367, Bnr. 4)
Avløp: Det foreligger utslippstillatelse fra 1978 til å lede kloakk ut i grunn, event. til felleskloakk blir opparbeidet i området. Kloakk via septiktank/spredegrøft.
Vei: Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/bevaring av kulturmiljø, LNRF areal mm. og tilhører kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 07.09.2023. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.
Det er avsatt trase for ny E-39 (bro over Audnedalen) lenger nede (sør) i dalen. Broen/ny E-39 er planlagt å komme der hvor dalen er på det smaleste. Avstanden fra eiendommen til planlagt bro er ca 2 km. For mer informasjon henvises det til Nye veier sine nettsider: <https://kart.nyeveier.no/e39sorvest>

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det foreligger vedtak i Lindesnes kommune (sept. 2024) om opphevelse av boplikten i dette området. Per idag (25.11.24) er ikke dette prosessen (høringsfrist/uttalelse statsforvalter m.m) ferdigstilt, og boplikten er

fremdeles gjeldende.

Kommentar konsesjon

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 150 000

Totalpris

Kr 2 221 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

54 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
71 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 204 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 221 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,25 % inkl. mva. (Minimusprov. kr 49.000,- inkl. mva)

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 88790,- inkl. mva.

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

Selger

Sondre Alexander Gundersen
Julianne Toft-Gundersen

Oppdragsansvarlig

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Ansvarlig megler

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35
4502 Mandal

Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
27.11.2024



Nabolagsprofil

Audnedalsveien 440

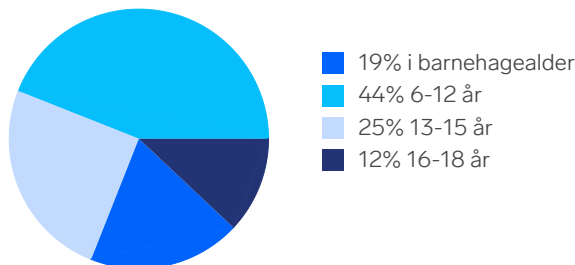
Offentlig transport

🚏 Mandal v/ALTI	18 min 🚶
Totalt 16 ulike linjer 17 km	
🚉 Audnedal stasjon	26 min 🚶
Linje F5 25.2 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 1 min 🚶
🚏 Buhølen	0 km
Linje 201	
🚏 Borøya	26.2 km
Linje 92	

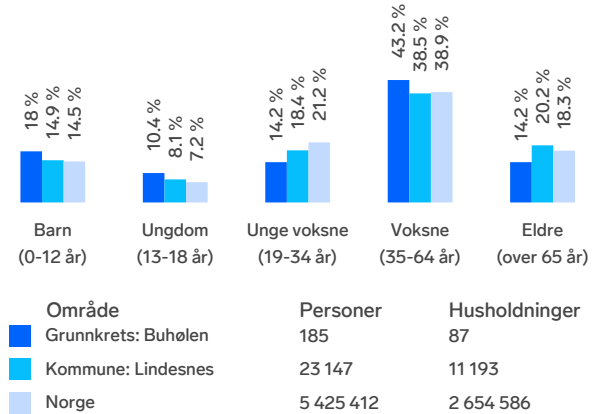
Skoler

Nyplass skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
278 elever, 16 klasser 5.3 km	
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
208 elever, 9 klasser 5.4 km	
Mandal videregående skole	18 min 🚶
795 elever, 43 klasser 17.2 km	
Lyngdal videregående skole	28 min 🚶
130 elever 26.6 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

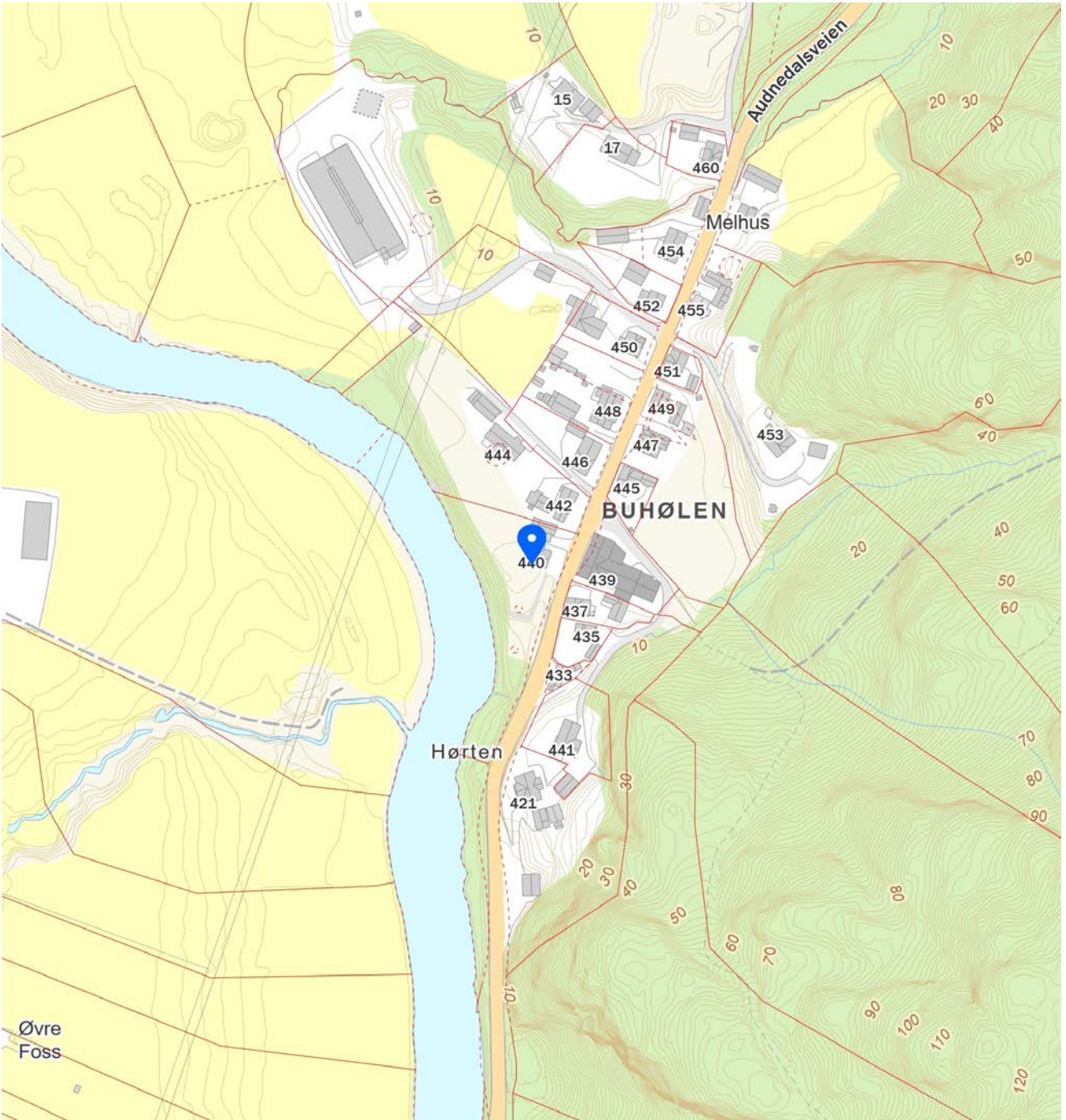
Hestehaven barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
78 barn 6.1 km	
Espira Lindesnes (0-5 år)	8 min 🚶
86 barn 6.8 km	
Vigmostad barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
13 barn 11.2 km	

Dagligvare

Spar Vigeland	6 min 🚶
Coop Extra Lindesnes	6 min 🚶
PostNord	5.3 km

Sport

🏀 Vestlia balløkke	5 min 🚶
Ballspill 4.7 km	
🏊 Nyplass	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 5.3 km	
🏊 Lindesnes Lekeland	6 min 🚶
🏊 Shapes Lindesnes	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Stor tomt



_DSC0758



_DSC0773



Det er gjort en del moderniseringstiltak innvendig de senere år.



Ortofotorapport for eiendom 4205 - 366/11//



Beste



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bad Loft





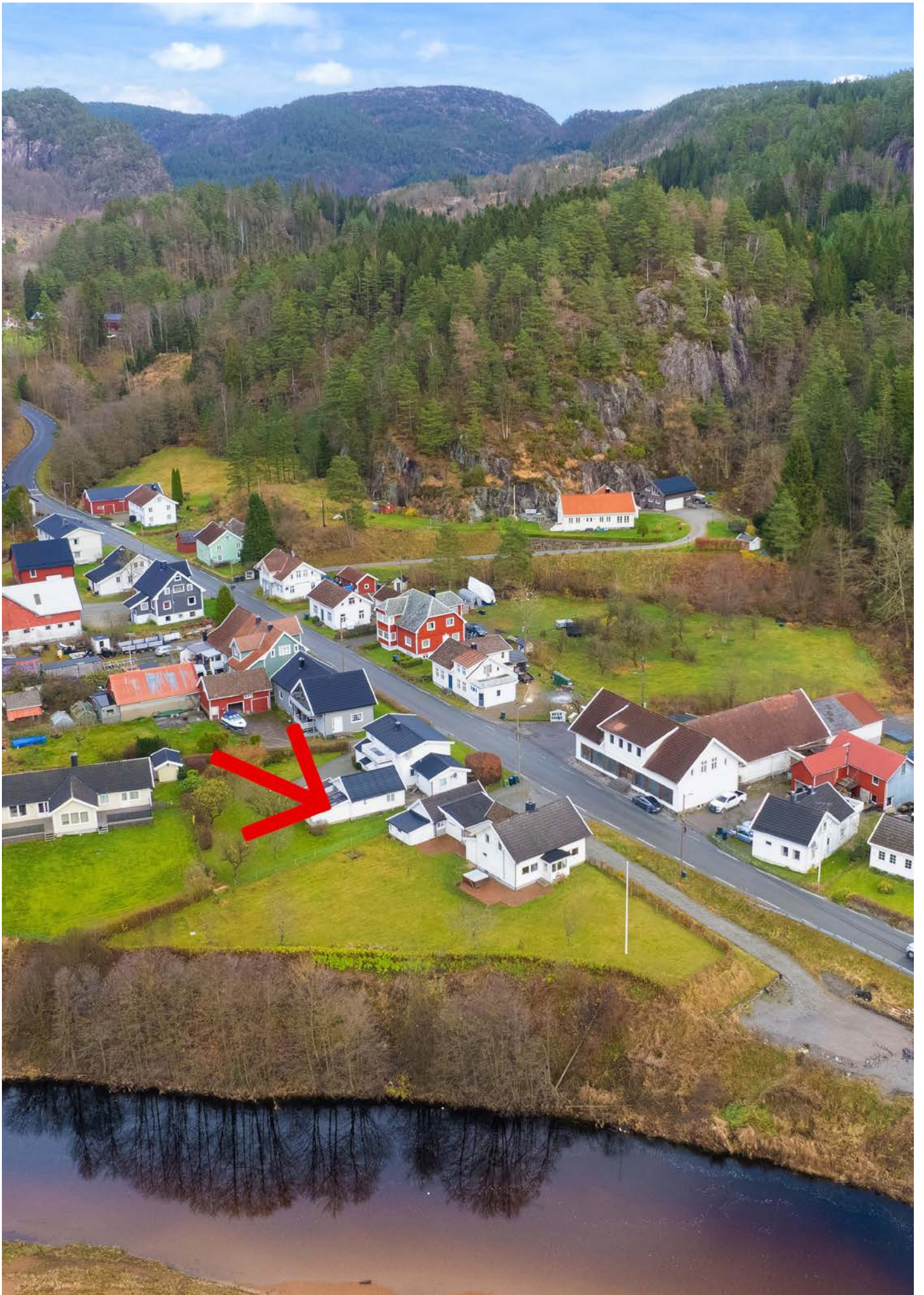
Planløsning loft



Planløsning hovedetasje



Planløsning kjeller



Velkommen til visning!



Bad hovedetasje





Soverom og bad i 2.etasje







Bod brukt som Garderobrom



Grovkjeller





Nyere carport



Lang grense og utsikt mor elva.



Lindesnes kommune

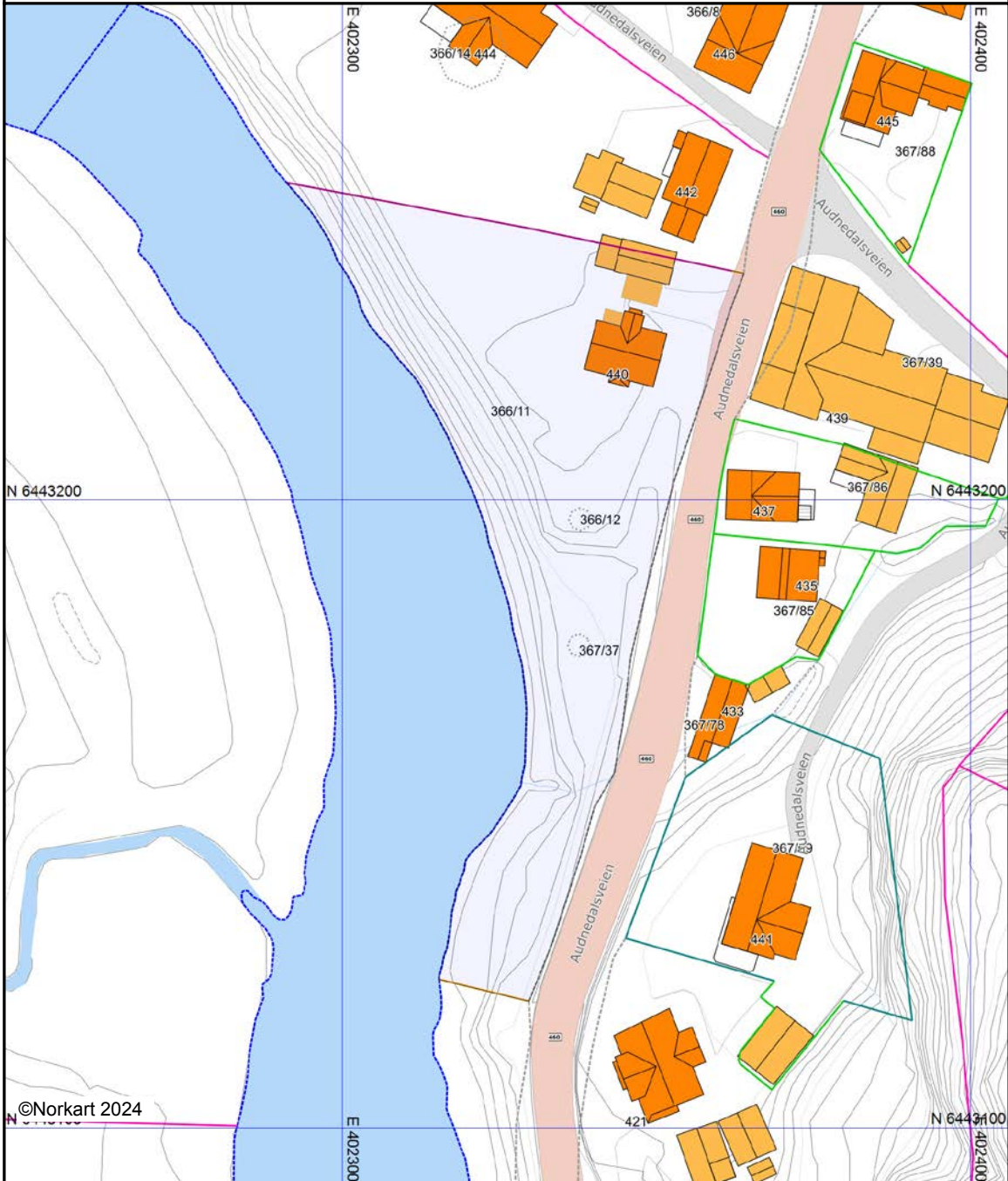
Grunnkart

Eiendom: 366/11
Adresse: Audnedalsveien 440
Dato: 14.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

Tilstandsrapport

📍 Audnedalsveien 440, 4520 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 366, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 20835-1661

Referansenummer: IU7692

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i ett etablert boligområde langs Audnedalsveien i Buhølen nord for Vigeland i Lindesnes kommune.

Det er også etablert uteområder samt stor hage på en romslig tomt på over 3 mål.
Stor eiendom opparbeidet med innkjørsel, garasje, carport og store plenområder.
Eiendommen grenser til elva Audna.

Det er foretatt en rekke fornyinger de siste årene og les rapporten nøye for videre informasjon.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Utvendige overflater er stort sett fra 1986 unntatt nytt inngangsparti.
- Det er registrert fukt i kjellervegger.
- Drenering mot øst er ukjent.
- Deler av vann og avløpssystem ute og inne har oppnådd høy alder.
- Det anbefales el-tilsyn.
- Deler av eiendom ligger i flomutsatt område.
- Det er avvik i trapper.

Avvik TG3:

- Baderom i 1 etasje har referanse 1986 og bør fullt oppgraderes.
- Verandadør er råteskadet og bør skiftes.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Romslig bolig med 3 soverom og 2 bad.
- Gode sol og utsiktsforhold.
- Romslig kjeller men ikke målbart areal.
- Nytt bad i 2 etasje fra 2019.
- Stort tomt med flotte uteplasser.
- Garasje med egen carport.
- Innvendige overflater nymalte i senere år.
- 4 nye vinduer i 2024.

på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger kun fasadetegninger på boligen.

Garasje

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

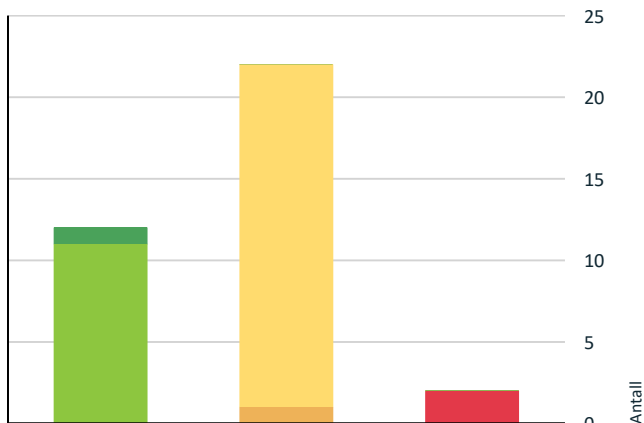
Det foreligger fasadetegninger over garasje og Carport fra 2022.

Er omsøkt og godkjent i 2022.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller

Sammendrag av boligens tilstand

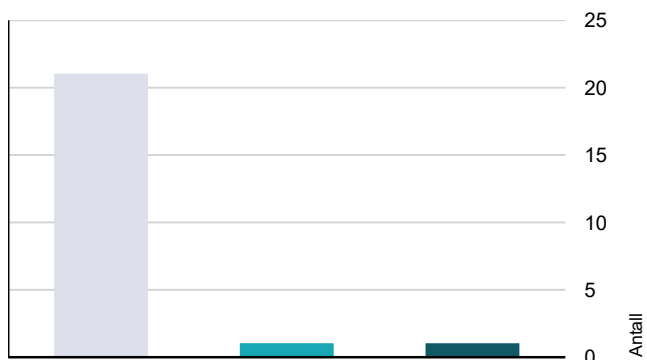
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i Buhølen nord for 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 befarings samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1915

Kommentar

Ukjent byggeår men antatt etter tidligere rapporter.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Total oppgradering av hele boligen sammen med tilbygging mot sør.
2019	Modernisering	Etterbehandling og fornyelse av store deler av innvendige overflater. Nytt bad 2 etasje, dels nye vann og avløpsledninger.
2020	Modernisering	Oppgradering av deler av el anlegg. Nye spredegrøfter for kloakk.
2021	Tilbygg	Nytt tilbygget vindfang.
2024	Modernisering	4 stk. nye vinduer i stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med betongtakstein på fremsiden samt tegltakstein på baksiden.

Ifølge tidligere rapporter er yttertaket nytt i 1986 med sutak og takstein. Ved inspeksjon på krypeloft ser synlig bordtak ok ut.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekke er fra 1986 og har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner mot sør samt plastrenner mot nord. Taknedløp ledes til under bakkenivå og ut i nyere dreneringssystem og ledes mot elven.

Taknedløp mot veien ledes til ukjent system. Stål pipehatt samt stål kilrenner antatt fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snøfangere på hele taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Ifølge tidligere eier er boligen bygget med bindingsverk og ikke stokkebygget. Dette er funnet ut ved tilbygging av ny entre i 2021. Det er i 1986 lagt ny vindtetting, 11 mm utlekting samt ny liggende ytterkledning.

Det er påviste enkelte råteskadede kledningsbord mot sør og vest samt så er vindskier råteskadede.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke påvist musebånd i luftesjikt bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det vil være naturlig å etablere mer lufting samt musetetting ved skifte av hele yttervegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon bestående av bukke og åsesystem med takbord som bærende undertak.

Ved inspeksjon på krypeloft er det ikke funnet råteskader eller fuktskadede bordtak.

Bukk ved siden av pipe har noen fuktmerker på seg men antar dette er fra tidligere utettheter da det er tørt på befaringsdagen.

Dimensjonering er fra datidens byggeskikk.

Det er luftespalte i gesims for luftet konstruksjon. Det er funnet noe muselort rundt pipe på loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe muselort rundt pipe.

I slike eldre boliger med bukke og åsesystem så må det forventes skjevheter, nedbøyinger og ujevne overflater.

Dette er en del av sjela og sjarmen i slike boliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Nærmere undersøkelser kan utføres men dette må sees i sammenheng med manglende musebånd bak kledning.

Det må forventes svai, nedbøyinger og ujevne overflater utenom standard i slike eldre boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Vinduer

Malte vinduer i 2 lags glass fra 1986.

Vinduer har noe treg gange og kan med fordel smøres.

Enkelte vinduer er noe oppsprekt i terammer.

4 stk. vinduer i sørvegg i stuer er nye i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør fra 2021.

Malt dobbel ytterdør fra 1986.

Dører er ok med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dobbel dør ved inngang/trappegang har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler kan oppstå.

Pga. alder og svekkelser i slidedeler som glass og hengsler/låser, kan det ikke utelukkes utskiftninger av enkelte dører de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Dører - 2

Malt verandadør i tre med 2 lags glass fra 1986.

Dør er råteskadet i bunn av dørblad og må skiftes.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Verandadør mot sør er råteskadet og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulver med laminat, belegget og furugulv.

Vegger og himling med malte overflater.

De fleste overflater er nye eller nymalte i 2019 og er ok med normal bruksslitasje. Stue er nymalt i 2023.

Eldre furugulv er noe ujevne i overflater og dette er normalt på slike eldre overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelker med bærende undergulv av furubord.

I slike eldre boliger så må det forventes ujevnheter og høydeavvik. Dette er nokså normalt i slike eldre boliger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I slike eldre boliger er det normalt med noe høydeavvik gjennom rom og spesielt rundt piper.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes skjeve gulver og utbedringer er vanskelig i slike eldre boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe umed nyere innerrør og med vedovn i stue.
Sotluke med inspeksjonsluke mot eldre grue i kjeller samt feiluke i soverom loft.
Det er enkelte sår i brannmur kjeller. Overflater kan enkelt pusses og males ved behov.
Ifølge eier er det i 2023 fjernet påliggende plater på murvegger i kjeller for bedre inspeksjon av overflater.
Det anbefales i slike tilfeller å kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med betonggulv og gråsteinsmurer med utenpåliggende betong på vegger. Enkelte vegger er kledd med en ukjent type stålplate eller aluminiumsplate.
Det er registrert saltutslag på synlige betongvegger noe som antyder utvendig fuktpress.
Det er ikke foretatt hulltaking da vegger består av betong eller stålplater og det er påvist avvik ved andre synlige betongvegger.

Vurdering av avvik:

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

Rom under terreng er høyrisikoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Det er saltutslag på enkelte vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.

Bemerk at rom under terreng er høyrisikoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Les også punkt drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2 etasje samt støpt betongtrapp fra hovedetasje og ned til kjeller.

Rekkverk i tre på tretrapp med høyde på returrekke på 80 cm samt åpninger i spiler på 12 cm.

Begge trapper er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er lav frihøyde på betongtrapp ned mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å heve rekkverk til minst 90 cm og åpninger til maks 10 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Dører av eldre tredører eller nyere lettdører.
I eldre tredører så må det forventes vindskjeve og utette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eldre dører er noe vindskjev og har eldre hengsler og låsmekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Pga alder kan det bli behov for utskiftinger av enkelte dører de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad fornyet i 2019 med belegg på gulv med oppkant mot baderomspanel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgspgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg samt malt panel i himling.
Overflater er nye i 2019.

Det mangler bunnskinne på baderomspanel men det er ingen direkte vannsølsoner i rommet da det er installert dusjkabinett med direkte avløp.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgspgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnslist på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Bunnlist anbefales å etableres på baderomsplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med oppkant mot baderomspanel. Det er fall mot sluker på 25 mm fra dør. Oppkant ved dørterskel på 10 mm.

Belegg er nytt i 2019 og montert av Br. Nygård AS.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

2 plastsluker montert i rommet, en under badekar og en under dusjkabinett med belegg bak klemring.

Belegg på gulv med oppkant bak baderomspanel.

Tettesjikt er utført av Br. Nygaard AS i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, vegghengt toalett, badekar samt dusjkabinett. Alle installasjoner fra 2019.

Det er åpen løsning bak vegghengt toalett med egen inspeksjonsluke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluftsordning ved dørterskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da det ikke er direkte vannsølsoner i rommet. Rommet er nytt i 2019 og membransystem er synlig for inspeksjon.

Anser hulltaking som uhensiktmessig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 etasje er antatt fra 1986 ved renovering av boligen.

Belegg på gulv opp mot baderomspanel.

Toalett og servant med underskap installert.

Badet er i senere tid malt på overflater og ser ok ut.

Overflater som belegg og baderomspanel har oppnådd forventet levetid og bad bør oppgraderes med nytt membransystem.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking bak dusjsone i gang uten å påvise unormale forhold.

Ifølge eier har ikke dusjanordning vært i bruk de siste årene.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fra 1986 med enkelte nyere deler som 2 stk. skap og nyere benkeplater.

Hvitevarer av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Ukjent alder på hvitevarer.

Ifølge tidligere eier er 2 skap og benkeplater nye i 2019.

Tidligere eier har også beiset skapfronter i 2019.

Kjøkkenet er eldre men godt ivaretatt gjennom årene.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgspapirer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og låser plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet fungerer idag men det kan ikke utelukkes utskiftinger av enkelte slidedeler eller hvitevarer den neste tiden.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vifte med avtrekk ut i vegg.

Vifte er ifølge eier fra 1986 men funksjonen er bra.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilator er av eldre type . den virker på befaringsdagen men uti fra alder kan skader/defekter oppstå men dette kan ikke tidfestes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Dels rør i rør og dels kobberrør som vannforsyning.

Ifølge eier er det i 2019 lagt nye rør i rør system som tilførsel til bad 2 etasje.

Alle rør er samlet rundt VVS tank i kjeller.

Resterende kobberrør er antatt fra 1986.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør fra 1986 har oppnådd høy alder.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

PVC avløpssystem.

Det er foretatt enkelte nye rørstrekk samt to nye sluker i bad 2 etasje i forbindelse med nytt bad i 2019.

Det er også etablert ny sluk i kjeller i 2019.

Ellers er avløpsrør fra 1986 og store deler av systemet er synlig for inspeksjon i kjeller.

Stakemuligheter via toalett og lufting registrert på krypeloft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av rørsystem er fra 1986.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i vinduer og vegg.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2011 etablert i stue.

Ifølge eier har varmpumpe ikke vært i bruk de siste 2 årene annet enn til kjøling på enkelte sommerdager.

Har virket ok de ganger den har vært i bruk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

VVS tank på 200 liter fra 2022 plassert i bod i kjeller.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El anlegg fra 1986 med enkelte senere oppdateringer .
El skap med vippesikringer og kursoversikt plassert i trappegang til 2 etasje.

Varmekabler i entre og bad 2 etasje samt varmemfolie i gang.
Tidligere eier var selv utdannet elektriker og har foretatt flere fornyinger i perioden 2019 til 2022.

Det foreligger samsvarserklæring i sikringssskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2022 samt røykvarslere i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men antatt av oppfylte løsmasser.
Ved punktviss høydesjekk så er det ikke funnet vesentlige høydeavvik på etasjeskille.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge tidligere rapporter så forteller tidligere eier at nord og vestside av boligen er drenert ved bygging av nytt inngangsparti. Takvann er tilkoblet samme system og drenerende vann ledes ned mot elveløpet.

Takvann mot fylkesveien er ikke med i systemet og østside av bolig har ukjent dreneringssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenering på boligens østside er ukjent .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk kjeller vegger og gulv for fuktinnsig og foreta eventuelle tiltak ved vedvarende fuktproblemer i kjeller.

Det kan ikke utelukkes utbedringer av dreneringsforhold på enkelte deler av boligen .

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av tykke gråsteinsmurer samt påstøpte betongvegger flere plasser.

Det er ikke påvist større sprekker eller settinger i grunnmurer.

Tilbygg på baksiden av boligen er i betongstøpte murer.

TO 2 Terrengforhold

Lett skrånende terreng i bakkant av elva Audna.

Boligen er omkranset av plen og innkjørsel.

Boligen ligger ikke i faresone for flom men selve eiendommen grenser til elva og det kan bli flom innover deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Deler av eiendommen ligger i flomutsatt område for elva Audna men bemerker at boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat brønn sammen med nabo som vannforsyning.

PVC avløp ut til septiktank og videre til spredegrøfter.

Ifølge tidligere eier er spredegrøfteledninger nye i 2019.

Vannledninger i plast er av ukjent alder og det foreligger ingen vannprøver.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Utvendige vannledninger er antatt fra 1986.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Septiktank

Septiktank i betong eller glassfiber fra antatt 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjenet byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje med støpt betonggulv og vegger samt tretak og betongtakstein.

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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	78			78	55		78
Etasje 2	46			46		15	61
Krypkjeller						42	42
SUM	124				55	57	181
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Trapperom , Gang , Bad , Kjøkken , 2 Stuer		
Etasje 2	Gang , 3 Soverom , Bad , Garderobe		
Krypkjeller			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger på boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31		13	44
SUM		31				13	44
SUM BRA	31						

Romfordeling

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

Kommentar

Tilliggende åpen Carport på ca. 20 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.
Bakenforliggende vedbod/redskapsbod bak garasjen har målbart ALH på 13 kvm. Er lagt inn som ALH i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger over garasje og Carport fra 2022.
Er omsøkt og godkjent i 2022.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Carport ny i 2021, ferdigattest foreligger fra 2022.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	0
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

Trappeareal er medregnet areal i begge etasjer.
Eldre vindfang er regnet som trapperom.
Hele kjelleretasjen er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Garasje

Tilliggende Carport og vedbod ved garasje er ikke medregnet i arealoversikt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Sondre Alexander Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	366	11		0	3567.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Audnedalsveien 440

Hjemmelshaver

Toft-Gundersen Julianne, Gundersen Sondre
Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Buhølen langs Audnedalsveien nord for Vigeland i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Romslig eiendom 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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving 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 yttertakk 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/IU7692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Audnedalsveien 440, 4520 LINDESNES

14 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Audnedalsveien 440

Postadresse

Audnedalsveien 440

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2022 november

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

November 22

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Gundersen, Sondre Alexander

Medselger

Toft-Gundersen, Julianne

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Punkterte vinduer

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vindu i stue og spisestue

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Fallbrønn og septik tank

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Pipe i kjeller har sprekker, fornyet innvendig

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Inner rør i pipe

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny e39 lenger nede i dalen

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

 Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94269078

Egenerklærings skjema

Name: Gundersen, Sondre Alexander
Date: 2024-11-14

Name: Toft-Gundersen, Julianne
Date: 2024-11-14

Identification:  Gundersen, Sondre Alexander

Identification:  Toft-Gundersen, Julianne



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

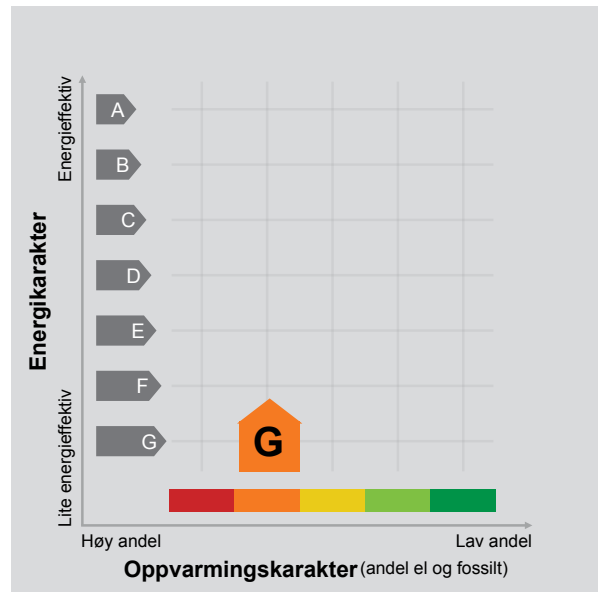
Egenerklærings skjema

Signed by:

Gundersen, Sondre Alexander	14/11-2024	BANKID
Toft-Gundersen, Julianne	11:00:30	BANKID
	14/11-2024	
	11:46:10	

ENERGIATTEST

Adresse	Audnedalsveien 440
Postnummer	4520
Sted	LINDESNES
Kommunenavn	Lindesnes
Gårdsnummer	366
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169436924
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54047
Dato	25.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

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

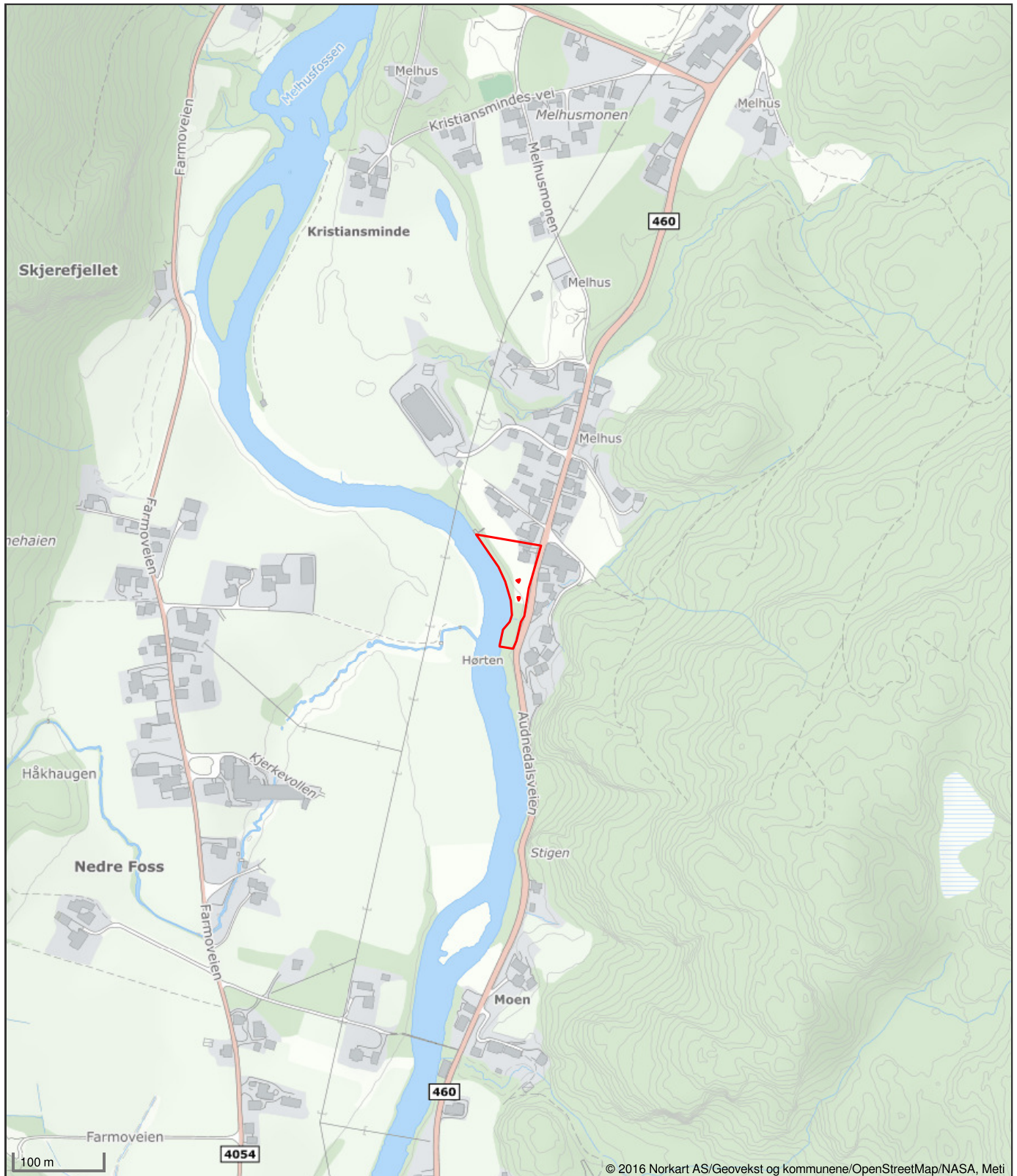


Anne Lill Lundevik

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



Oversiktskart for eiendom 4205 - 366/11//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



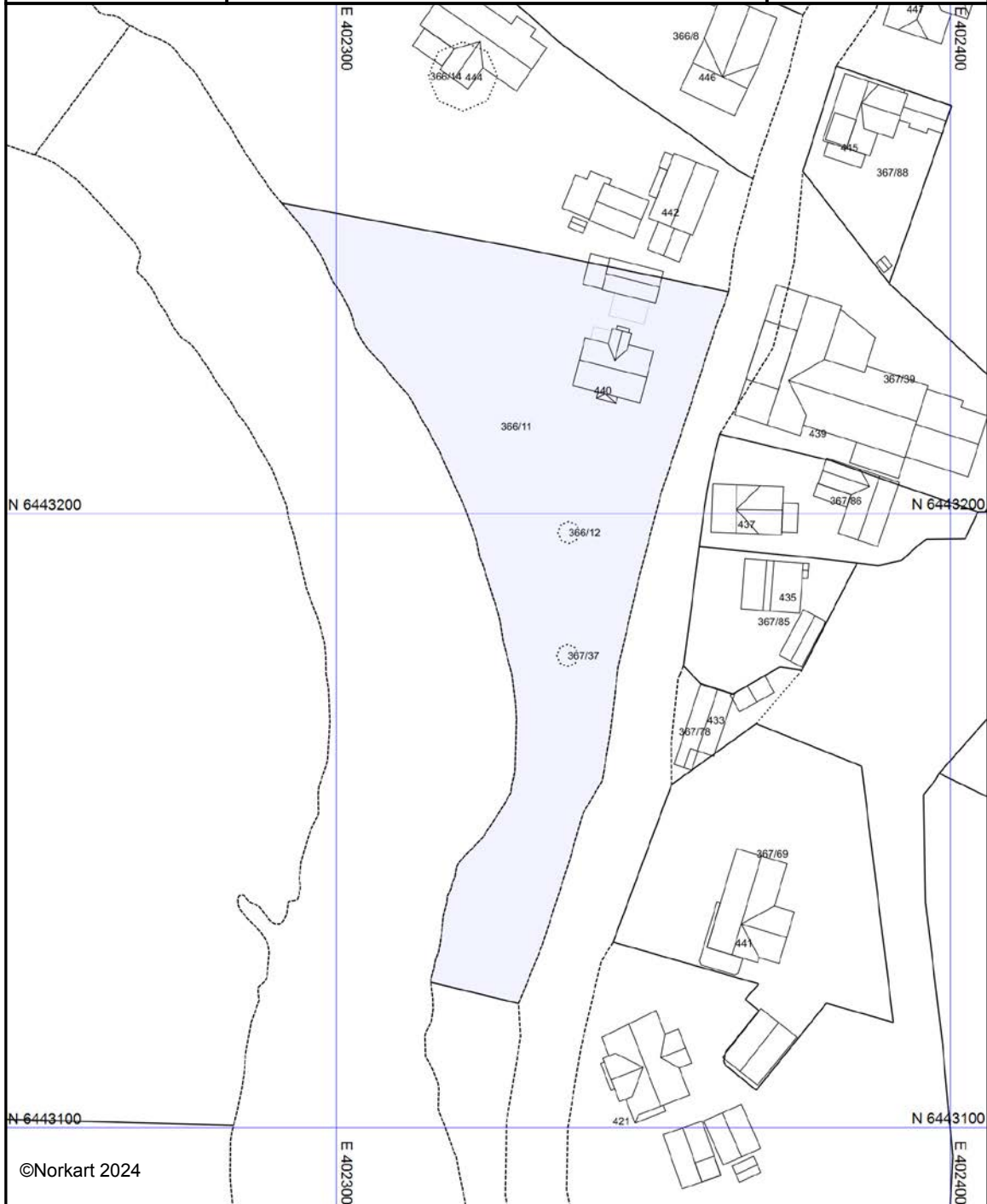
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 366/11
Adresse: Audnedalsveien 440
Utskriftsdato: 14.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.



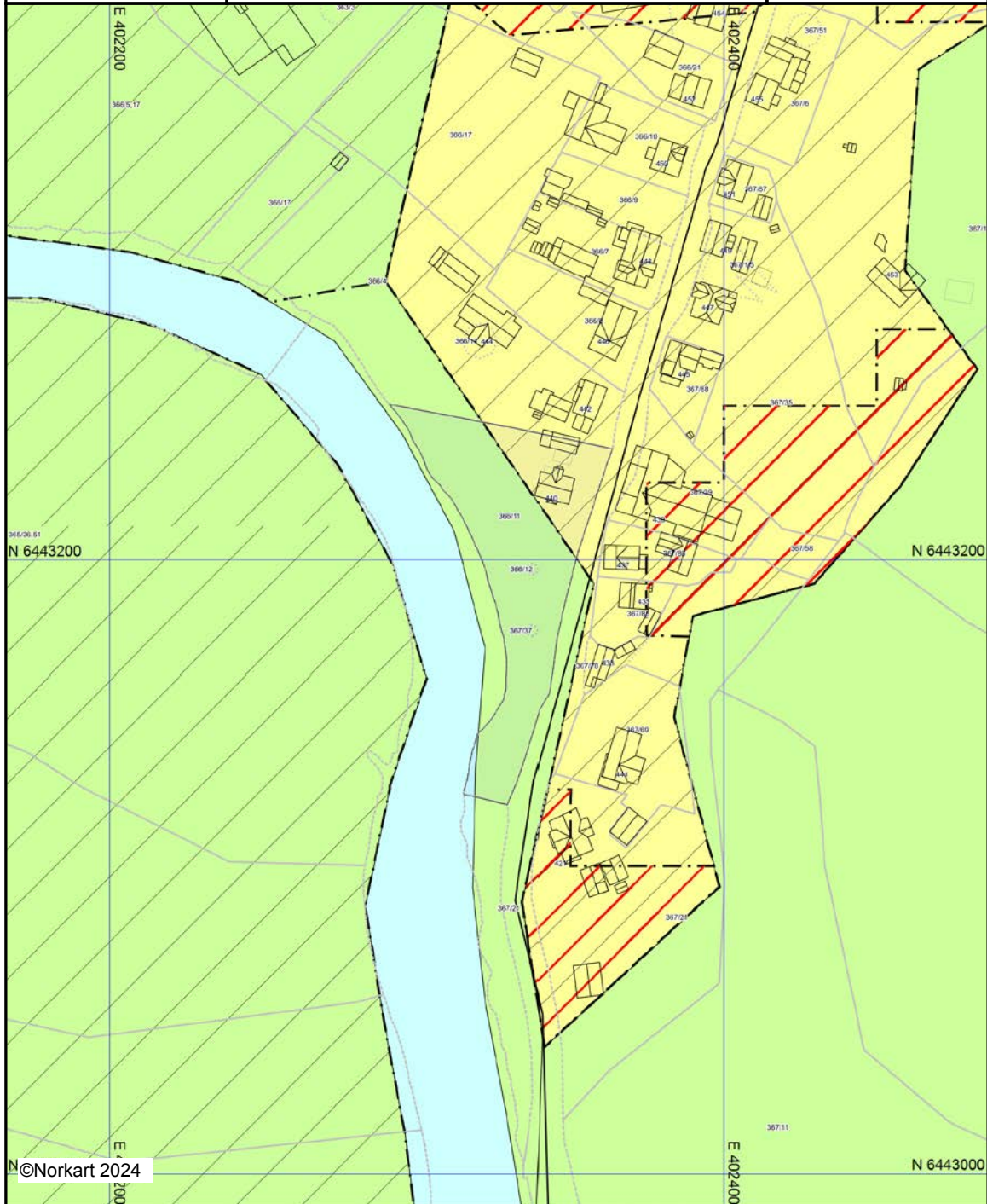
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 366/11
Adresse: Audnedalsveien 440
Utskriftsdato: 14.11.2024
Målestokk: 1:2000



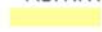
UTM-32



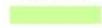
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

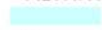
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

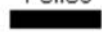
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 14.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	366	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Audnedalsveien 440, 4520 LINDESNES								

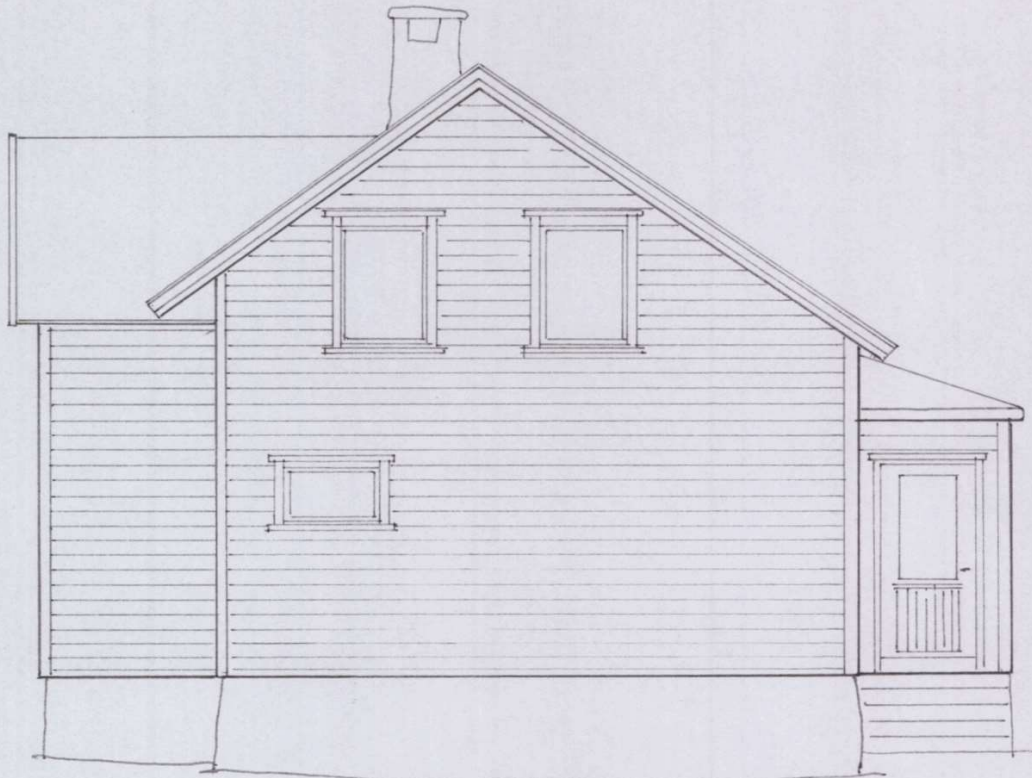
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

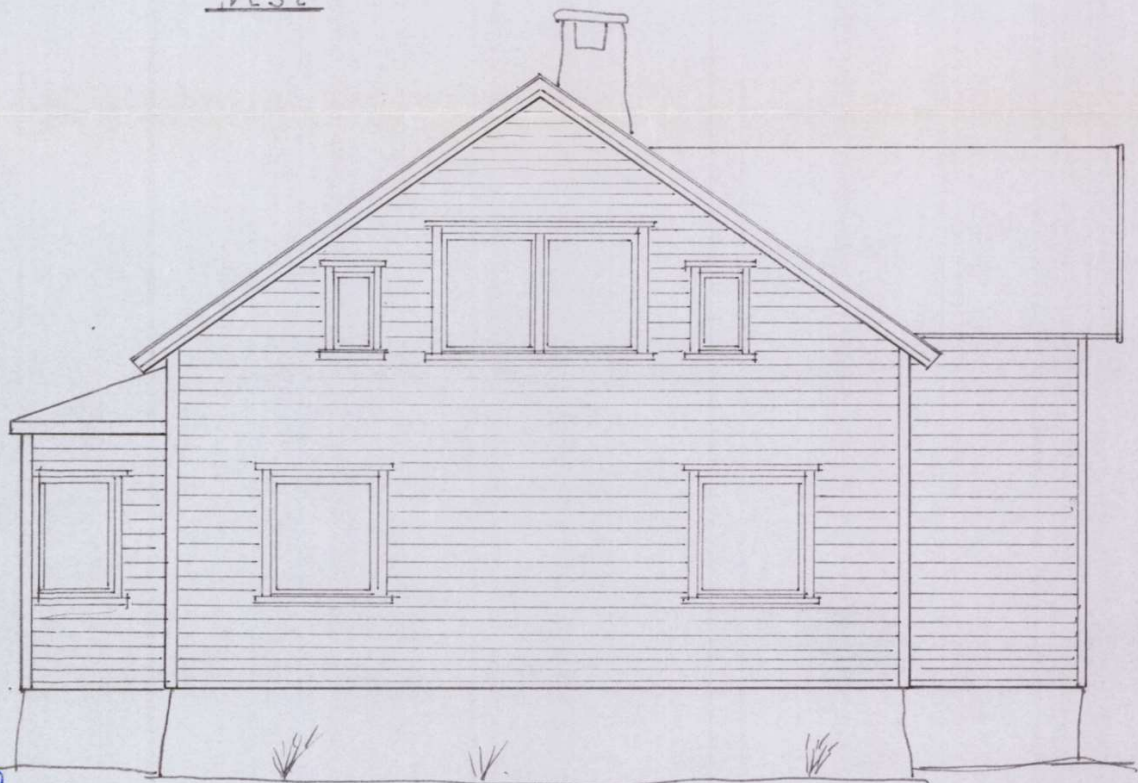
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



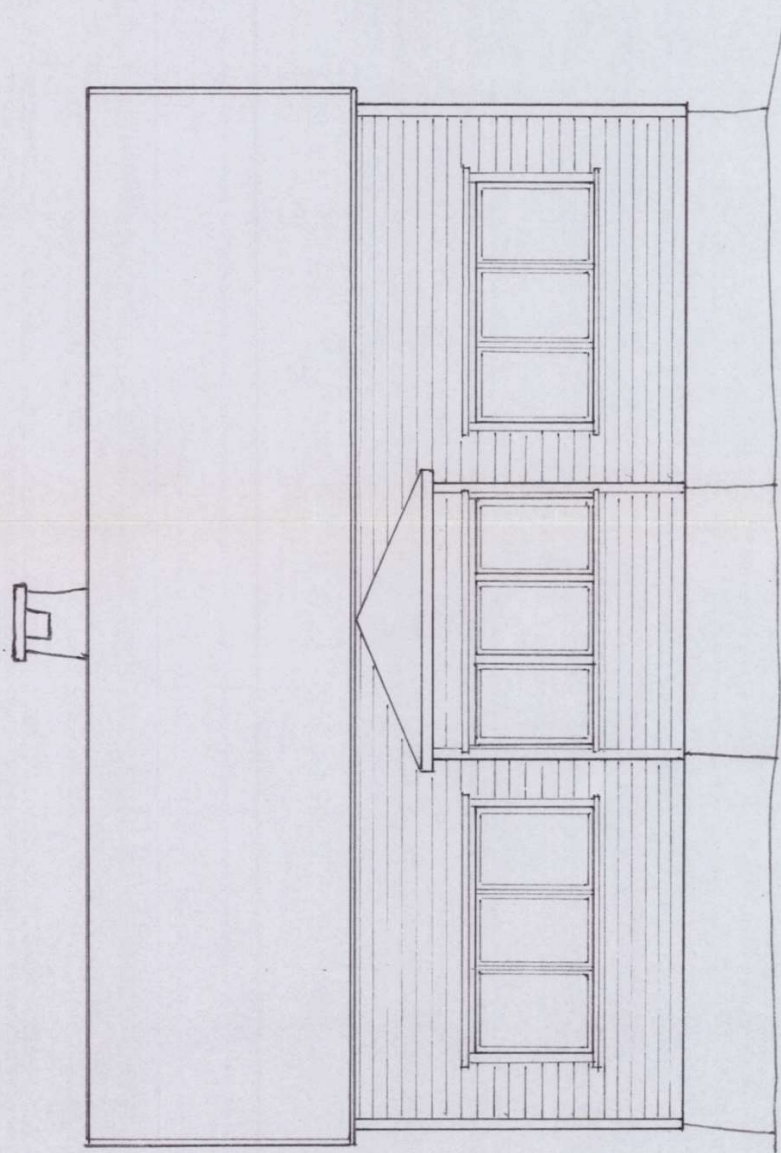
Vest



Øst

Godkjent 13.03.1986
M. Wilander i Fok
Sak nr.
Indesnes bygningsråd
Ro AS 10

Tobias Spilling



Syd

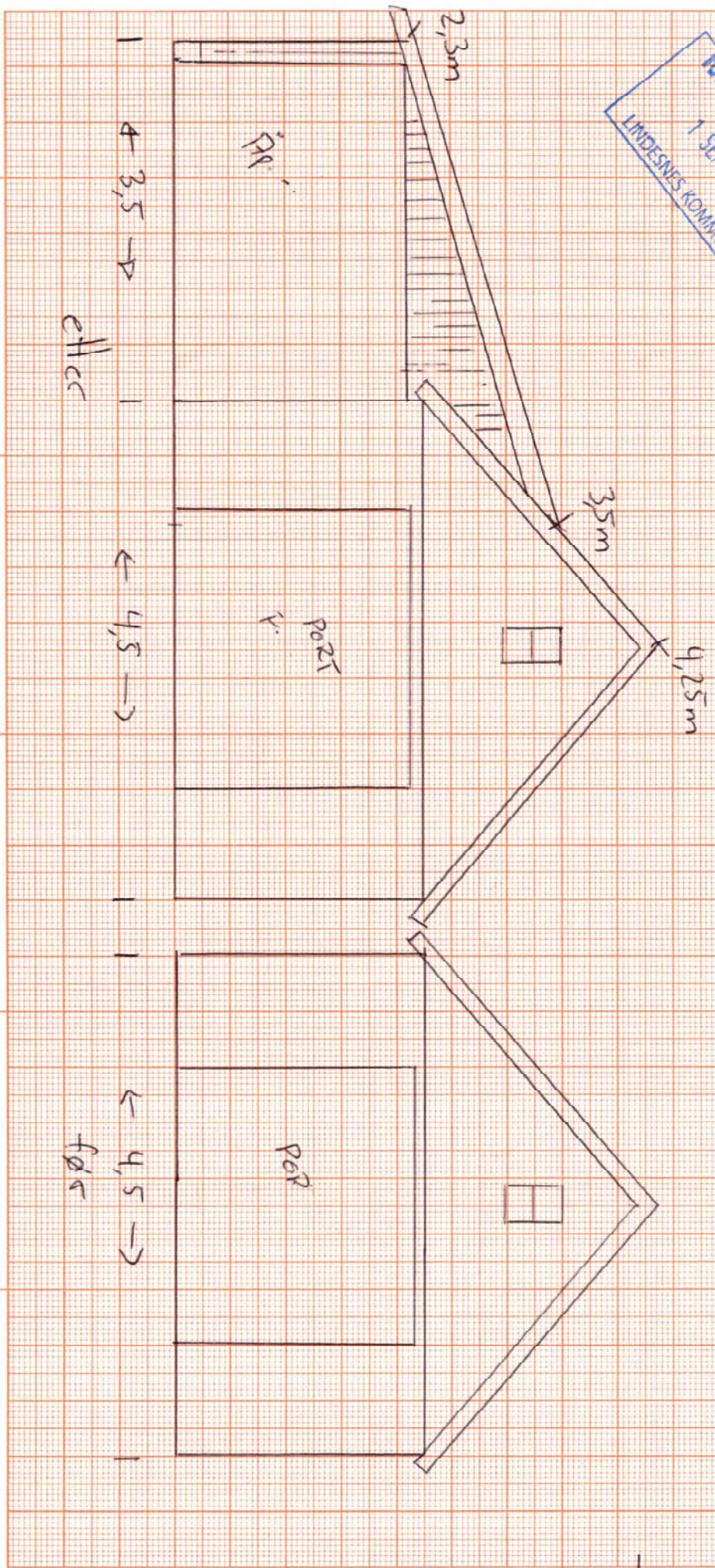
Gudkjent. 13.03.1986
Dr. Villav 7
Sak nr. 1086

Lindesnes Fjerningeråd

Rolf Steins

Tobias Spilling

MOTTATT
1 SEPT 2022
LINDSNES KOMMUNE
N. J. S. S.



Fesede øst

Carport

Andredelstien 440

effec

port

port

2,3m

3,5m

4,5m

4,5m

35m

11,5m

Steinar Djuvik Haaland
Audnedalsveien 440
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/01079-11	Kjersti Skiple Verdal	28.09.2022

Ferdigattest for carport/tilbygg til garasje og tilbygg til bolig, Audnedalsveien 440

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	366 / 11 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Steinar Djuvik Haaland
Vedtak:	19.9.22
Anmodning mottatt:	21.9.22

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

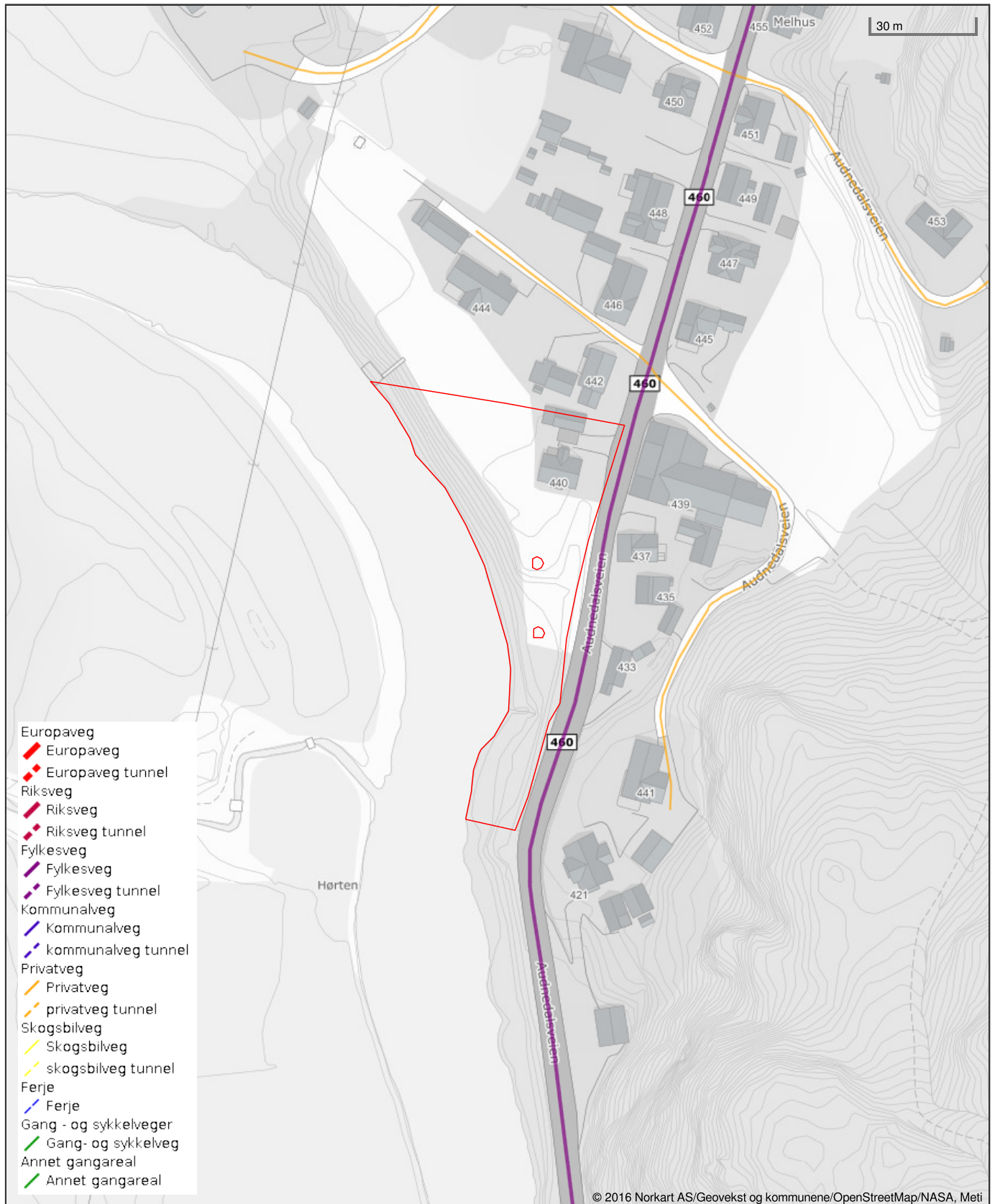
Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson
Enhetsleder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Vegstatuskart for eiendom 4205 - 366/11//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Steinar Djuvik Haaland
Audnedalsveien 440
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/01079-7	Kjersti Skiple Verdal	20.09.2022

Tillatelse til carport/tilbygg til garasje og tilbygg til bolig, Audnedalsveien 440

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	366 / 11 / 0 / 0
Sektormyndighet:	AGDER FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver:	Steinar Djuvik Haaland

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i Pbl. § 20-4 gis tillatelse til carport som tilbygg til eksisterende garasje, samt tilbygg til bolig i tråd med tegninger og situasjonskart, samt øvrig dokumentasjon mottatt 1.9.22.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Bakgrunn

Det søkes om oppføring av carport som tilbygg til eksisterende garasje, samt tilbygg til boligen, Audnedalsveien 440.

Carporten vil få et bebygd areal på ca 21 m².

Garasjen har fra før et areal på ca 50 m² inkl overbygg bak.

Tilbygget til boligen vil få et bebygd areal på ca 9 m².

Arealplanstatus

For området gjelder kommuneplanens arealdel fra 2019. Arealformål er byggeområde bolig med tilhørende hensynssone bevaring. Såfremt tiltaket ikke er i strid med bevaringshensyn vurderes tiltaket å være i samsvar med gjeldende plan.

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

Andre myndigheters uttalelser

Agder Fylkeskommunen har gitt dispensasjon fra vegloven mht avstand til veg, jfr brev datert 3.8.20.

Tiltaket har også vært på høring til Agder Fylkeskommune mht bevaringshensyn, jfr e-post datert 9.9.22. Fylkeskommunens kulturminnevern har ingen merknader til tiltaket.

Nabomerknader

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

Infrastruktur

Ingen endringer.

Informasjon

Ferdigstillelse

Søker skal anmode om ferdiggattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Bortfall av tillatelse

Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Matrikkelinformasjon

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

Gebyr

Behandlingsgebyr for søknaden på kr 9800,- faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

UTSLIPPSTILLATELSE.

I medhold av Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970 § 10 2. ledd tillates **Tobias Skofteland, 4520 Sør-Audnedal**.....

i samsvar med "Forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse" gitt av Miljøverndepartementet 22. april 1975 med tilhørende retningslinjer

inntil **event. fellaskloakk blir opparbeidet i området**.....

å lede kloakk ut i grunnen/~~slippe kloakk ut i~~

Tillatelsen omfatter kloakk fra **1**... bolig(er) hytte(er) med/
~~uten~~ WC på gnr. **66**..... bnr. **1**.. i samsvar med søknad av **14/4-**.....
1978

Vilkår som er satt i bygningsrådets behandling i sak nr. **144/78** og helserådets sak nr. **22/78**. må etterkommes.

./.. Et eksemplar av søknaden med kopi av bygningsrådets og helserådets behandling følger i retur.

Avløpsanlegget skal utføres med infiltrasjonsgrøft/~~synkekum/resorpsjonsgrøft/sandfiltergrøft~~ etter retningslinjenes punkt **3 og 4** .
Forøvrig gjelder retningslinjenes punkt 8.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at slamavskilleren må tømmes minst en gang pr. år/~~en gang hvert tredje år~~, jfr. retningslinjenes punkt 8.

Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler jfr. § 11 siste ledd i lov om vern mot vannforurensing.

Det vises også til § 10 nest siste ledd, og § 12 vedrørende oppsigelsestid og mulig endring av vilkår. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloakknett, avskjærende ledning eller renseanlegg, jfr. § 10.

Denne avgjørelse kan påklages av sakens parter innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet/~~fylkesmannen~~.



Sør-Audnedal..... den 197**8**

Tobias Skofteland.....

Avgjørende myndighets underskrift

Gjenpart sendt: **Fylkesmannen i Vest-Agder,**.....

4600 Kristiansand S......

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Lindesnes	Bygningsråd	Vigeland	27/4-1978.

Sak nr. 144/78.

Leiv Haartveit har for Tobias Skofteland sendt inn søknad om utslippstillatelse fra bestående bolig på gnr. 66 bnr. 1, Nyvold.

Etter å ha passert tre-delt slamavskiller er avløpet tenkt infiltrert i grunnen gjennom spredegrøfter.

Grunnforholdene i området består av grov sand, støpesand, og skulle være vel egnet for infiltrasjon.

Vedlagt søknaden følger situasjonskart som viser avløpsanlegget samt oversiktskart.

Bygningsrådet vedtar enstemmig:

Da næringsnødvendige årsaker fastlåser lokaliseringen av boligen (gårdsbruk) finner bygningsrådet at avgjørelsesmyndigheten i dette tilfellet tilligger bygningsrådet selv om området er å betrakte som tettbygd strøk.

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne omsøkte utslipp på følgende vilkår:

1. Utslipppet med infiltrasjon i grunnen godkjennes i henhold til søknad og skisse.
2. Avløpsanlegget må utføres etter forskriftenes pkt. 3 og 4.
3. Forskriftenes bestemmelser i pkt. 8 kommer forøvrig til anvendelse.
4. Ledningene og kummene må ikke tildekkes før de er kontrollert av kommuneingeniøren og funnet i orden.
5. Dersom avløpsforholdene senere viser seg utilstrekkelig, plikter eieren å foreta foranstaltninger for å rette på forholdene i overensstemmelse med helseråd og bygningsråd.
6. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler, jfr. § 11 siste ledd i lov om vern mot vannforurensing. Det vises også til § 10 nest siste ledd, og § 12 vedrørende oppsigelsestid og mulig endring av vilkår.
7. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloaknett, avskjerende ledning eller renseanlegg, jfr. § 10 i lov om vern mot vannforurensing.
8. Endelig tillatelse er også avhengig av helserådets godkjennelse. Beskjed om dette vil bli gitt så snart uttalelse fra helserådet foreligger.
9. Før arbeidet settes i gang, må tinglyst erklæring fra Torleif Thorsen foreligge som gir rett til å anlegge avløpsanlegget på denne eiendommen.

Sign.

Rett utskrift

Lindesnes Ingeniørkontor

Randi Røssstad
Randi Røssstad.

Utskrift sendt til

herr Tobias Skofteland, 4520 Sør-Audnedal.
herr Leiv Haartveit, 4520 Sør-Audnedal.
Lindesnes helseråd, 4520 Sør-Audnedal.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

d

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NB! Våpenskapet er skrudd fast, men dette medfølger ikke boligen ifbm. salget.

Sted / Dato

Selgers signatur

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Audnedalsveien 440, 4520 LINDESNES

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KAI ANDRÉ OSESTAD | Eiendomsmegler | **990 99 201**

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