



aktiv.

Flekkefjordveien 278, 4580 LYNGDAL

**Enebolig i Lyngdal med garasje |
Rolig beliggenhet | Nærhet til
naturen og utsikt over
Skolandsvannet**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Selger: Ove Skoland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 310/403 kvm
Tomtstr.: 1200 m²
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 3
Gnr. 142, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1408250251

Enebolig med garasje | Rolig beliggenhet | Nærhet til naturen og utsikt over Skolandsvannet

Velholdt og romslig enebolig fra 1985 i Ramseli med flott utsikt mot Skolandsvannet. Boligen har en gjennomtenkt planløsning over tre etasjer med hele 7 soverom og 3 bad. Kjøkken fra HTH (2014), lys stue med utgang til sommerstue mot vest og flere gode oppholdsrom som gir plass til hele familien. Praktisk biinngang, vaskerom og rikelig med bodplass. Stor, frittstående dobbelgarasje med loftsrom og godt tun med gode parkeringsmuligheter. Beliggende i rolige omgivelser med nærhet til natur, samt kort vei til skoler, barnehager, Handelsparken og sentrum med alt av fasiliteter.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Energiattest	101
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 310 m²

BRA - e: 69 m²

BRA - b: 24 m²

BRA totalt: 403 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 140 m² Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, soverom, bad, soverom 2, gang, bod 3, bod 4, garasje.

1. etasje

BRA-i: 109 m² Stue, kjøkken, kontor, soverom, bad, gang.

BRA-b: 24 m² Hagestue.

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 21 m² Bod/lagringsplass.

Tilleggsinfo garasje: Eier opplyser at bakvegg i garasje har sprekker og buler ut litt på midten. Dette skjedde ifm bakfylling av veggene like etter oppføring av garasjen.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 352 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH (18 kvm) og BRA (334 kvm) betegnes som GUA (352

kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom på loftet som ikke stemmer med godkjente tegninger.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er områder på fasaden som ikke stemmer med godkjente tegninger, anlagt dør til loft på baksiden og forandring av vinduer på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1200 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning. Asfaltert innkjørsel. Tomteareal er kun omtrentlig beregnet. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og ved evt senere oppmåling så må avvik påregnes. Består av to bruksnumre, 142/4 og 142/3.

Beliggenhet

Flott beliggenhet med nærhet til naturen og utsikt over Skolandsvannet. Kort vei til skoler, barnehager, Handelsparken og sentrum.

Adkomst

Adkomst via Flekkefjordveien, inn på privat felles vei i feltet.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse i område.

Barnehage/Skole/Fritid

Berge.

Skolekrets

Årnes krets. Skolebuss går like nedenfor huset.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører

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

Balkongdør på loft med fukt/råteskader i nedkant.

Ellers er karmene i dører med noe værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

-Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

-Takrenner, nedløpsrør og bly beslag i nedkant lufte hatter har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

-Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

-Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

-Kledningen er luftet etter byggeårets krav med plater med 11 sløyfer som er lite i henhold til dagens krav

-Det er anlagt sløyfe langs nedkant bak kledning som stopper tilluftingen bak kledninger

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

-Det er ikke etablert lofts luke med stige til øverste loft for inspeksjon

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet. Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

-Noe fukt skader i nedkant bærestolper til terrasse

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

Utvendig > Garasje

Det er avvik:

-Det er registrert noe fuktinntrengning i gjennom mur/gulv

Innvendig > Radon

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng i bod. Måleresultat 22.2Vekt%. Det kan ikke utelukkes skader/avvik i andre rom med inn forede vegger mot terreng.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for

avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble

registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der

konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Trykk tank

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

-Det er enkelte partier som ikke er pusset, synlig leca som det bør gjøres tiltak på for å fuktsikres leca for å forhindre fukt skader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater mangler fuging i nedkant

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

-Veggplate er montert ned til gulvet med gulvlist, dette vil påføre fuktskader på lister/plater og anbefales ikke.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

-Overflaten med klikk vinyl oppå belegget er ikke optimal løsning og vil kunne begrense flyten av fukt/vann til sluk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

-Våtromsplater og våtromstapeten er ikke tette i skjøter i dusjen med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1985.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Tilleggsinfo egenerklæring : Eier opplyser at bakvegg i garasje har sprekker og buler ut litt på midten. Dette skjedde ifm bakfylling av veggen like etter oppføring av garasjen.

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

- Ja. Beskrivelse: Liten lekkasje sluk på loft som nå er utbedret av fagmann. Utbedret ca 10 år siden.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Silset Mur og Bygg

Beskrivelse: Silet som er fagmann

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Beskrivelse: Ja, fornyet med ny membran.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Beskrivelse: I garasje har det trengt inn fukt i overgang vegg/gulv.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Vært mus i garasje

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse: Ladeboks

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Gjort av meg som tidligere yrkesaktiv tømrer. Fikset terrasse

21. Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Beskrivelse: Norsk radonrådgivning

21.1. Radonmåling

- Vet ikke, men godkjent. Beskrivelse: År: 2017

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Ja. Beskrivelse: If var og sjekket vann som kom opp i gulvet i garasjen, Har ikke vært noe etterpå. Men det ble ikke noe sak av det

Innhold

1. etasje

Velkommen inn i en romslig entré og gang med adkomst både fra hovedinngang og praktisk biinngang via garasje.

Etasjen inneholder bod/verksted, fyrrom, to soverom, gjestebad, vaskerom og ekstra bod med god lagringsplass. Dette er en funksjonell etasje som kombinerer praktiske løsninger med god plass til familien.

2. etasje

Her finner du en lys og luftig stue med utgang til en trivelig sommerstue vendt mot vest – perfekt for sene kvelder og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra HTH (2014) har moderne innredning og gode arbeidsflater. Etasjen har også to soverom og et pent bad, oppgradert for ca. 16 år siden.

3. etasje (innredet ca. 1990)

Den øverste etasjen byr på loftstue, bad og tre soverom – ideelt for ungdomsavdeling,

hjemmekontor eller gjesterom.

Standard

Det er installert ladeboks for elbil. Eiendommen har hatt mindre fuktproblemer i garasjen, men dette er kontrollert av IF. Radonmåling ble utført i 2017 med godkjent resultat.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje samt på egen tomt. Godt tun med god plass.

Forsikringsselskap

IF

Radonmåling

Iflg. egenerklæring utført måling 2017 med godkjent resultat.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Eier har bestilt Norgespris.

Energi Oppvarming

Ved / fyrrom. Forøvrig elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 8 011

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Slamtømming bolig m/bil: kr 1544,68

Grunngebyr slamanlegg: kr 491,28

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1022,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3788,00

Tilsynsgebyr spredt privat avløp: kr 750,00

Feie- og branntilsynsavgift: kr 415,00

Totalt: kr 8010,96

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 904 018

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 616 071

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 3 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 142, bruksnummer 4 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/142/3:

08.07.1963 - Dokumentnr: 715 - Bestemmelse om gjerde

08.07.1963 - Dokumentnr: 715 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:142 Bnr:1

08.07.1963 - Dokumentnr: 715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:142 Bnr:1

01.12.1972 - Dokumentnr: 3127 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1032 Gnr:142 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 756374 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:142 Bnr:3

08.07.1963 - Dokumentnr: 715 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:142 Bnr:1
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse og godkjente tegninger for hus og garasje. Loftsetasje er noe ombygget i etterkant uten at nye tegninger er sendt inn eller godkjent hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Vann: Privat innlagt

Avløp: Privat septikanlegg. Nylig kontrollert av kommunen. Se skriv som vedlegg til salgsoppgaven fra kommunen datert 02.10.25.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen følger Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel (ID 201311), med ikrafttredelse 03.09.2015. Et delareal på 60 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen (ID 202114).

Adgang til utleie

Ingen separat utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

92 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 758 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 761 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,88% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf

3 200 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

16 550 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 137

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

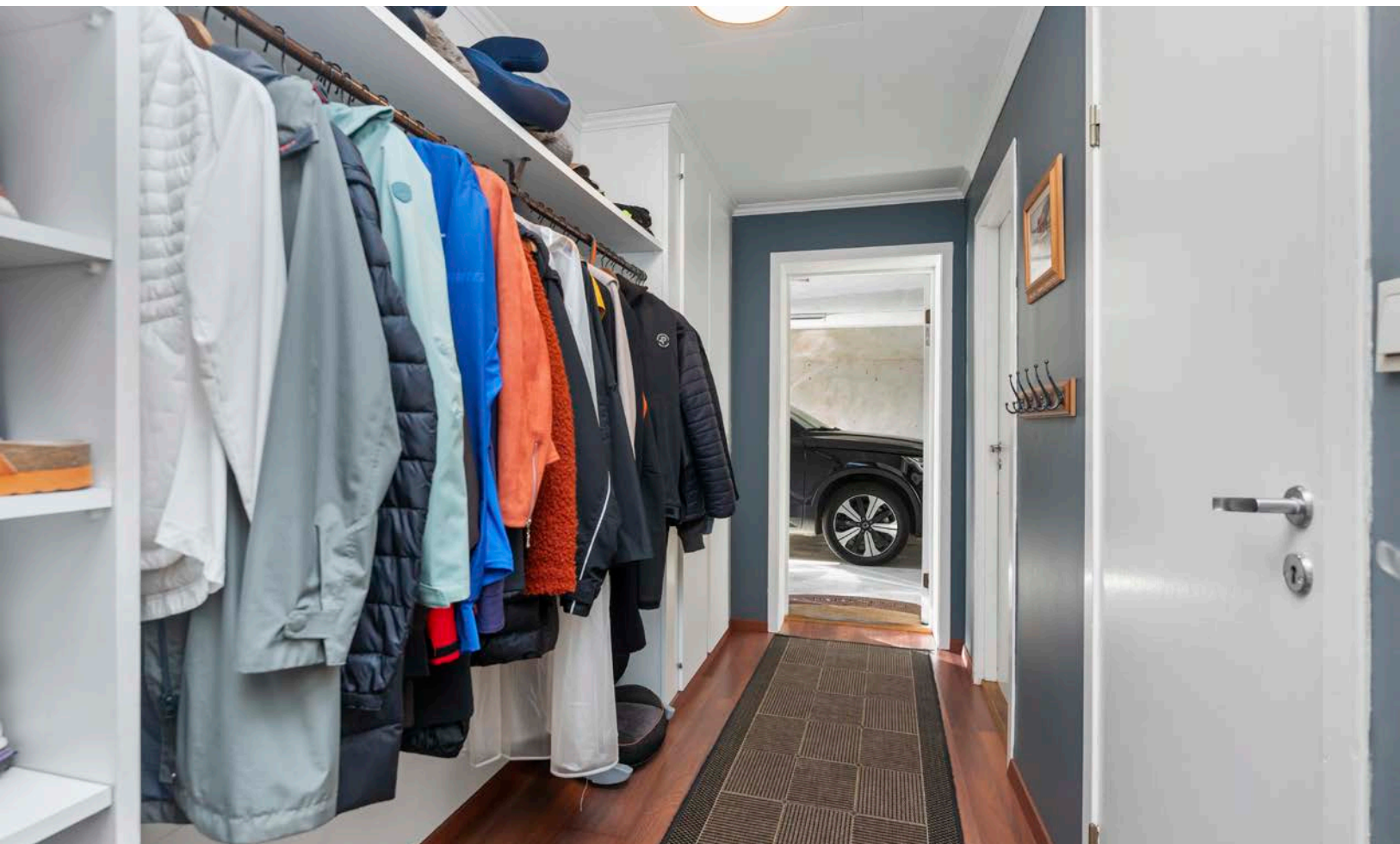
Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

17.10.2025













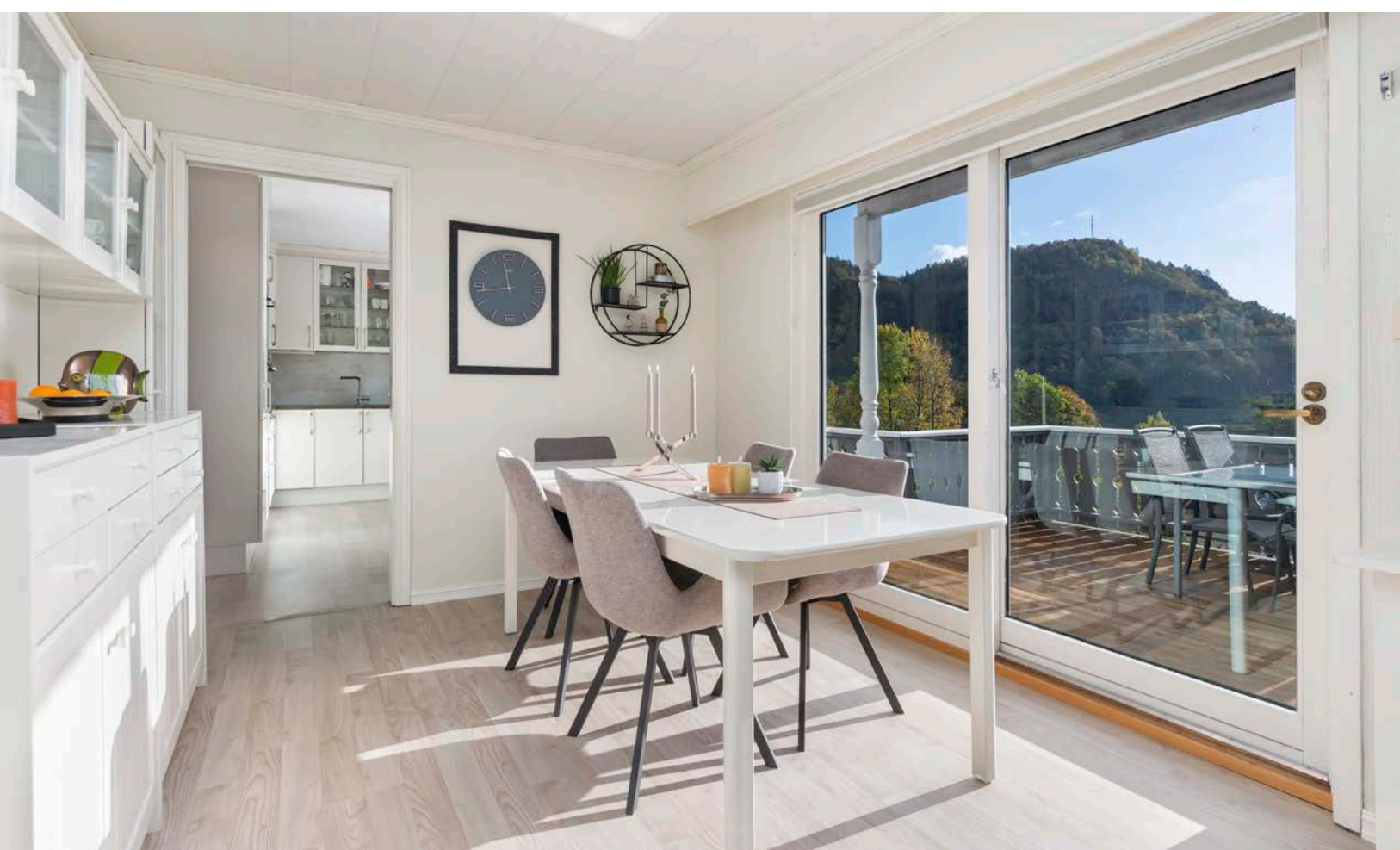










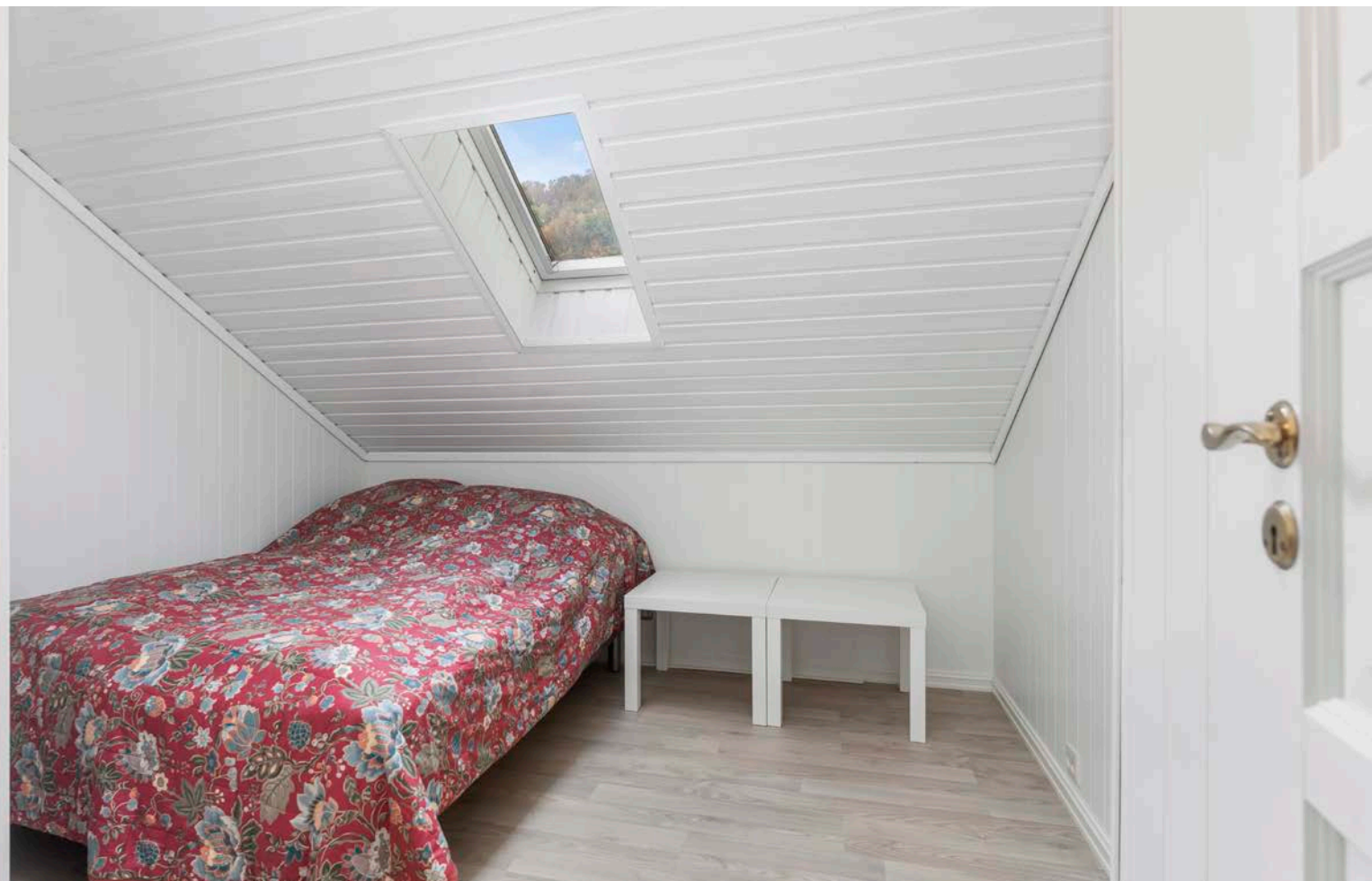












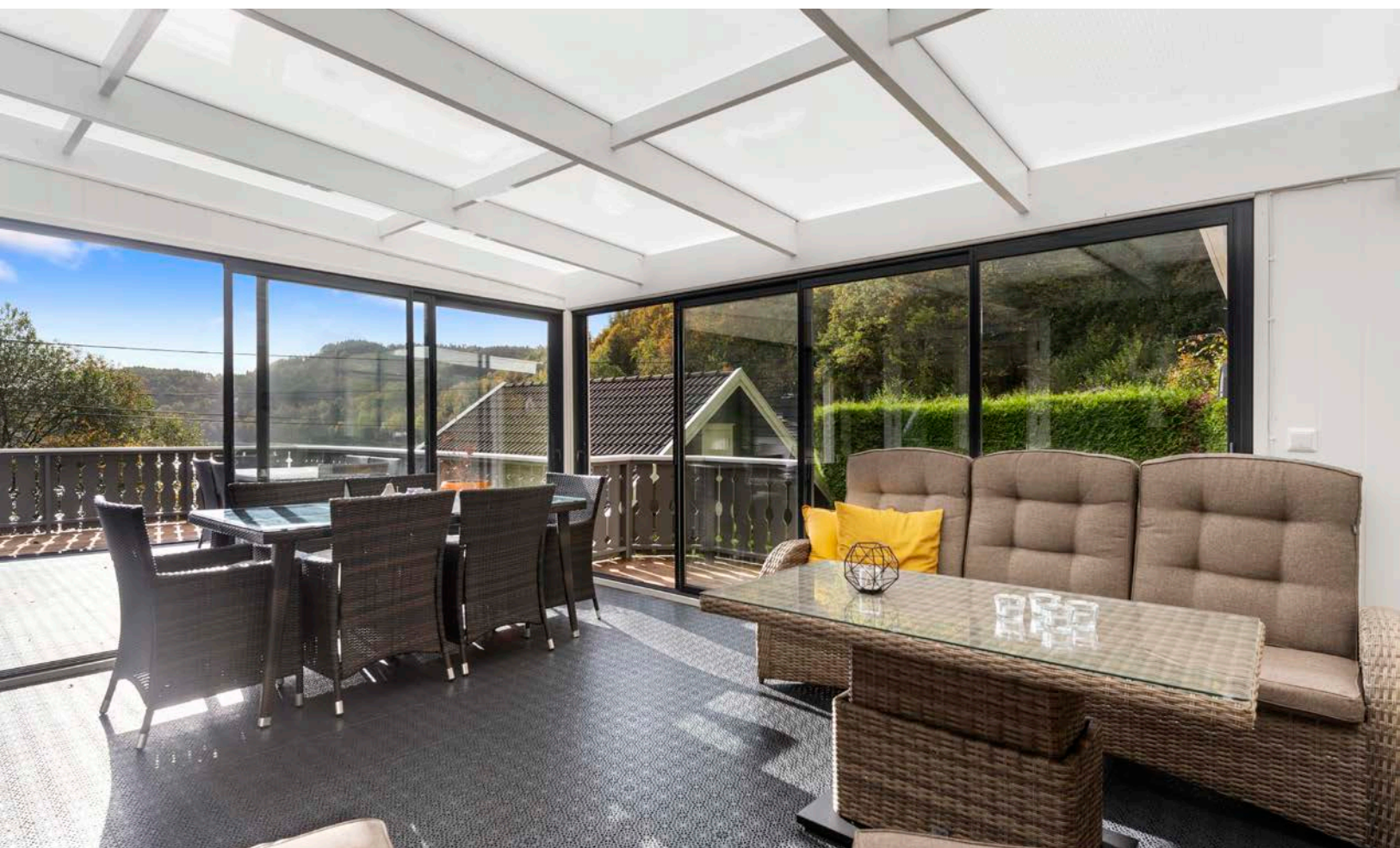


Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Flekkefjordveien 278, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 142, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 403 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20755-1352

Referansenummer: RK2127

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1984 med frittliggende garasje fra 2001 beliggende landlig til.

Boligen er innholdsrik og godt vedlikeholdt men med enkelte avvik som det vil tiltak på, se de enkelte punkter i rapporten.

Boligen inneholder:

Kjeller:

Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, 4 bod, 2 bod, 2 soverom, bad, garasje

1 etg:

Stue, kjøkken, kontor, soverom, bad, gang

Loft:

Gang, loftstue, bad, 3 soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein fra byggeår.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. .

Malte vinduer i tre med 2 og 3 lags glass.

Malt ytterdør med glass og sidefelt

Malte to fløyet balkongdør fra stue, og malt balkongdør fra loftstue.

Det er malt tett kjellerdør fra vaskerom

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Utvendig trapp av tre

Innglasset hagestue med skyvedør og vegg av liggende kledning, tak med plast plater

Hagestuen har normal slitasje alter tatt i betraktning

Garasje med murt dekke med murte vegger og tak.

Malt ledport og dør

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, panelte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder.

Oppvaring: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker.

Elementpipe med ovn i fyrrom i kjelleren.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod med avvik registrert

Boligen har hvitmalt tretrapp med rekkverk.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt i tak.

Det er montert søyle vask, toalett, dusjkabinett.

Det er elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk men det kan ligge under støp/fliselim

Det er ingen ventilasjon av badet ut over lufting med takvindu

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,3 vektprosent

Bad 1 etg

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger med klikk vinyl oppå.

Malte mdf plater på vegger og himlingsplater i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk gulvvarme og naturlig ventilasjon
Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt med klikk vinyl oppå gulvflaten
Hulltaking utført i soverom bak vask.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,1 vektprosent

Bad kjeller:
Bad har belegg på gulv, våtromstapet og våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.
Laminat på gulv og tapetserte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran plassert i bod i garasjen
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet
bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.
Trykktank av ukjent tilstand plassert i bod i garasjen
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i gang i kjelleren og 1 etg
Røkvarslere er plassert i himling i kjeller, 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Dersom det er montert drenerør må det
antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast på deler av grunnmuren
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Betongstein mur langs oppkjørsel med normal slitasje
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og plen ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat borehull og septiktank med spredde grøft V/A via private stikkledninger.
Septiktank i glassfiber
Det er utført kontroll i fra kommunen på anlegget og anlegget er godkjent i 2025

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er rom på loftet som ikke stemmer med godkjente tegninger

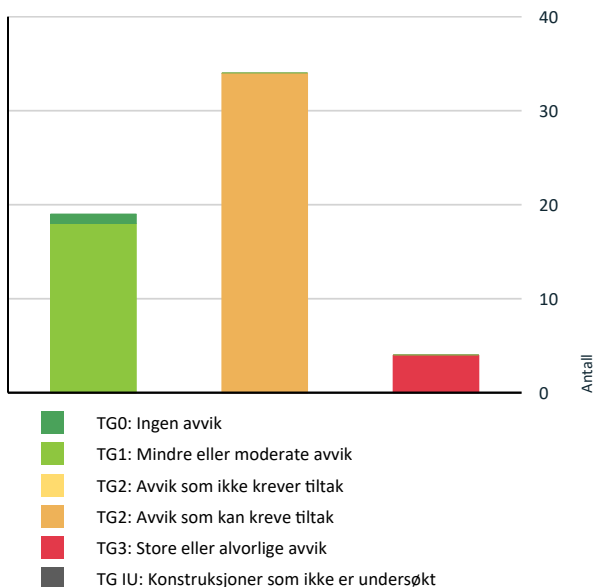
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er områder på fasaden som ikke stemmer med godkjente tegninger, anlagt dør til loft på baksiden og forandring av vinduer på loft

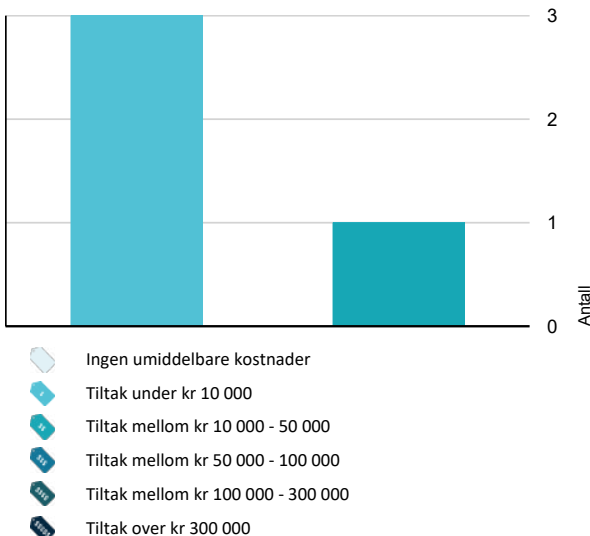
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Balkongdør på loft med fukt/råteskader i nedkant
Ellers er karmene i dører med noe værslitasje
utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.
-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.
Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
-Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takvindu, er vurderingen begrenset av dette.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.
Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

-Takrenner, nedløpsrør og bly beslag i nedkant lufte hatter har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.
-Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunktet kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.
-Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

-Noe fukt skader i nedkant bærestolper til terrasse
-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
-Kledningen er luftet etter byggeårets krav med plater med 11 sløyfer som er lite i henhold til dagens krav
-Det er anlagt sløyfe langs nedkant bak kledning som stopper tilluftingen bak kledninger



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert noe fuktinntrengning i gjennom mur/gulv



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er ikke etablert lofts luke med stige til øverste loft for inspeksjon



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng i bod. Måleresultat 22.2Vekt%. Det kan ikke utelukkes skader/avvik i andre rom med inn forede vegger mot terreng.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasje og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Trykk tank [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er enkelte partier som ikke er pusset, synlig leca som det bør gjøres tiltak på for å fuktsikres leca for å forhindre fukt skader

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
-Våtromsplater mangler fugging i nedkant

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Veggplate er montert ned til gulvet med gulvlist, dette vil påføre fuktskader på lister/plater og anbefales ikke

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Overflaten med klikk vinyl oppå belegget er ikke optimal løsning og vil kunne begrense flyten av fukt/vann til sluk

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Våtromsplater og våtromstapeten er ikke tette i skjøter i dusjen med fare for fukt inntrenging i konstruksjonen

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein fra byggeår.

Taket er inspisert fra takvindu og fra bakkenivå

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.

Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

-Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskifting å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takvindu, er vurderingen begrenset av dette.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Utskifting av takstein/undertaks kan påregnes i løpet av noen år på grunn av alder.

-Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning.

-Jevnlige vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.

-Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner



Nedløp og beslag

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Vurdering av avvik:

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

-Takrenner, nedløpsrør og bly beslag i nedkant lufter hatter har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

-Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

-Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Jevnlige ettersyn og takrenner og lufter hatter/ pipe beslag samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.

-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



Slitte bly beslag i nedkant lufter hatter

Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

-Kledningen er luftet etter byggeårets krav med plater med 11 sløyfer som er lite i henhold til dagens krav

-Det er anlagt sløyfe langs nedkant bak kledning som stopper tilluftingen bak kledninger

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør foretas tiltak for å forbedre luftingen bak kledning samt etablering av muse band i nedre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mangler luftespalte bak kledning

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke etablert lofts luke med stige til øverste loft for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lofts luke til øverst loft bør monteres

TO 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved full åpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduet.
Dette kan påføre vinduene stor fukt belastning ved opptrekk av fukt via muren, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på vinduer med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde



Fuktmerker i vinduskarm i takvinduer



TO 3 Dører

Malt ytterdør med glass og sidefelt
Malte to fløyet balkongdør fra stue, og malt balkongdør fra loftstue.
Det er malt tett kjellerdør fra vaskerom
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt med noe vedlikeholdsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Balkongdør på loft med fukt/råteskader i nedkant
Ellers er karmene i dører med noe værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

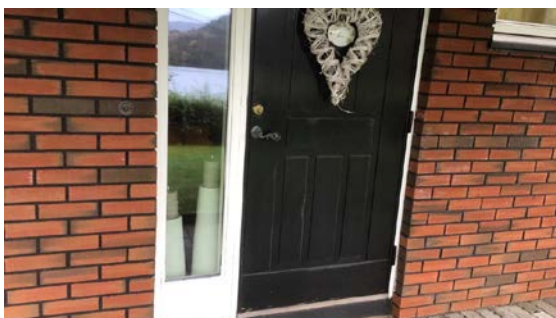
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Hovedsakelig utvendig balkongdør på loft
-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskade i nedkant loft dør



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

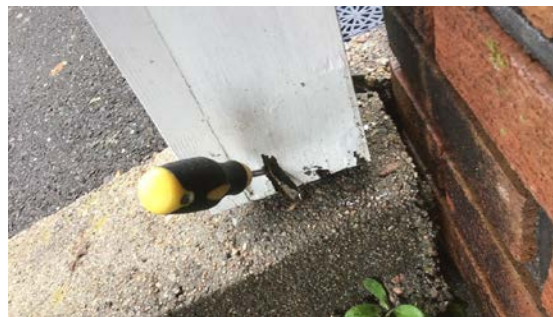
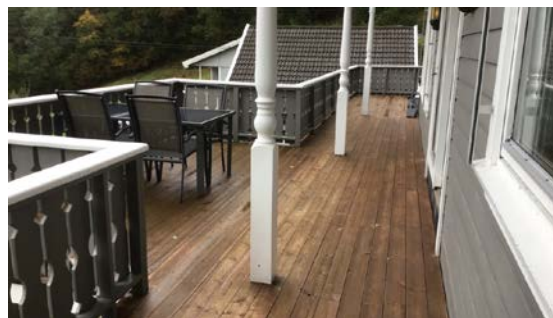
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Noe fukt skader i nedkant bærestolper til terrasse
 - Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhandles.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør gjøres tiltak på bærestolper på terrassen med enkelte utskiftinger
 - For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.
- Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader



Fukt skader i nedkant

TO 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre

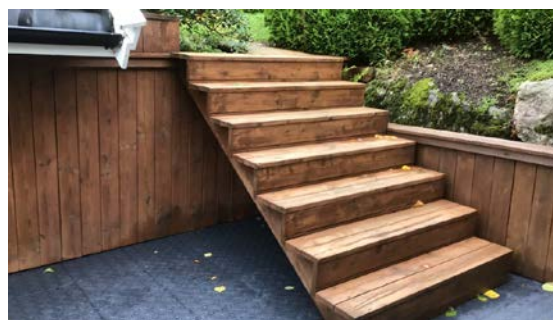
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Hagestue

Innglasset hagestue med skyvedør og vegg av liggende kledning, tak med plast plater
Hagestuen har normal slitasje alter tatt i betraktning

Tilstandsrapport



TG 2 Garasje

Garasje med murt dekke med murte vegger og tak.
Malt ledport og dør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert noe fuktinntrengning i gjennom mur/gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres videre undersøkelser av årsaken til fuktinntrenginger og tiltak bør gjøres for å begrense skader



Fukt langs vegger og gulv

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, panelte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker.

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"Usikker" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ovn i fyrrom i kjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod med avvik registrert

Vurdering av avvik:

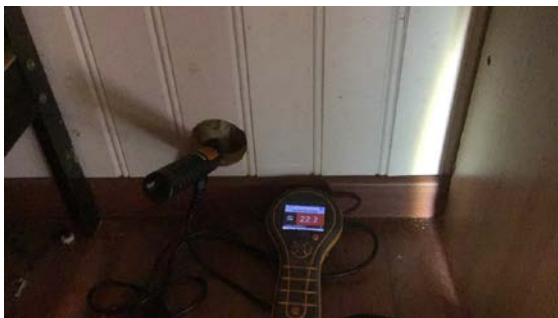
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill ved hulltaking mot terreng i bod. Måleresultat 22.2Vekt%.

Det kan ikke utelukkes skader/avvik i andre rom med inn forede vegger mot terreng.

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.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt tretrapp med rekkverk. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt i tak. Det er montert søyle vask, toalett, dusjkabinett. Det er elektrisk gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med panel

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk men det kan ligge under støp/fliselim

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Mangler tettesjikt ved dør

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert søyle vask, toalett, dusjkabinett.



LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon av badet ut over lufting med takvindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,3 vektprosent



ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Våtromsplater mangler fuging i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Våtromsplater mangler fuging i nedkant plater

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

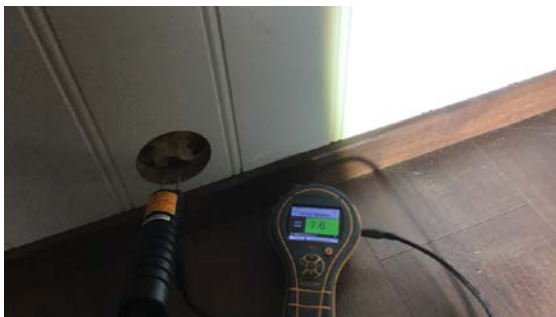
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger med klikk vinyl oppå.

Malte mdf plater på vegger og himlingsplater i tak.

Elektrisk gulvvarme og naturlig ventilasjon

Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte mdf plater med oppkant av belegg bak plater langs gulv.

Tak med med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Veggplate er montert ned til gulvet med gulvlist, dette vil påføre fuktskader på lister/plater og anbefales ikke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på veggflater og gulvlist med å øke avstanden til gulv slik at vann ikke vil lage fuktskader

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Overflaten med klikk vinyl oppå belegg er ikke optimal løsning og vil kunne begrense flyten av fukt/vann til sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak for å forbedre avregning av fukt/vann fra gulvflaten til sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt med klikk vinyl oppå gulvflaten

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin med normal slitasje ut i fra alder



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,1 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet og våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet og våtromsplater i dusj med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

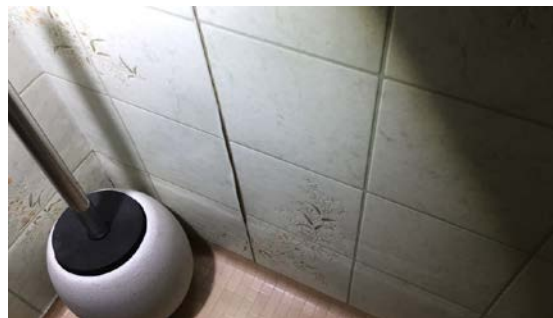
-Våtromsplater og våtromstapeten er ikke tette i skjøter i dusjen med fare for fukt inntrenging i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Utette skjøter i våtromstapet og våtromsplater kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

-Tiltak må gjøres



Utette skjøter i våtromstapeten



Utette skjøter i dusj

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Tilstandsrapport



oppkant inn til sluk

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne med normal slitasje ut i fra alder

KJELLER > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering ut over lufting med vinduet

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap. Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert i bod i garasjen

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renovering der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 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.



Stoppekran i bod i garasjen

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Trykk tank

Trykktank av ukjent tilstand plassert i bod i garasjen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og beleg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

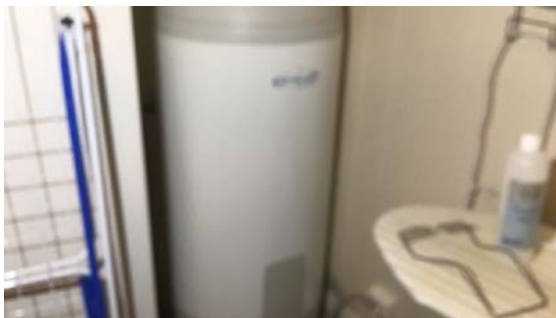
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.
1984 ved innstatering
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
Elbil lader i garasjen
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



! TG 0 Branntekniske forhold

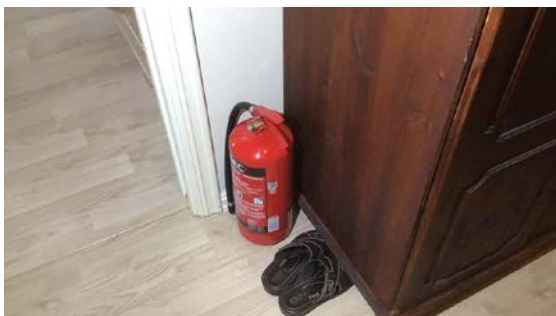
Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjelleren og 1 etg
Røykvarsler er plassert i himling i kjeller, 1 etg og loft

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast på deler av grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av under etg /kjeller vil og være avgjørende.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er enkelte partier som ikke er pusset, synlig leca som det bør gjøres tiltak på for å fuktsikres leca for å forhindre fukt skader

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres



TG 1 Forstøtningsmur

Betongstein mur langs oppkjørsel med normal slitasje



TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårdsplass og plen ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er fare for vann inn mot mur/betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat borehull og septiktank med spredde grøft V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.

Det har vært kontroll i fra kommunen på septiktank i 2025 med ingen avvik registrert

Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber

Det er utført kontroll i fra kommunen på anlegget og anlegget er godkjent i2025

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, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke .
- Takstoler med tekket med betongstein
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ledd port med elektrisk portåpner,
- Malt dør på loft med noe vedlikeholdsbehov
- Malte vinduer med normal slitasje er funnet i normal stand.
- Det er etablert et lagerrom på loftet

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

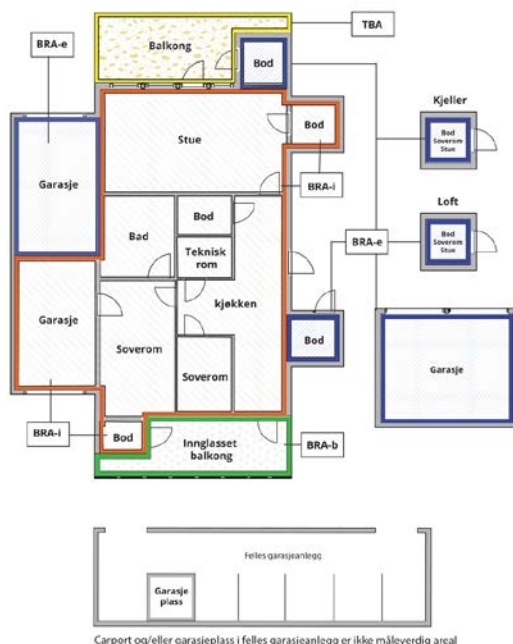
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	61			61	4	18	79
Etasje	109		24	133	71		133
Kjeller	140			140			140
SUM	310		24		75	18	352
SUM BRA	334						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Stue, kjøkken, kontor, soverom, bad, gang		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, soverom, bad, soverom 2, gang, bod 3, bod 4, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er rom på loftet som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soverom på loft i forhold til forskrifter.

Garasje

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		48		48			48
Loft		21		21		31	52
SUM		69				31	100
SUM BRA	69						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er områder på fasaden som ikke stemmer med godkjente tegninger, anlagt dør til loft på baksiden og forandring av vinduer på loft

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	246	64
Garasje	0	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	142	3		0	1000 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Flekkefjordveien 278

Hjemmelshaver

Skoland Ove

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	09.10.2025	Bolig	Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	09.10.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.10.2025	Garasje	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	09.10.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK2127>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250251	

Selger 1 navn
Ove Skoland

Gateadresse	
Flekkefjordveien 278	

Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1408250251

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje sluk på loft som nå er utbedret av fagmann. Utbedret ca 10 år siden

Initialer selger: OS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Silet som er fagmann

Arbeid utført av

Silset Mur og Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, fornyet med ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasje har det trengt inn fukt i overgang vegg/gulv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært mus i garasje

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250251

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort av meg som tidligere yrkesaktiv tømrer. Fikset terrasse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Norsk radonrådgivning

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

Vet ikke, men godkjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

If var og sjekket vann som kom opp i gulvet i garasjen, Har ikke vært noe etterpå. Men det ble ikke noe sak av det

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250251

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250251

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Skoland	9ad64ddcb9fd918cd86a4 d207cff21cea1c247b4	02.10.2025 13:54:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250251

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 142, Bruksnr 3	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	103 Hårikstad
Veiadresse:	Flekkefjordveien 278, gatenr 4390	Valgkrets:	4 Å
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vårild	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.07.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 000,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	040458	Skoland Ove	1/1	Bosatt i Norge
		Flekkefjordveien 278, 4580 Lyngdal		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/142/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.12.1972	Avgiver	4225/142/3	-500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1032/142/9	500,0
Skylddeling	Forretning:	08.07.1963	Avgiver	4225/142/1	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/142/3	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flekkefjordveien 278	Bolig	322,0	Kjøkken	8	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	322,0	Igangset.till.:	01.09.1984
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.10.1985
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9061525			Antall etasjer:	3

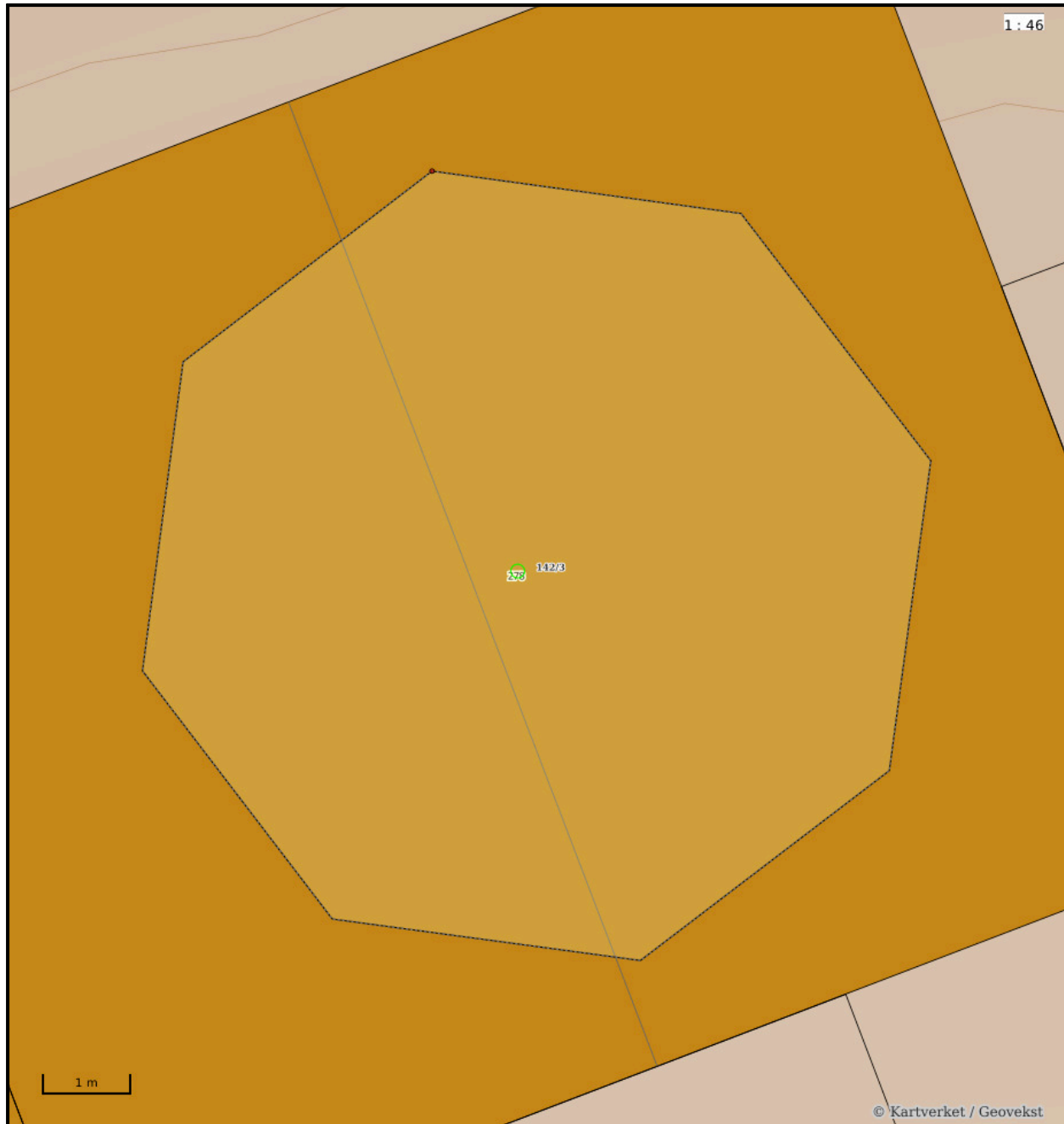
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			142,0		142,0				
H01	1		108,0		108,0				
L01			72,0		72,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

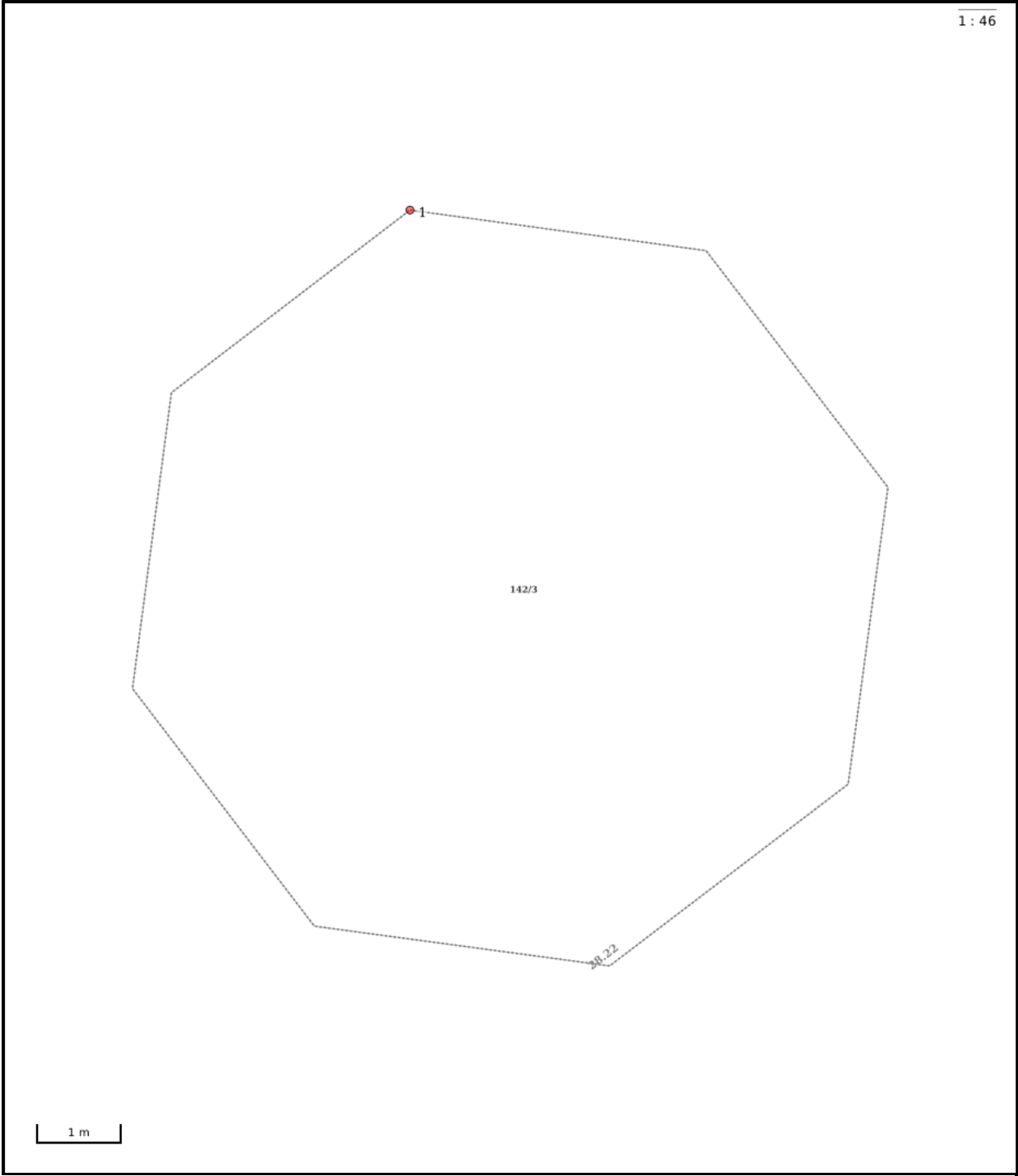
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 46



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 60,10m²**Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 449 134,71	385 795,34	28,22m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

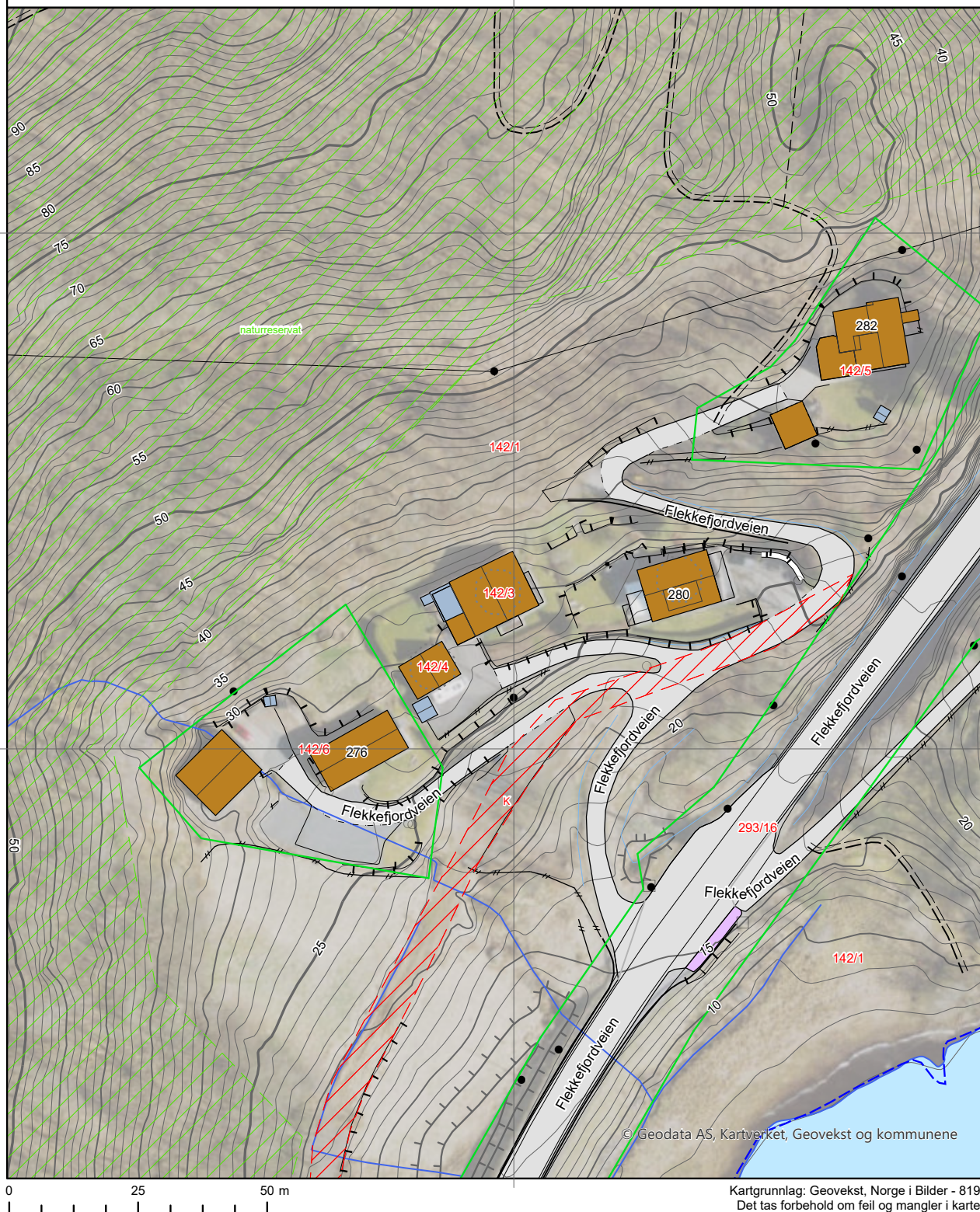
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/142/3/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

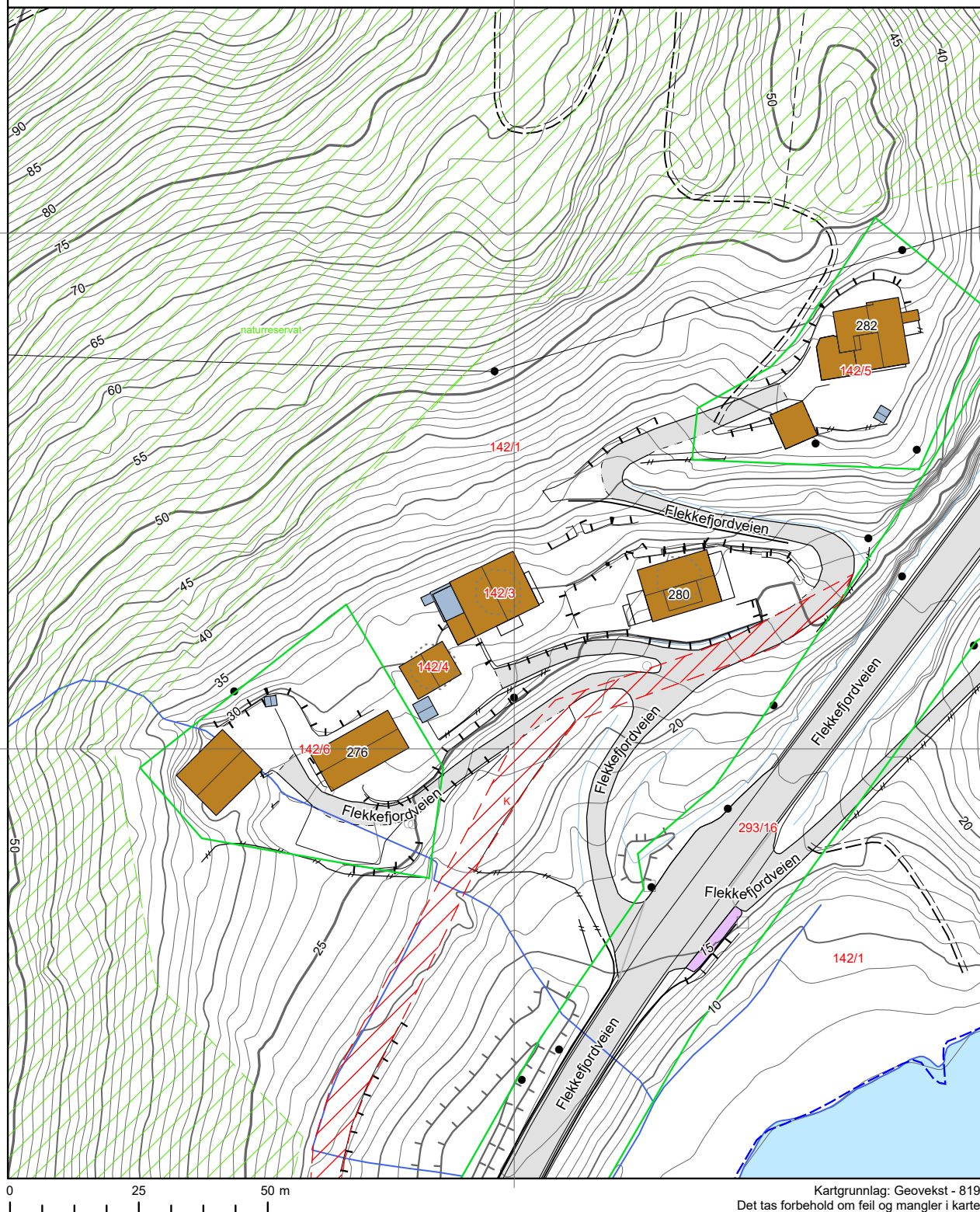
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/142/3/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



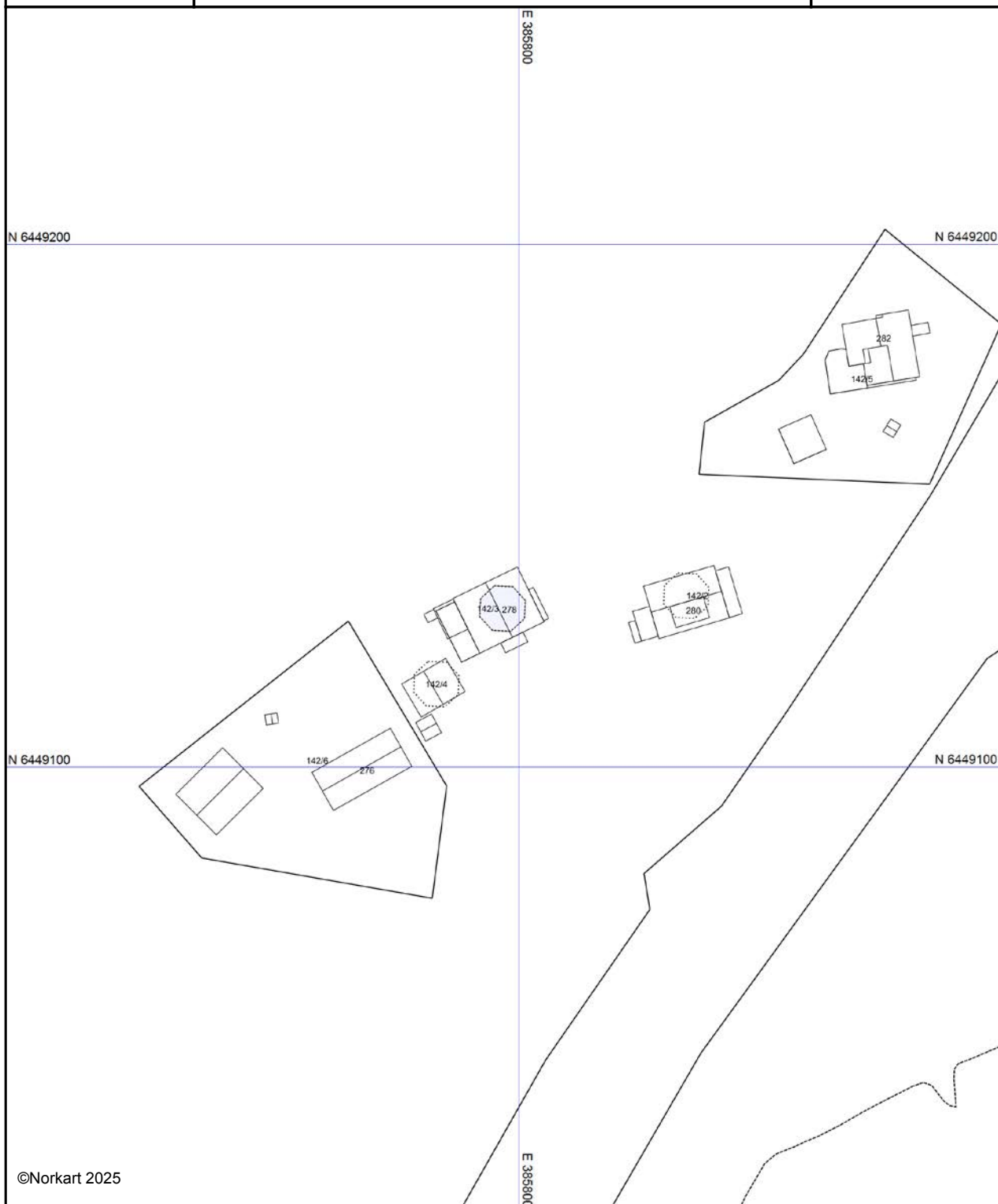
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 142/3
Adresse: Flekkefjordveien 278
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



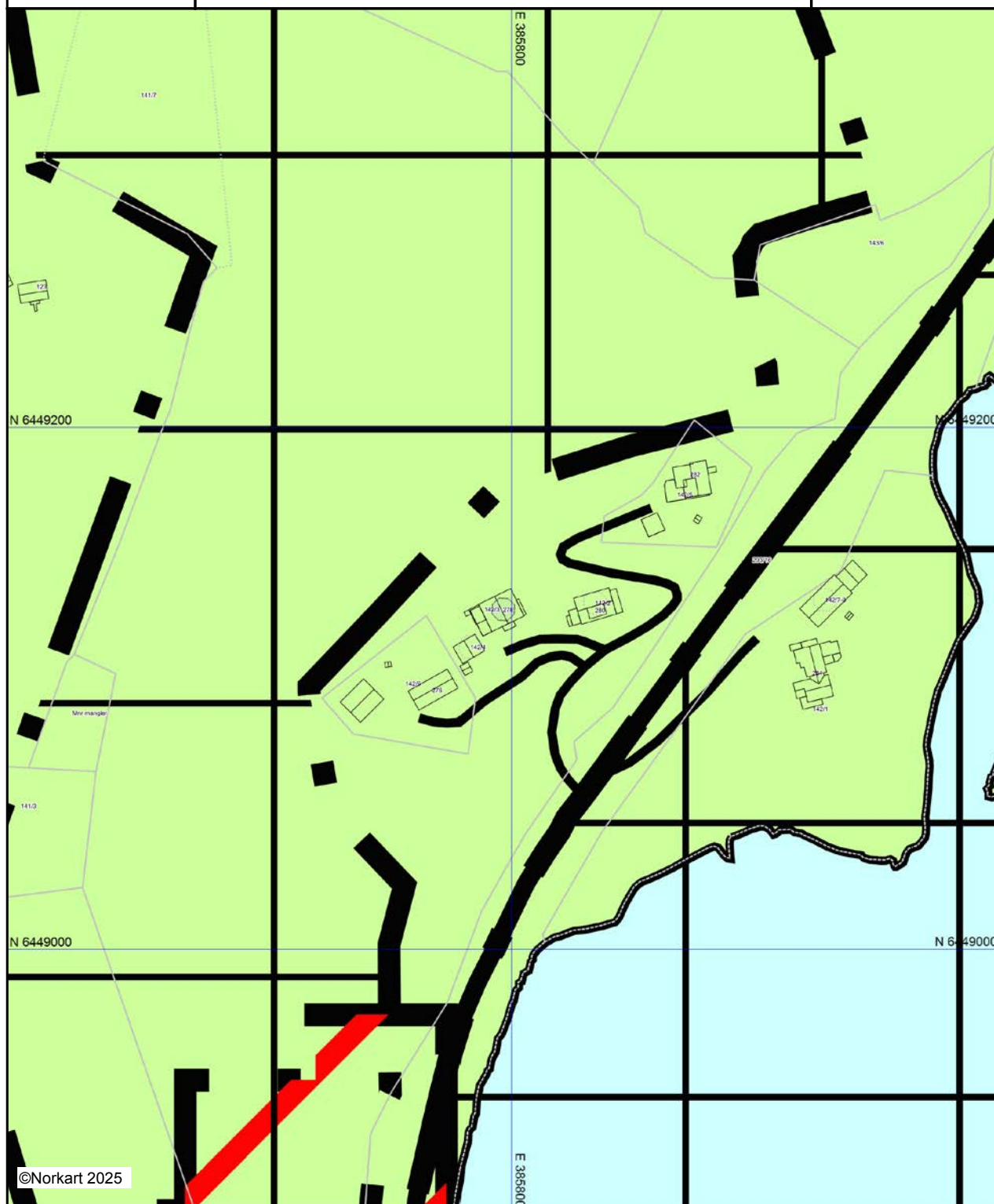
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 142/3
Adresse: Flekkefjordveien 278
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

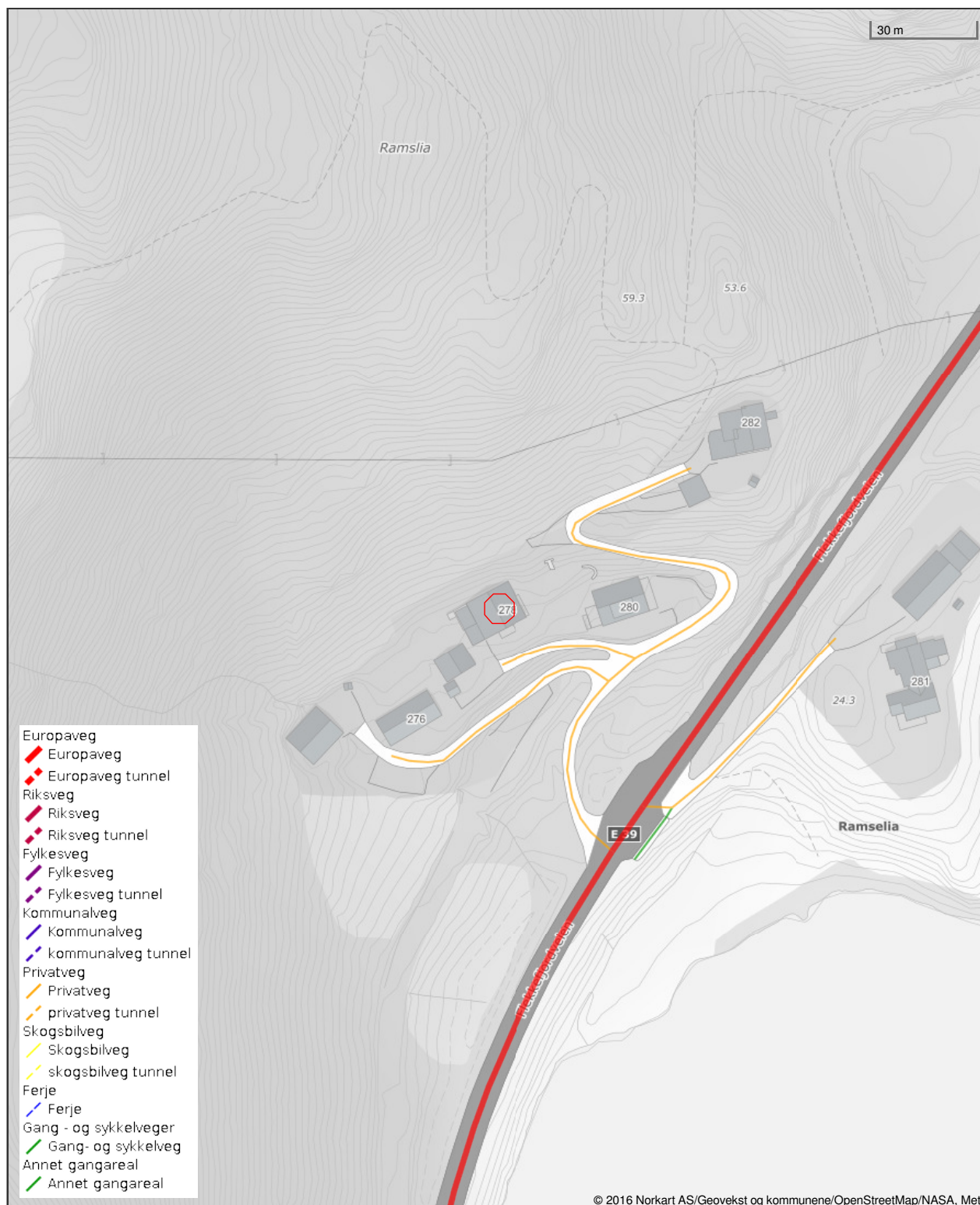
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 142/3//



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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flekkefjordveien 278, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flekkefjordveien 278, 4580 LYNGDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 60 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Flekkefjordveien 278, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	415,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Slam	2 838,00 kr
Sum	7 834,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Slamtømming bolig m/bil	15%	1 år	1544.68	1/1	0 %	1 544,68 kr
Grunngebyr slamanlegg	15%	1 år	491.28	1/1	0 %	491,28 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1022.00	1/1	0 %	1 022,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3788.00	1/1	0 %	3 788,00 kr
Tilsynsgebyr spredt privat avløp	0%	1 år	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	0%	1 stk	415.00	1/1	0 %	415,00 kr
					Sum	8 010,96 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

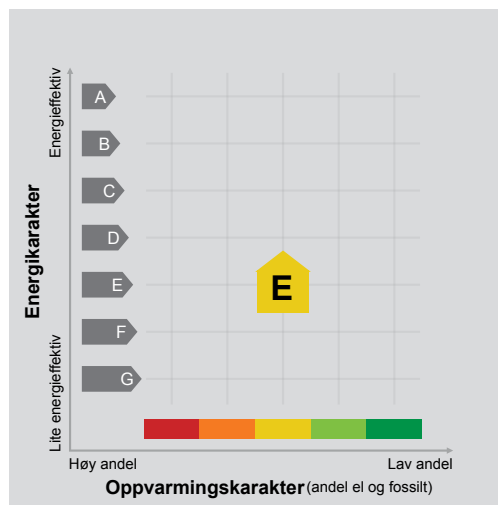
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21179426
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-181062
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

B Y G G E T I L L A T E S E

etter Bygningslovens § 14 pkt. 2 og vedtak i kommunestyresak 520/83.

GÅRDSNR./BRUKSNR./BYGGESTED: gnr. 142 bnr. 3 Ramselia

BYGGHERRE: Ove Skoland, Rom, 4580 Lyngdal

ANMELDER: Ove Skoland

ANSVARSHAVENDE: Ove Skoland

BYGG: Boligbygg

SAKSDOKUMENTER:

Byggemelding med tegninger og nabovarsel av 25/3 - 84.

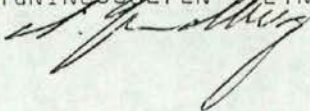
ANDRE OPPLYSNINGER:

Vest - Agder Vegkontor har den 4/6 - 84 gitt avkjørsels-
tillatelse.
Det foreligger utslippstillatelse for tomte.

Bygget må oppføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og
vedtekter.

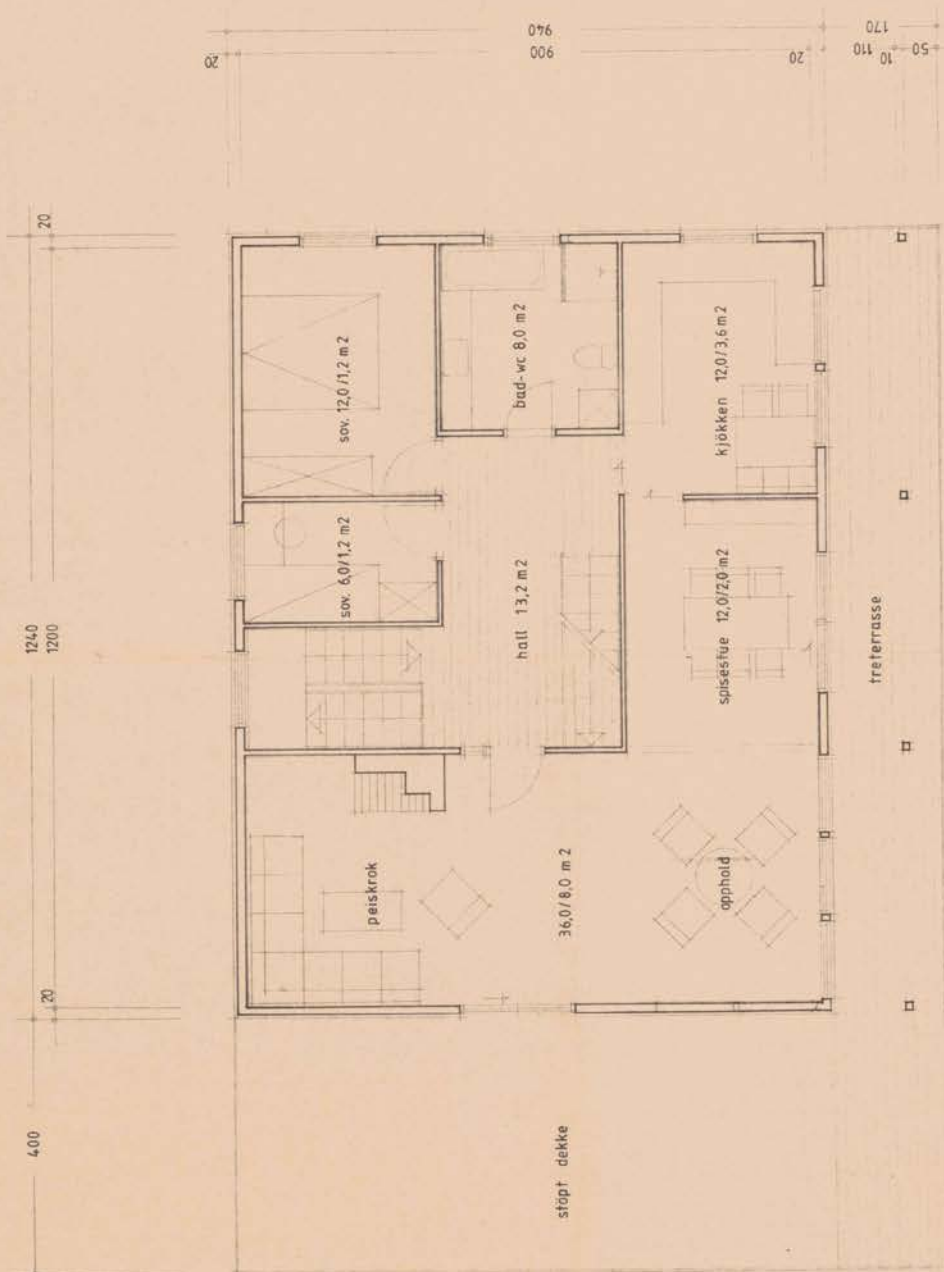
SÆRBETINGELSER:

LYNGDAL, den 14.06.84.
BYGNINGSJEFFEN I LYNGDAL



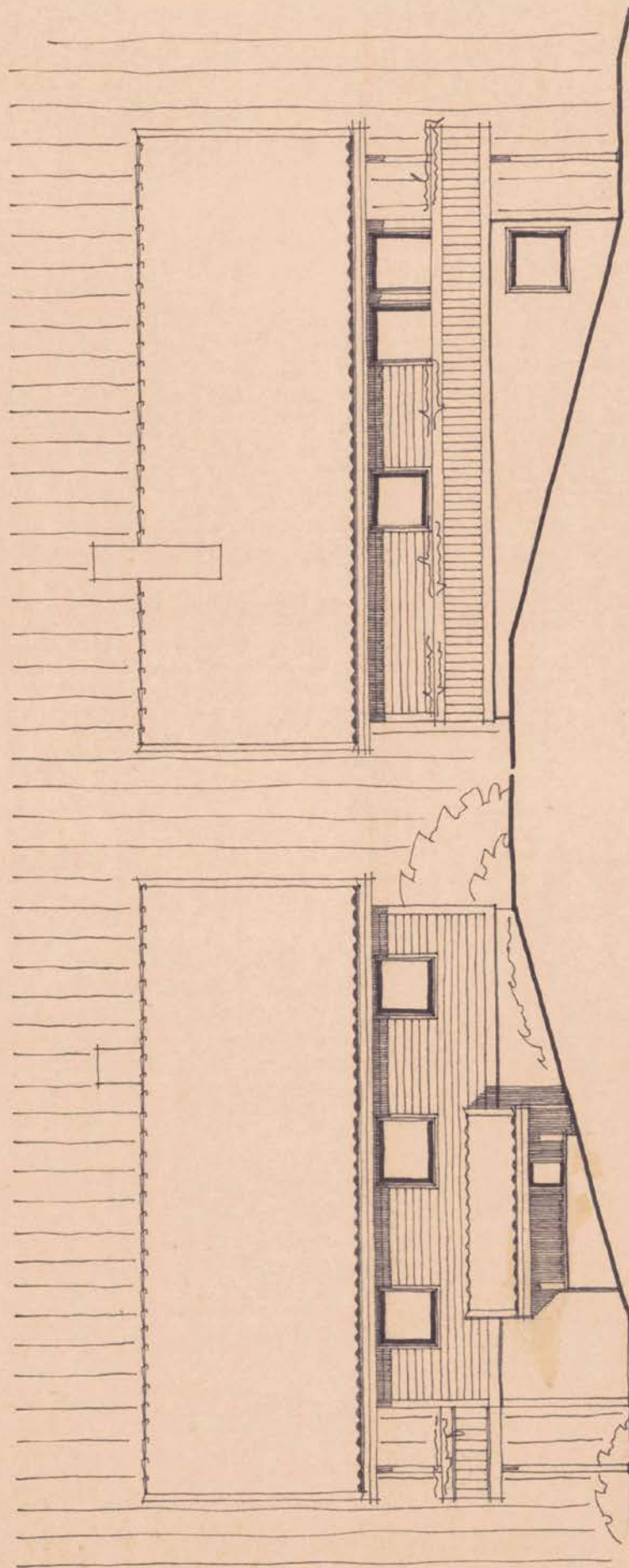
Sendes: Herr Ove Skoland. Rom. 4580 Lyngdal

Før byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig
må dette meldes til teknisk etat.



fam. øve skoland
ramslia, 4580 lyngdal

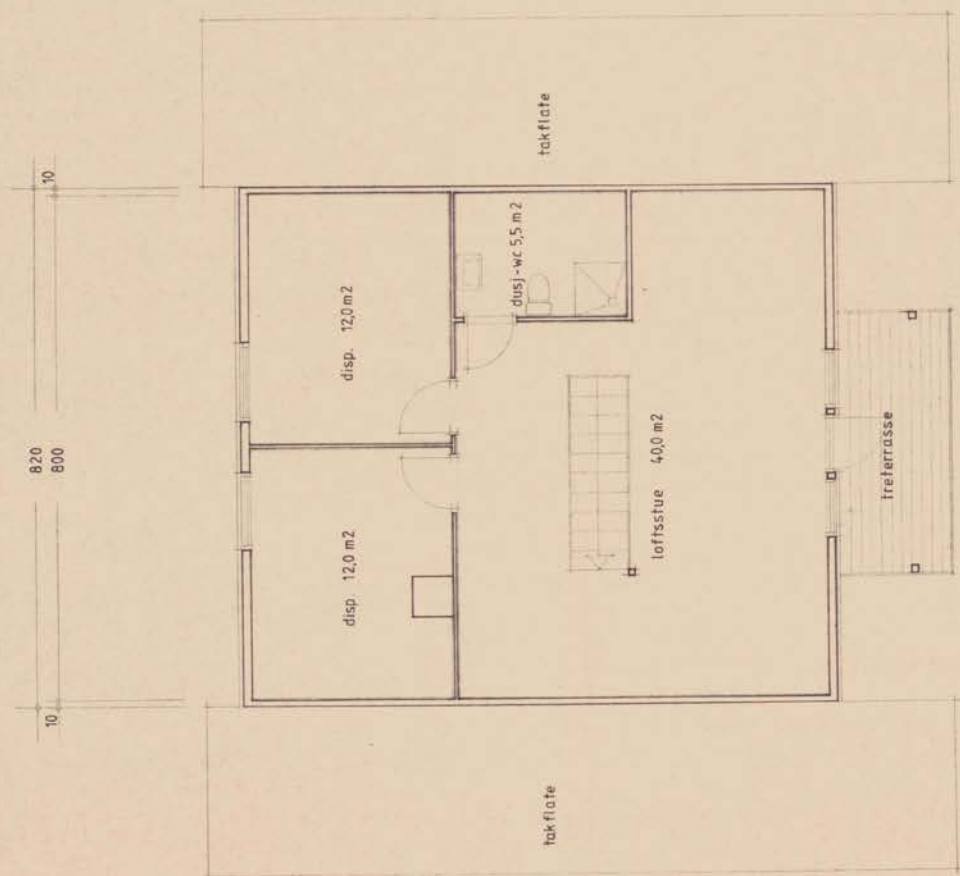
plan 1. etasje



fasade mot syd-vest

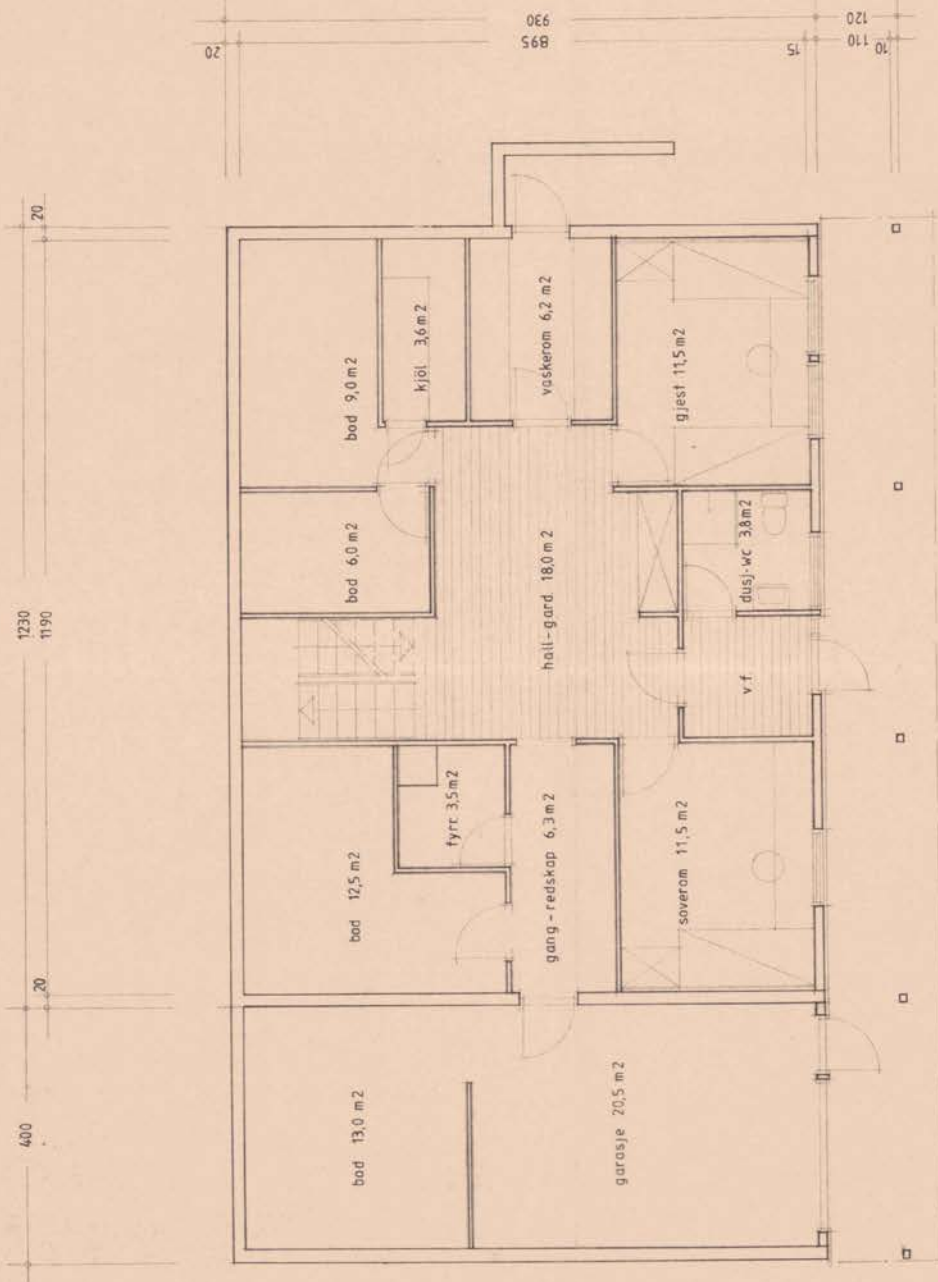
fasade mot nord-öst

fam. öve skoland
ramslia, 4580 lyngdal



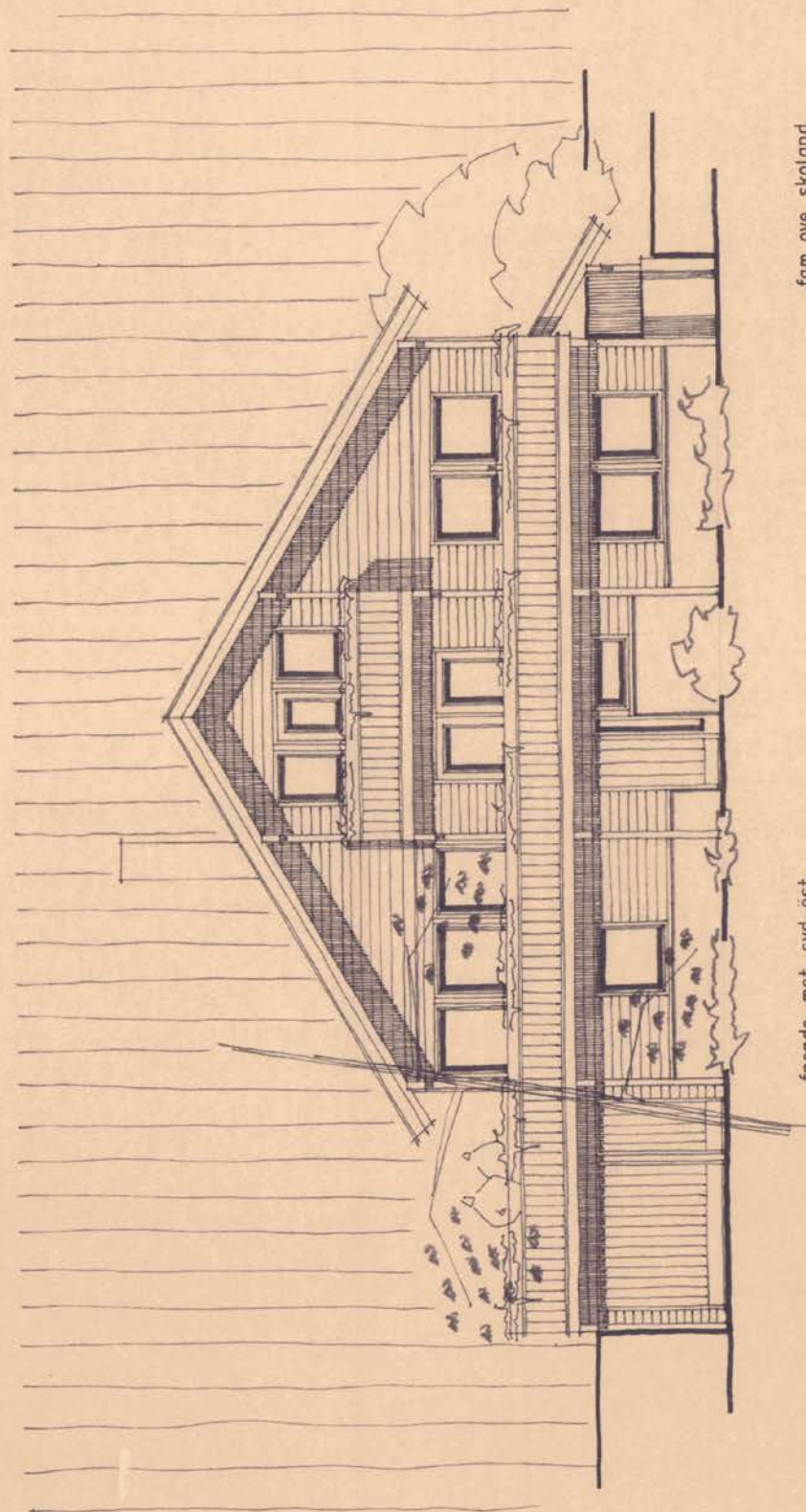
fam. ove skoland
ramsla, 4580 lyngdal

plan loft



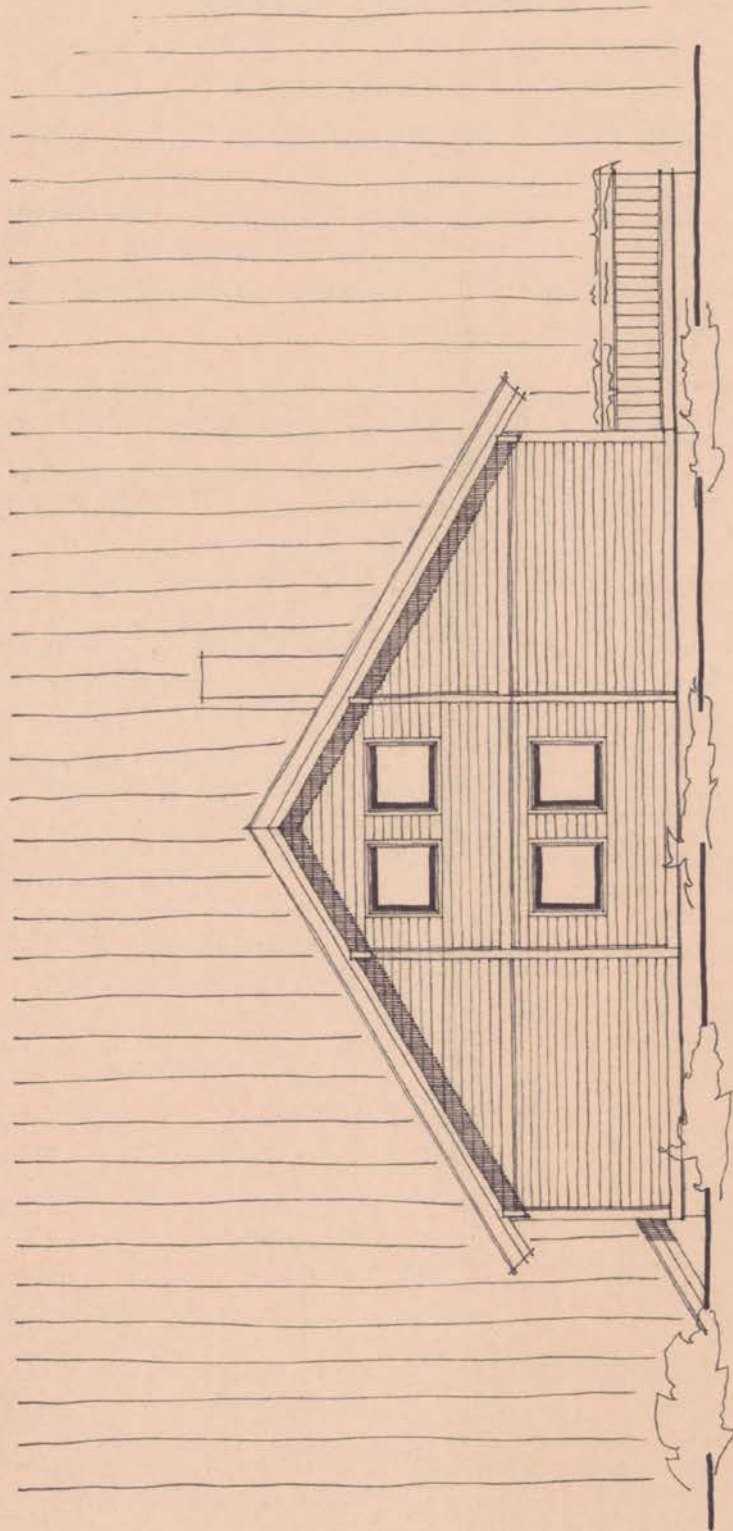
fam. ove skoland
ramslia, 4580 lyngdal

plan underetasje



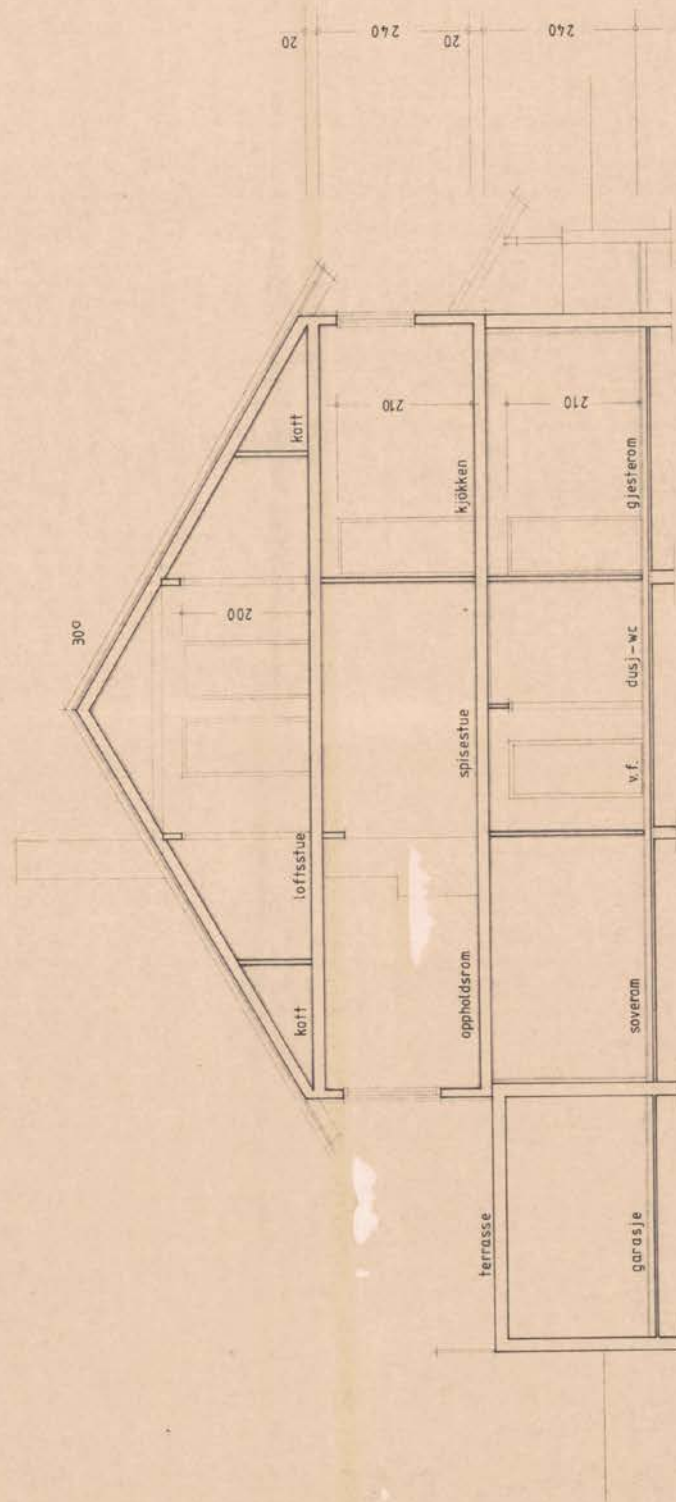
fasade mot syd-öst

fam. ove skotland
ramslia, 4580 lyngdal



fasade mot nord-vest

fam. ove skoland
ramstia, 4580 lyngdal



fam. ove skoland
ramslia, 4580 lyngdal

snitt



Lyngdal kommune

Plan- og driftsetaten

Ove Skoland

Ramseli
4580 LYNGDAL

Melding om vedtak

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Direkte telefon: Arkivkode: Dato:
01/00829-4 Solveig Jensen 38 33 40 20 142/3,4 L42 22.06.01

Svar ang. søknad om bygging av garasje gnr.142 bnr. 3 og 4 Ramseli

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
291/01	Plan- og driftssjefen	22.06.01
	Hovedutvalg for plan og drift	

Fra Ove Skoland foreligger melding om bygging av garasje på gnr. 142 bnr. 3,4 Ramseli.

Det foreligger søknadsskjema, tegninger, situasjonsplan, nabovarsel og prosjektering.

Plan- og driftssjefen har fattet følgende vedtak:

Plan- og driftssjefen har ingen innvendinger til innsendt melding

Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

Dersom det går høyspent eller e.linjer over tomte eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

Det er ikke tillatt å innrede til bolig i 2nen etg. i garasje uten tillatelse.

Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til plan- og driftsetaten.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til. Forvaltningslovens § 28, 2. ledd.. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Postadresse:
Postboks 128, 4575 Lyngdal

Besøksadresse:
Lyngdal Rådhus

Telefon: 38 33 40 20
Telefaks: 38 33 40 21
Mailadr:

Bankgiro: 3085 07 00202/7322 05 00184
Org.nr: 00946485764

PLAN- OG DRIFTSSJEF

Tore Larsen

Sign.

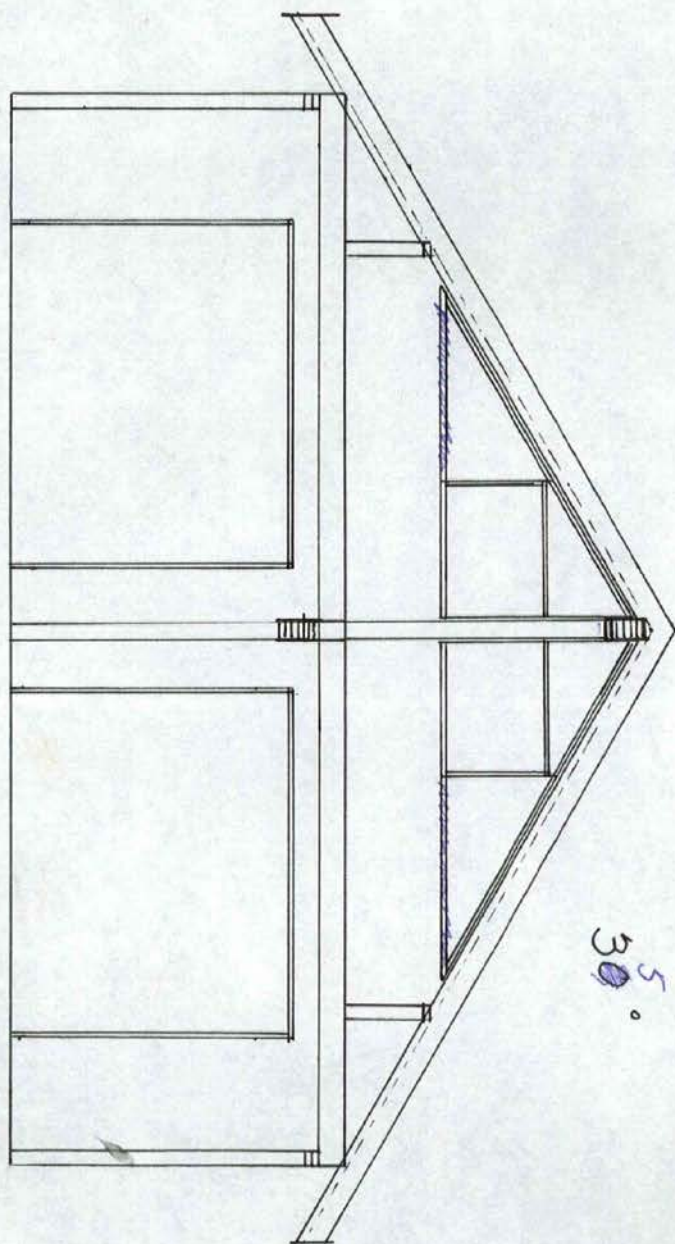
Solveig Jensen
Solveig Jensen
1. sekretær

Postadresse:
Postboks 128, 4575 Lyngdal

Besøksadresse:
Lyngdal Rådhus

Telefon: 38 33 40 20
Telefaks: 38 33 40 21
Mailadr:

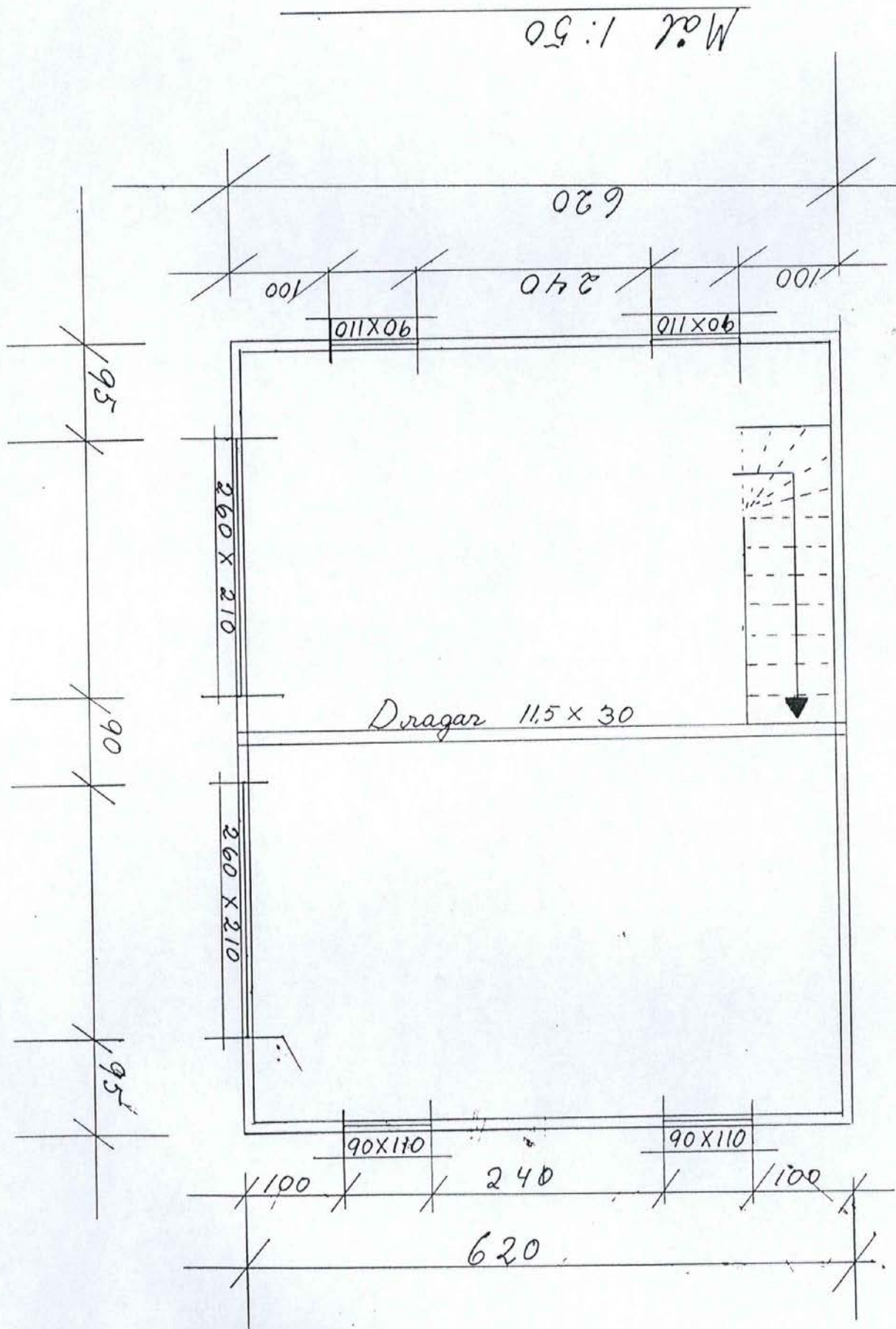
Bankgiro: 3085 07 00202/7322 05 00184
Org.nr: 00946485764



30°

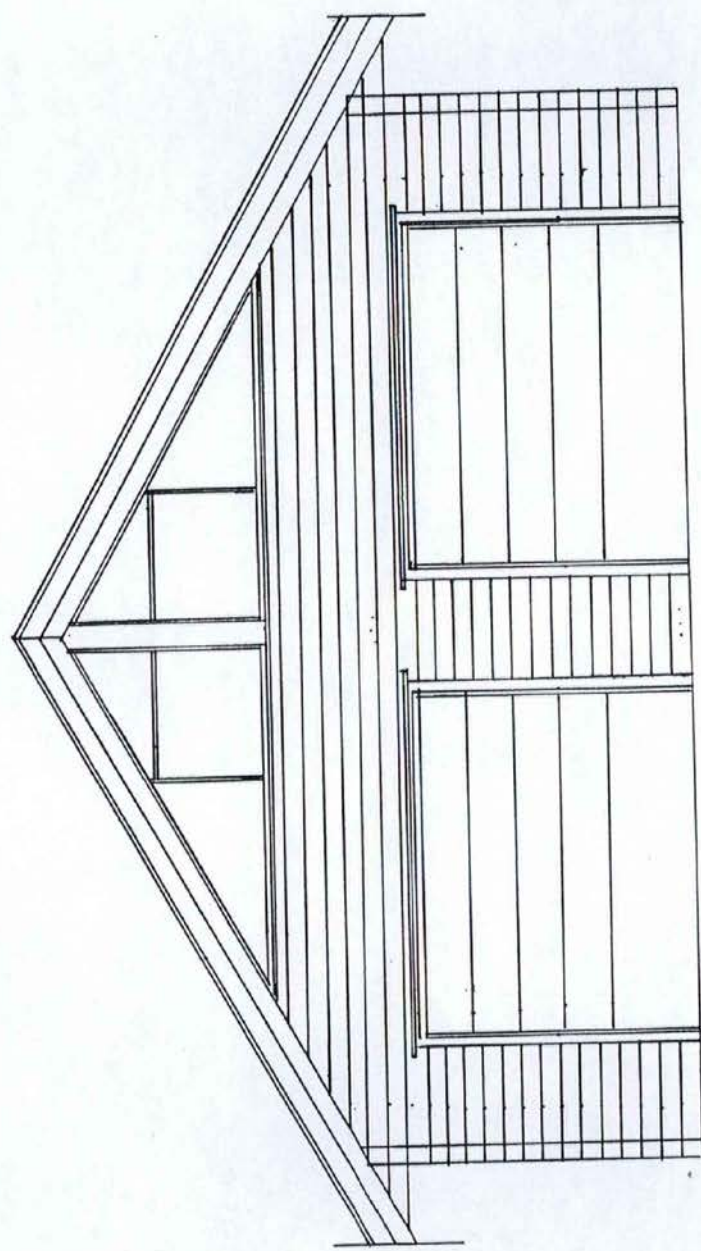
Mil 1:50

6



4

05 : 1





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

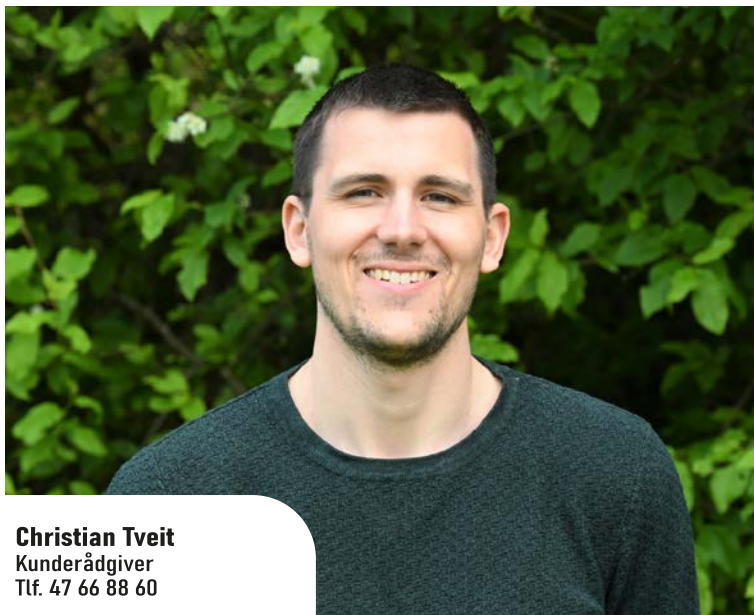
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Flekkefjordveien 278
4580 LYNGBAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre