



aktiv.

Asalkleiva 7, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romskogen -Innholdsrik
enebolig med stor garasje *Solrik
tomt med fin utsikt *Barnevennlig.**



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 3 050 000,-
Omkostn.: Kr 77 600,-
Total ink omk.: Kr 3 127 600,-
Selger: Benedicte Prestjord
Roy Stian Watne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 215/268 kvm
Tomtstr.: 925.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 155, bnr. 160
Oppdragsnr.: 1408250255

Innholdsrik enebolig med stor garasje *Solrik tomt med fin utsikt *Barnevennlig.

Velkommen til Romskogen og denne innholdsrike eneboligen med stor garasje og flotte uteområder!

Boligen går over tre plan og byr på god plass til hele familien.

Hovedetasjen har romslig stue med fin planløsning mot kjøkken, samt bad og vaskerom.

I loftetasjen finner du tre soverom, bad og kontor/arbeidsrom.

Underetasje med gang, kjellerstue samt ekstradel: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Hybel ble innredet og pusset opp i 2013, her er ikke søkt bruksendring til kommunen og således ikke godkjent leilighet

Stor garasje på ca. 50 kvm med elektrisk løftetalje på skinne, varmepumpe og rikelig lagringsplass.

Pent opparbeidet tomt med flislagt inngangsparti, platting og solrik hage.

Barnevennlig område med gode solforhold!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	97
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 44 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 m² Kjellerstue, gang, bod, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/kjøkken, trapperom, gang, bad, vaskerom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 23 m²

2. etasje: 6 m²

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje. BRA-e: 50 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 199 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH (14 kvm) og BRA (185kvm) betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjelleren er ombygget med igjen byget garasje med innredet areal og anlagt leilighet og areal i 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger.

Hybel:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leilighet er ikke søkt bruksendring på og stemmer ikke i henhold til godkjente tegninger.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasjen stemmer ikke med godkjente tegninger, søkt om carport med pulttak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

925.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Solrik tomt. Asfaltert innkjørsel og gårds plass. Flott flislagt inngangsparti og platting ved garasje. Tomten er flat/skrånende og er opparbeidet med plen og hekk.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Romskogen på Rom i Lyngdal hvor du får handlet og ordnet det aller meste i nye Handelsparken. Her finner du alt av matbutikker, kaféer, klesbutikker, bank m.m. Det er også kort vei til nærmeste holdeplass for buss. Kort og trygg skolevei til Å barneskole. Kort vei også til barnehager. Fra Romskogen og inn til Lyngdal sentrum er det ca. 3,5 km. Her finner du bl.a. ungdomsskole, videregående skoler, Lyngdal stadion samt flere butikker og handlesenter m.m. Barnevennlig område og lekeplass like ved. Fine turområder i området.

Adkomst

Kjør på E39 mot Kristiansand. Kjør ca. 90 m etter du har passert Handelsparken, og sving til venstre inn på Høylandsveien, fortsett på Høylandsveien til du kommer til et kryss, her svinger du av til Asalkleiva. Følg veien til du ser huset på høyre side med merket plakater fra Aktiv Eiendom.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Å krets.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i tre.

(Se vedlagt tilstandsrapport).

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.

ENEBOLIG

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

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

-Det er registrert begrenset lufting bak kledning og mangler lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen.

Konstruksjonen har normal oppbygging i henhold til byggeårets krav.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

-Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og mangelfull

luftespalte i gesims som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

-Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .

-Lofts luke er liten og har ikke stige.

-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

-Karmene i eldre vinduer har noe slitasje og det er sprekker i trevirket

-På enkelte 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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

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 > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 "Moderat til Lav" 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.

Innvendig > Innvendige dører

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

- Fordelerskap i 1 etg mangler avløp til rom med sluk

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som ikke er byttet ved modanisering.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er opplyst at det er anlagt drenering ved etablering av garasje, denne må sannsynlig ha svekkelser på grunn av synlige fukt i kjelleren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger og avløpsledninger.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er områder med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

-Det er ikke synlig drensspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne og lukke.

Bod dørene henger i karm og har noe vær-, bruks og alder slitasje.

Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge sider.

-Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på den nederste delen av trappen til loft. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er påvist utettheter i belegget langs dør

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HYBEL

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

-Det er registrert noe knirk i 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 "Moderat til Lav" 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 > 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.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

-Våtromsplater er ikke montert fagmessig, det mangler fugging i underkant plater som vil påføre våtromsplater fukt belastning i underkant.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller i stue og soverom i leiligheten, Avvik registrert. Stedvis knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nøkland Rørleggerservice AS og Lyngdal EI- Installasjon AS

Beskrivelse: Bad på loft totalrenovert i 2021. Rør og elektrisk arbeid utført av faglært.

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

Ja

Beskrivelse: Tettesjikt/membran utført selv med anerkjente produkter, og under veiledning av fagperson. Flislegger så over membran og la gulvfliser.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nøkland Rørleggerservice AS

Beskrivelse: Varmtvannsbereder og en del vannrør byttet i forbindelse med renovering av bad i 2021. Vannfordelerskap montert i hovedetg.

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

Ja

Beskrivelse: Gulvspon i innerste kjellerbod kan få fuktmerker inntil vegg mot fjell.

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

Ja

Beskrivelse: En liten lekkasje ble oppdaget ved renovering av soverom på loft.

Undertaket på utstikktaket over bad og soverom ble fornyet som følger av dette i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Noe skjevt gulv i hovedetg og loftsetasje. Gulv i stue og kjøkken hovedetg ble avrettet vår 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Noe sukkermaur fant veien inn fra hagen til kjøkken/spisestue sommer 2022. Forsvant fort ved bruk av strøpulver langs grunnmur, og har ikke skjedd siden. Det er heller ikke observert vesentlig med maur i hagen etter robotklipper ble tatt i bruk.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lyngdal El-Installasjon AS

Beskrivelse: Diverse arbeid utført i forbindelse med oppussing. Kan nevne spotter i tak, varmekabler, økt inntakssikring og oppgradering til automatsikringer.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utført el kontroll februar 2022. Påvist mangler ble utbedret av Lyngdal El-installasjon oktober 2025.

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, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Alle vinduer på loft byttet mellom 2019-2025, samt et vindu i kjeller. Diverse oppussing i boligen utført selv.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fuktsikring på utstikktaket ble byttet i 2022 (se punkt ang. utettheter). Vestvendt luftebalkong på loft ble fjernet i forbindelse utvidelse av soverom i 2019.

Kommentar fra selger: Ledning til varmepumpe i stue ligger tilsynelatende i vegg uten trekkerør. Ikke utført, eller endret på i vårt eie.

Innhold

Velkommen til Romsbogen og denne innholdsrike eneboligen med stor garasje og flotte uteområder!

Boligen går over tre plan og byr på god plass til hele familien.

Hovedetasjen har romslig stue med fin planløsning mot kjøkken, samt bad og vaskerom.

I loftetasjen finner du tre soverom, bad og kontor/arbeidsrom.

Underetasje med gang, kjellerstue samt ekstralde: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Hybel ble innredet og pusset opp i 2013, her er ikke søkt bruksendring til kommunen og således ikke godkjent leilighet.

Stor garasje på ca. 50 kvm med elektrisk løftetalje på skinne, varmepumpe og rikelig lagringsplass. Pent opparbeidet tomt med flislagt inngangsparti, platting og solrik hage. Barnevennlig område med gode solforhold!

Standard

- ENEBOLIG -

OVERFLATER

Gulvoverflater: Laminat teppe, belegg.

Veggoverflater: Malte overflater, panel, tapet.

Takoverflater: Panel, Himlingsplater.

Bad 1. etg: Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Vaskerom: Belegg på gulv, malte panel plater på vegger og himlingsplater i tak.

Bad loft: Fliser på vegger og gulv, panelt tak.

Malt tretrapp med tette trinn til loft.

Kjellertrapp med tette trinn med teppe og rekkverk.

Malte heltre furudører.

Elementpipe med ovn i stue.

VÅTROM

Vaskerom:

Vaskerom har belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Panelte vegger og himlingsplater i tak. Naturlig ventilasjon fra veggventil.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 etg:

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

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

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn for oppvarming.

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv, malt panel i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin.

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Ventilator med utlufting ut over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Nyere rør i rør etablert ved oppgradering av bad på loft og oppbygging av leilighet/hybel. Ellers kobber rør fra byggeår.

Avløpsrør av plast, nyere rør er anlagt til bad på loft ved oppgradering.

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

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

300 liters varmtvannstank plassert i kjellerbod sammen med leiligheten.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang.

Brannslukningsapparat er montert i gang 1. etg.

Røkvarslere er plassert i himling i kjeller, 1. etg. og loft.

- HYBEL -

OVERFLATER

Gulvoverflater: laminat

Veggoverflater: Panel.

Takoverflater: Himlingsplater i tak.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv med våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

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

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Naturlig ventilasjon fra veggventil.

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Laminat på gulv og malte panelplater på vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber fra hoveddel.

Avløpsrør av plast.

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

300 liters varmtvannstank plassert på bod sammen med i hoveddel.

Det elektriske anlegget er sammen med hoveddel, ikke eget sikringsskap eller måler etablert.

Brannslukningsapparat er montert i gang.

Røkvarslere er plassert i himling.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

1983 - Tilbygg: Tilbygg på boligen

2019 - Modernisering: Utvidelse av loft med innbygging av balkong

2019 - Modernisering: Vinduer på loft og 1 vindu i kjeller byttet mellom 2019/25

2021 - Modernisering: Totalt renoveret bad på loft

2021 - Modernisering: Ny varmtvannsbereder og div rør

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt. Parkering på nedsiden av boligen er brukt av leieboer men eies ikke av denne boligen.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

6514583

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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)

EIENDELER SOM IKKE MEDFØLGER I SALGET:

Vegghengt oppbevaring i hovedetasjens stue (under tv) følger ikke med i salget.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue, vedfyring samt elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

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 3 050 000

Kommunale avgifter

Kr 15 659

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1497,76

Forskudd vann: kr 2794,01

Abonnement avløp: kr 2027,68

Forskudd avløp: kr 4114,83

Grunngebys renovasjon bolig: kr 1022,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3788,00

Feie- og branntilsynsavgift: kr 415,00

Totalt: kr 15 659,28

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primær (2023)

Kr 858 566

Formuesverdi sekundær (2023)

Kr 3 434 265

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" 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 155, bruksnummer 160 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:

4225/155/160:

23.03.1973 - Dokumentnr: 750 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:155 Bnr:4

01.11.1978 - Dokumentnr: 3657 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4225 Gnr:155 Bnr:199

01.01.2020 - Dokumentnr: 1804745 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:155 Bnr:160

14.03.2023 - Dokumentnr: 271581 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4225 Gnr:155 Bnr:211

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4225 Gnr:155 Bnr:267

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest bolig av 05.11.1973 samt for påbygg datert 15.10.84.

I forhold til opprinnelige bygningstegninger fra 1973 er rommene i boligen/kjelleren ombygget (tidligere var det her bl.a. garasje), her er ikke søkt om bruksendring til kommunen og således ikke godkjente rom for varig opphold. Påbygg av 2. etg. i 1983 og garasje i 1990 er godkjent i kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Romsbogen - reguleringsplan for bolig - gnr 155 og 156 (plan-ID 196701). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er avsatt til boliger, høyspenningsanlegg, kjørevei og offentlig friområde.. 04.07.1967

Eiendommen følger Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, med ikrafttredelse 03.09.2015. Et delareal på 926 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det pågår arbeid med en ny arealdel til kommuneplanen, 'Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen' (plan-ID 202114).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H910, som angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde, og hensynssone H410_1, som stiller krav vedrørende infrastruktur.

Adgang til utleie

Hybel i underetasje, ikke godkjent/byggemeldt.

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

3 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

76 250 (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))

77 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 127 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 143 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 146 300 (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 77 600

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% 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, full pakke aktiv treff med finn

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 450

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

21.10.2025

Hovedetasje



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.













Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert en moderne kaffemaskin, som gir en stilfull og funksjonell arbeidsplass.















Boligen har bad i hver etasje, samt vaskerom med egen inngang i hovedetasjen.



Loftsetasje



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.





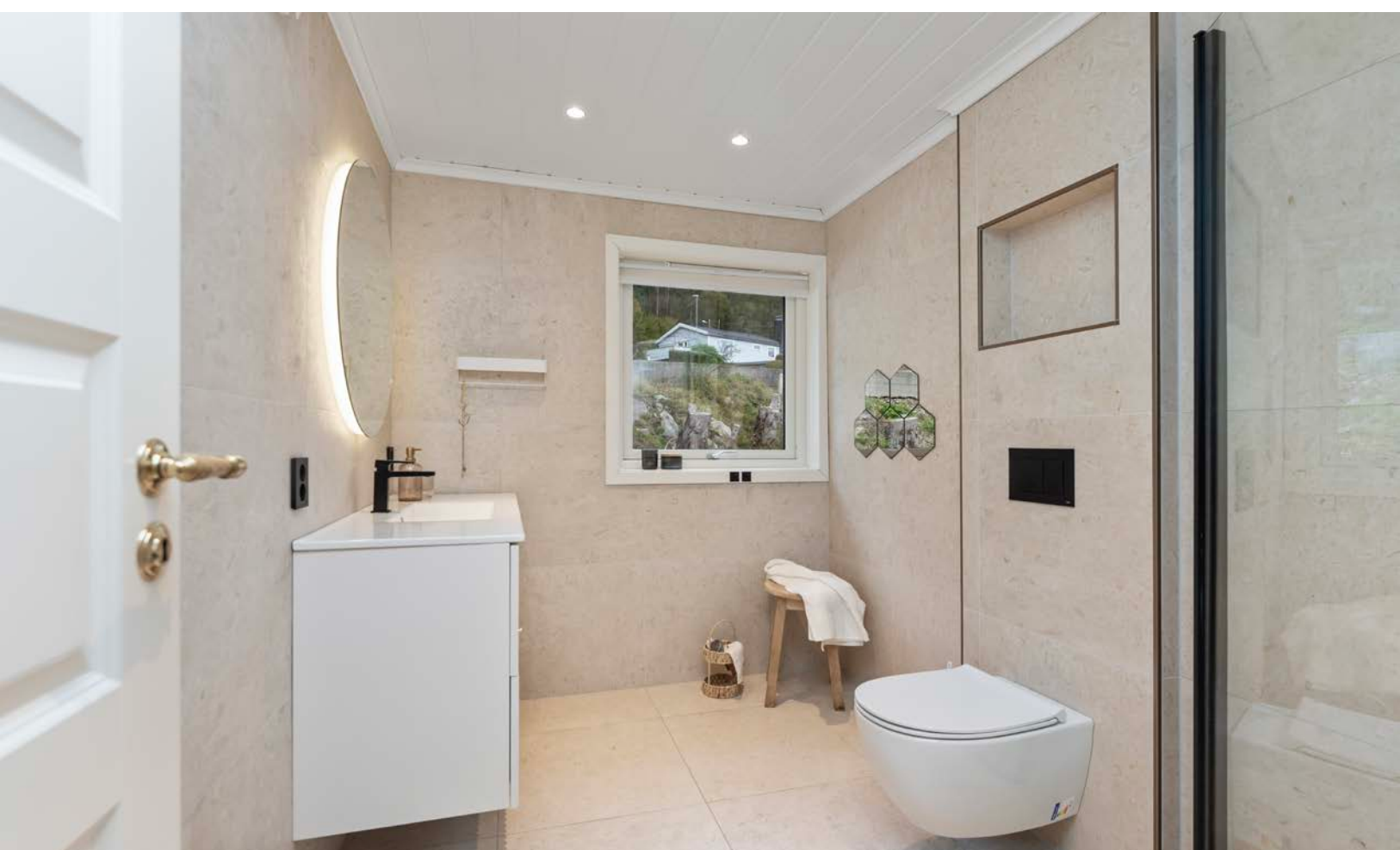






Badet er utstyrt med en stilfull servant med
profilerte fronter og et rundt speil med
belysning.







Underretasje



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.





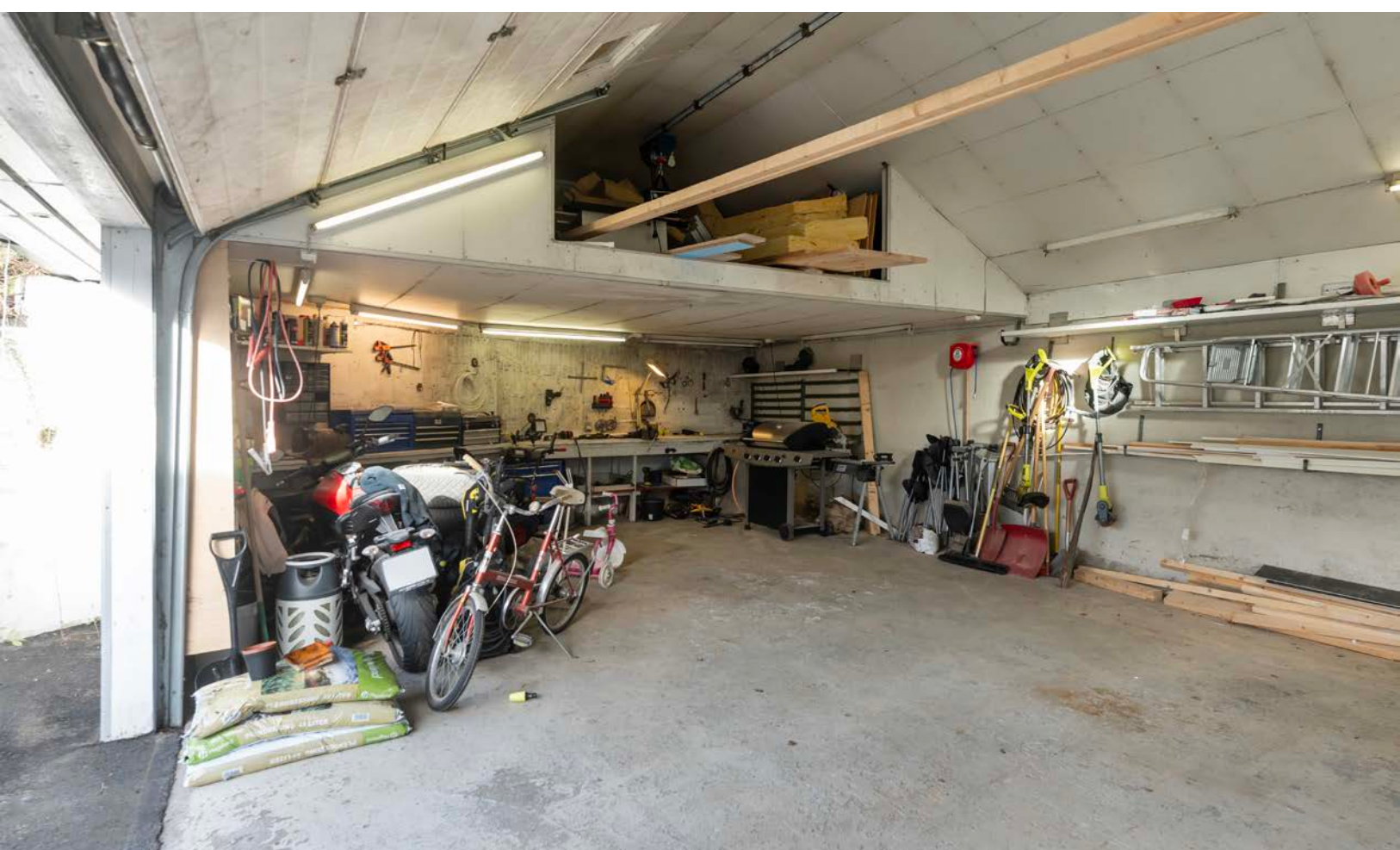
Utvendig















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Asalkleiva 7, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 155, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20755-1350

Referansenummer: QA1677

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 1973 med hybel og frittliggende garasje beliggende i et etablert boligområde
Boligen er innholdsrik og er pusert opp en del i den senere tid med nye overflater og kjøkken.
Bad på loft er totalt renoverert og fremstår med pene og moderne overflater
Boligen har enkelte punkter som det vil som det vil kreves tiltak på, se de enkelte punkter i rapporten.

Boligen inneholder:

Kjeller:

Kjellerstue, gang, 3 boder,

1 etg:

Stue/kjøkken, trapperom, gang, bad, vaskerom

Loft:

Gang, 4 soverom, soverom, garderobe, bad

Hybel:

Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 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: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein med stigetrinn for feier anlagt på tak

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning, stående i gavler.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Malte vinduer med 2 lags glass

Alle vinduer på loft byttet mellom 2019-2025, samt et vindu i kjeller,

1 vindu på soverom på loft utført i pvc

Ellers er vinduene fra ca 1984.

Malt hovedytterdører med glass og tett dør, malt balkongdør fra stue

Tette bod dører fra utvendig bod

Noe utvendig værslitasje, oppsyn, vedlikehold kan forekomme.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Utvendige trapper av tre med rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, tepper, belegg.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte panel plater på vegger og himlingsplater i tak

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje men med behov for oppgraderinger/ tiltak i kjelleren

Oppvarming: 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 avvik registrert

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 Moderat til Lav.

Elementpipe med ovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er uførede vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg i kjellerstue med avvik registrert (30 vektprosent).

Malt tretrapp med tette trinn til loft

Kjellertrapp med tette trinn med teppe og rekkverk

Malte heltre furudører.

Dører har normal bruksslitasje med enkelte justeringsbehov

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Panelte vegger og himlingsplater i tak.

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som

tettesjikt og oppkant langs vegger.

Hulltaking utført i vegg mot bad bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 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, dusjhjørne.

Det er mekanisk ventilasjon og panelovn for oppvarming

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt og oppkant langs vegger.

Hulltaking utført i vaskerom bak dusj.

Beskrivelse av eiendommen

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv, malt panel i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.
Måling er utført i gang i 1 etg under dusj ved synlig sluk
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje
Ventilator med utlufting ut over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere rør i rør etablert ved oppgradering av bad på loft og oppbygging av leilighet.
Ellers kobber rør fra byggeår
Avløpsrør av plast, nyere rør er anlagt til bad på loft ved oppgradering

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
300 liters varmtvannstank plassert i kjellerbod sammen med leiligheten,
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i gang 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. Videre ukjent.
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssveklser.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur.
Mindre stedvis riss og sprekker registrert
Murt forstøtningsmur langs gårdsplass med smijerns rekkverk
Terrenget forhold rundt boligen er skrått i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Hybel - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glass til vindfang.
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: laminat
Veggoverflater: Panel.
Takoverflater: Himlingsplater i tak.
Bad/vaskerom: Belegg på gulv med våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Det ble målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
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 Moderat til Lav.
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Naturlig ventilasjon fra veggventil
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og mot hoveddel.
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte panelplater på 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
Ventilator med utlufting ut .

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra hoveddel.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
300 liters varmtvannstank plassert på bod sammen med i hoveddel

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er sammen med hoveddel, ikke eget sikringskap eller måler etablert
Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvarslere er plassert i himling

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
- Kjelleren er ombygget med igjen bygget garasje med innredet areal og anlagt leilighet og areal i 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Hybel

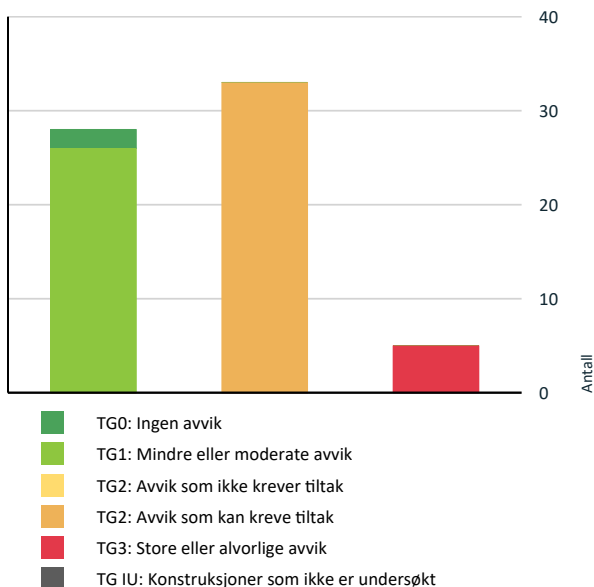
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er ikke søkt bruksendring på og stemmer ikke i henhold til godkjente tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasjen stemmer ikke med godkjente tegninger, søkt om carport med pulttak

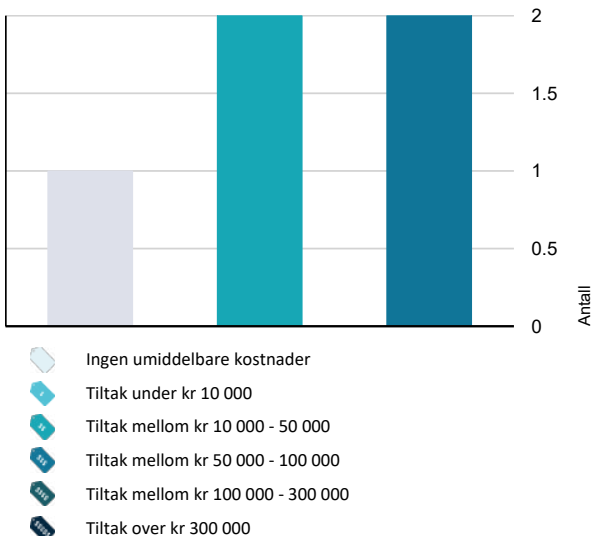
Sammendrag av boligens tilstand

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(Garasjen) 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.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne og lukke

Bod dørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.

Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge sider

-Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på den nederste delen av trappen til loft



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er påvist utettheter i belegget langs dør



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Generelt fremstår ytterkledningen med noe værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert begrenset lufting bak kledning og mangler lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen.
- Konstruksjonen har normal oppbygging i henhold til byggeårets krav



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
- Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og mangelfull luftespalte i gesims som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
- Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .
- Lofts luke er liten og har ikke stige.
- Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Karmene i eldre vinduer har noe slitasje og det er sprekker i trevirket
- På enkelte 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.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- 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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



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 "Moderat til Lav" 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.



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](#)

Det er avvik:

- Fordelerskap i 1 etg mangler avløp til rom med sluk
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som ikke er byttet ved modanisering



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-Det er opplyst at det er anlagt drenering ved etablering av garasje, denne må sannsynlig ha svekkelser på grunn av synlige fukt i kjelleren

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

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

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

Det er avvik:

Det er områder med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

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

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

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

-Det er ikke synlig drencspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg

Hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller i stue og soverom i leiligheten, Avvik registrert. Stedvis knirk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert noe knirk i gulv

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" 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 > 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.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Våtromsplater er ikke montert fagmessig, det mangler fugging i underkant plater som vil påføre våtromsplater fukt belastning i underkant.

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg på boligen
2019	Modernisering	Utvidelse av loft med innbygging av balkong
2019	Modernisering	Vinduer på loft og 1 vindu i kjeller byttet mellom 2019/25
2021	Modernisering	Totalt renover bad på loft
2021	Modernisering	Ny varmtvannsbereder og div rør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein med stigetrinn for feier anlagt på tak

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning, stående i gavler.

Utfra alder kan noe vedlikehold og utskiftninger forekomme .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Generelt fremstår ytterkledningen med noe værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
 - Det er registrert begrenset lufting bak kledning og mangler lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen.

Konstruksjonen har normal oppbygging i henhold til byggeårets krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledning når man en gang skal skifte kledningen og det bør etableres tetting med museband i nedkant bak kledning



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
- Det er registrert begrenset luftespalte ved takutstikk og på øverste loft og mangelfull luftespalte i gesims som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
- Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke plassert i soverom .
- Lofts luke er liten og har ikke stige.
- Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen med ventiler i gavler for utlufting av loftsrommet.
-Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet. Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



TO 2 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass
Alle vinduer på loft byttet mellom 2019-2025, samt et vindu i kjeller,
1 vindu på soverom på loft utført i pvc
Ellers er vinduene fra ca 1984.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Karmene i eldre vinduer har noe slitasje og det er sprekker i trevirket
-På enkelte 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

• Tiltak:

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



kjeller vindu

TO 3 Dører

Malt hovedytterdører med glass og tett dør, malt balkongdør fra stue
Tette bod dører fra utvendig bod
Noe utvendig værslitasje, oppsyn, vedlikehold kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

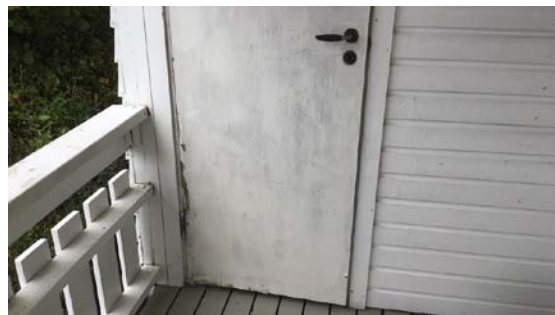
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne og lukke
Bod dørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.
Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Hovedsakelig utvendig bod dører, oppsyn de andre og vedlikehold

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt skader i nedkant

Tilstandsrapport

1 TG 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:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre med rekkverk

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNSENDIG

1 TG 3 Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, teppe, beleg.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte panel plater på vegger og himlingsplater i tak

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje men med behov for oppgraderinger/ tiltak i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Diverse overflater fjernet/demontert i kjelleren

1 TG 2 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 avvik registrert

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TO 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 Moderat til Lav.

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 "Moderat til Lav" 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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.

TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue.
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



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

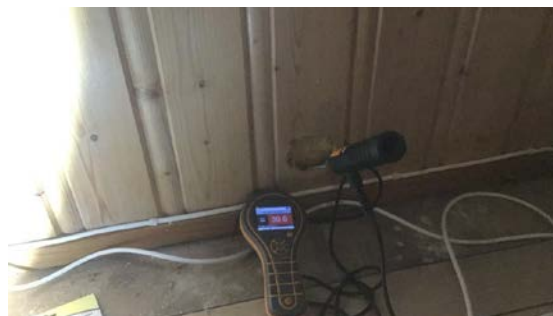
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er uførede vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i kjellerstue med avvik registrert (30 vektprosent).
På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.
Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig.
Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

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.

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.



TO 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn til loft
Kjellertrapp med tette trinn med teppe og rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

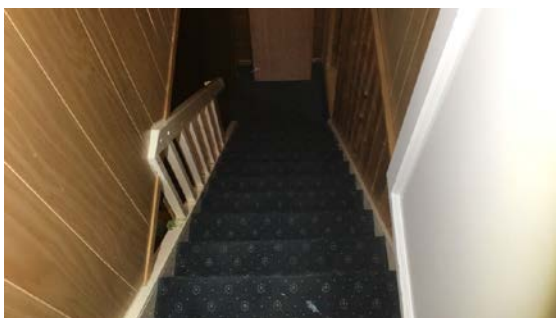
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge sider
- Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på den nederste delen av trappen til loft

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk eller annen sikring må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk på den nederste delen

1 TG 2 Innvendige dører

Malte heltre furudører.
Dører har normal bruksslitasje med enkelte justeringsbehov

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

ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toilet, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og panelovn for oppvarming

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bader har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk klemring som tettesjikt og oppkant langs vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere drencspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drencshull ikke ansees nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tiluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i vaskerom bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget på gulv med oppkant langs vegger. Panelte vegger og himlingsplater i tak. Naturlig ventilasjon fra veggventil Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malt panel med oppkant av belegget langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er områder med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved vask, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg med oppkant langs vegger

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukes.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurdere modernisering.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt og oppkant langs vegger.

Vurdering av avvik:

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

-Det er påvist utettheter i belegg langs dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Belegg må byttes på grunn av utettheter i belegg, utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utettheter i belegg langs dør



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin med normal slitasje alder tatt i betraktning

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

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.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i vegg mot bad bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 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.



LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt panel i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt panel

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, gulvet har fall sluk og oppkant under dør som tilfredsstillende krav til fall

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

-Det er ikke synlig drensspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshall ikke ansees nødvendig. innhent

-Dokumentasjon om mulig



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling er utført i gang i 1 etg under dusj ved synlig sluk
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin
Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med utlufting ut over kokesonen
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

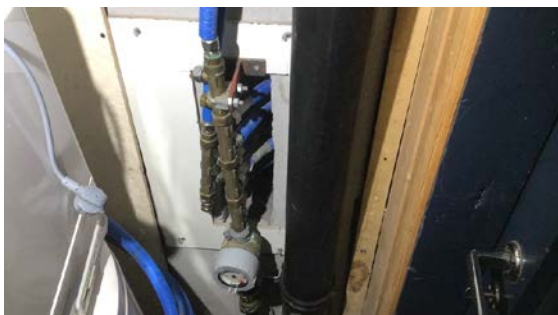
Nyere rør i rør etablert ved oppgradering av bad på loft og oppbygging av leilighet.
Ellers kobber rør fra byggeår

Vurdering av avvik:

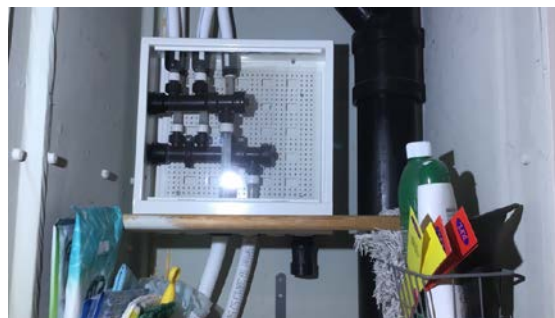
- Det er avvik:
 - Fordelerskap i 1 etg mangler avløp til rom med sluk
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må lages avløp fra røskskapet til rom med sluk
 - Tidspunkt for utskiftning av vannledninger av kobber nærmer seg



Vannmåler og stoppekran i kjeller



vannskap montert i skap i 1 etg

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, nyere rør er anlagt til bad på loft ved oppgradering
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken, vaskerom og synlige rør i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som ikke er byttet ved modernisering

Konsekvens/tiltak

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

1 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.

1 TG 1 Varmesentral

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.

1 TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i kjellerbod sammen med leiligheten,

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



Elektrisk anlegg

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

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

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse arbeid utført i forbindelse med oppussing. Kan nevne spotter i tak, varmekabler, økt inntaks sikring og oppgradering til automatsikringer

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 1 etg.

Røkvvarslerer 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 røykvarslerer?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht 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 og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er opplyst at det er anlagt drenering ved etablering av garasje, denne må sannsynlig ha svekkelser på grunn av synlige fukt i kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



ikke synlig knotteplass langs grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss og sprekker registrert

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmur

Murt forstøtningsmur langs gårdsplass med smijerns rekkverk

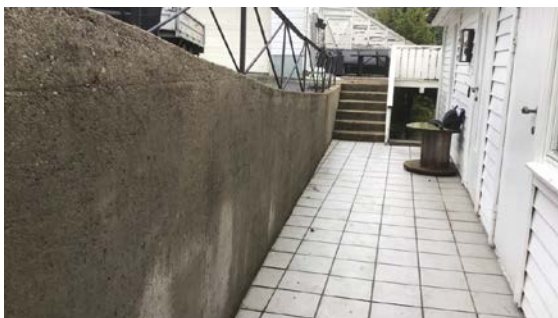
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



TO 2 Terrenghold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrenghold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenghold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

HYBEL



Byggeår
2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

TO 1 Dører

Malt ytterdør med glass til vindfang.

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



INNENDIG

TO 2 Overflater

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

Gulvoverflater: laminat

Veggoverflater: Panel.

Takoverflater: Himlingsplater i tak.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv med våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er registrert noe knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det bør gjøres undersøkelse av årsaken til knirk i gulv og tiltak kan ikke utelukkes

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller i stue og soverom i leiligheten,
Avvik registrert. Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
-For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.
Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.
Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).
-Det bør gjøres undersøkelse av årsaken til knirk i gulv

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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 Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette 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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Våtromsplater er ikke montert fagmessig, det mangler fuging i underkant plater som vil påføre våtromsplater fukt belastning i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det må gjøres tiltak på våtromsplater i underkant

Tilstandsrapport



Mangelfull fuging i underkant

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har OK bruksverdi men man kan ikke gå god for løsninger ved evt lekkasje/vannspøl. Vurdere modernisering.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere drensspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt systerne som gjør at drenshull ikke ansees nødvendig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg og mot hoveddel.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Laminat på gulv og malte panelplater på 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

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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 fra hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

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 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på bod sammen med i hoveddel

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er sammen med hoveddel, ikke eget sikringsskap eller måler etablert

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

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 forenklede 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
Røykvarslere er plassert i himling

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

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 noe vedlikeholdsbehov ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur, ståpt grunnmur mot vei.
- Støpt dekke .
- Takstoler tekket med stålplater.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje med noe rust på overflaten
- Reisverk med liggende kledning med noe vedlikeholdsbehov, sprette råteskader i kledning
- Noe vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ledport med elektrisk portåpner
- Malt dør og vinduer har noe vedlikeholdsbehov .

- 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

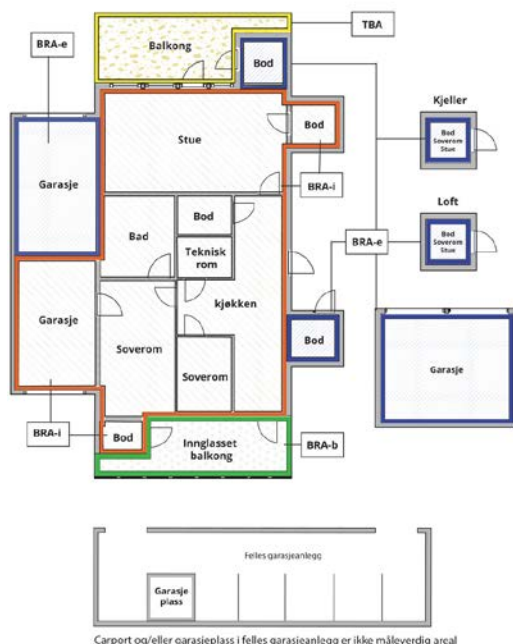
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bodar
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)				
Etasje	86	3		89	23		89
Loft	51			51	6	14	65
Kjeller	45			45			45
SUM	182	3			29	14	199
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, trapperom, gang, bad, vaskerom	Utv bod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, soverom 4		
Kjeller	Kjellerstue, gang, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er ombygget med igjen bygget garasje med innredet areal og anlagt leilighet og areal i 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33			33	
SUM	33				
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er ikke søkt bruksendring på og stemmer ikke i henhold til 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	15
SUM		50			15
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen stemmer ikke med godkjente tegninger, søkt om carport med pulttak

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 tak høyde?

☐ 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	162	23
Hybel	33	0
Garasje	0	50

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	155	160		0	925.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asalkleiva 7

Hjemmelshaver

Prestjord Benedicte, Watne Roy Stian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	15.10.2025	Bolig	Ikke gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2025	Bolig	Ikke gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	15.10.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.10.2025	Garasje/carport	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2025	Etter utvidelse av boligen	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	15.10.2025	Tilbygg bolig	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangperiode 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 godkjennelse 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/QA1677>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250255	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Stian Watne	Benedicte Prestjord
Gateadresse	
Asalkleiva 7	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	6514583

Document reference: 1408250255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad på loft totalrenovert i 2021. Rør og elektrisk arbeid utført av faglært.
Arbeid utført av	Nøkland Rørleggerservice AS og Lyngdal El- Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran utført selv med anerkjente produkter, og under veiledning av fagperson. Flislegger så over membran og la gulvfliser.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmtvannsbereider og en del vannrør byttet i forbindelse med renovering av bad i 2021. Vannfordelerskap montert i hovedetg.
Arbeid utført av	Nøkland Rørleggerservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvspon i innerste kjellerbod kan få fuktmerker inntil vegg mot fjell.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En liten lekkasje ble oppdaget ved renovering av soverom på loft. Undertaket på utstikktaket over bad og soverom ble fornyet som følger av dette i 2022.
-------------	--

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

Beskrivelse	Noe skjevt gulv i hovedetg og loftsetasje. Gulv i stue og kjøkken hovedetg ble avrettet vår 2024.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe sukkermaur fant veien inn fra hagen til kjøkken/spisestue sommer 2022. Forsvant fort ved bruk av strøpulver langs grunnmur, og har ikke skjedd siden. Det er heller ikke observert vesentlig med maur i hagen etter robotklipper ble tatt i bruk.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse arbeid utført i forbindelse med oppussing. Kan nevne spotter i tak, varmekabler, økt inntakssikring og oppgradering til automatsikringer.
Arbeid utført av	Lyngdal El-Installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført el kontroll februar 2022. Påvist mangler ble utbedret av Lyngdal EI-installasjon oktober 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle vinduer på loft byttet mellom 2019-2025, samt et vindu i kjeller. Diverse oppussing i boligen utført selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fuktsikring på utstikkaket ble byttet i 2022 (se punkt ang. utettheter). Vestvendt luftebalkong på loft ble fjernet i forbindelse utvidelse av soverom i 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250255

Tilleggskommentar

Ledning til varmepumpe i stue ligger tilsynelatende i vegg uten trekkerør. Ikke utført, eller endret på i vårt eie.

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: 1408250255

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Stian Watne	f3e5bfb2ec6b32ba0bf8e 0893bc6d010a55c018d	15.10.2025 09:06:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Prestjord	cccae86c84cde6c576d2a 65ed47b888bab71f95a	15.10.2025 09:03:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250255

- 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 155, Bruksnr 160	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Asalkleiva 7, gatenr 1190	Valgkrets:	4 Å
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Brattbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.03.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	925,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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	300895	Prestjord Benedicte	1/2	Bosatt i Norge
		Asalkleiva 7, 4580 Lyngdal		
Hjemmelshaver	150487	Watne Roy Stian	1/2	Bosatt i Norge
		Asalkleiva 7, 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 verning / 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
Sammenslåing	Forretning: 14.03.2023	Avgiver	4225/155/211	-130,3
	Matrikkelført: 14.03.2023	Avgiver	4225/155/267	-45,9
		Mottaker	4225/155/160	176,2
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4225/155/160	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.10.2018	Avgiver	4225/155/62	-45,9
	Matrikkelført: 18.10.2018	Berørt	1032/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4225/155/160	0,0
		Berørt	4225/155/211	0,0
		Mottaker	4225/155/267	45,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.10.2018	Berørt	1032/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 18.10.2018	Berørt	4225/155/62	0,0
		Berørt	4225/155/160	0,0
		Berørt	4225/155/211	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.12.2017	Berørt	1032/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 10.02.2018	Berørt	4225/155/160	0,0
		Berørt	4225/155/211	0,0
		Berørt	4225/155/212	0,0
		Berørt	4225/155/259	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.11.2017	Berørt	1032/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 18.11.2017	Berørt	4225/155/160	0,0
Skylddeling	Forretning: 01.11.1978	Avgiver	4225/155/160	-17,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4225/155/199	17,0
Skylddeling	Forretning: 23.03.1973	Avgiver	4225/155/4	-729,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4225/155/160	729,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asalkleiva 7	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	169507384			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	169507392			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

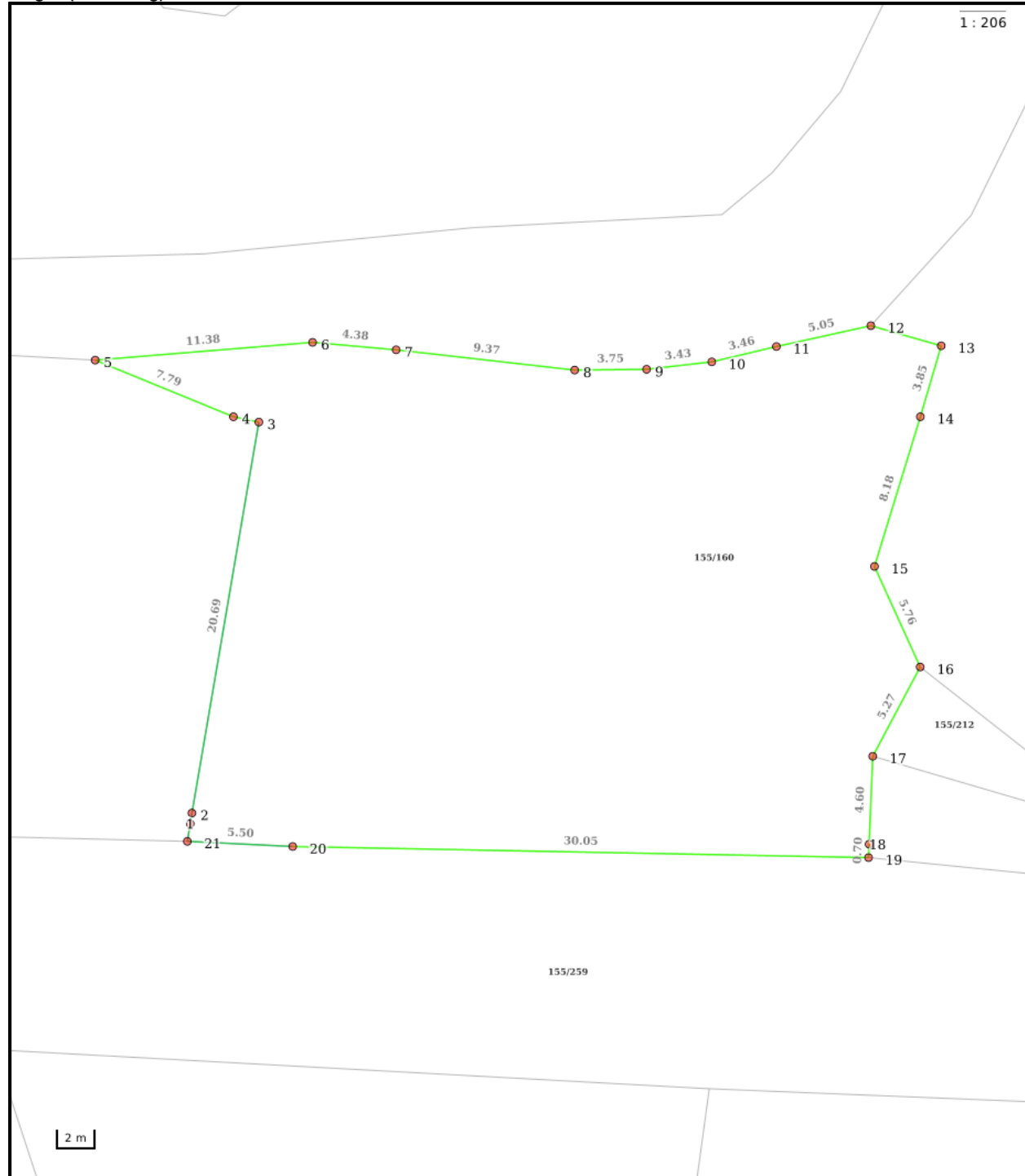
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 925,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 178,75	388 814,49	0,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 448 179,32	388 814,53	20,69m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 199,94	388 816,19	1,36m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 200,10	388 814,84	7,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 202,40	388 807,40	11,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 204,34	388 818,61	4,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 204,34	388 822,99	9,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 204,11	388 832,36	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 204,49	388 836,09	3,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 448 205,18	388 839,45	3,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 448 206,27	388 842,73	5,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 448 207,80	388 847,54	3,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 448 207,08	388 851,29	3,85m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 448 203,30	388 850,54	8,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 448 195,30	388 848,85	5,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 448 190,29	388 851,69	5,27m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 448 185,43	388 849,65	4,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 448 180,84	388 849,87	0,70m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 448 180,14	388 849,90	30,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 448 178,05	388 819,92	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 448 177,82	388 814,42	0,93m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽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.



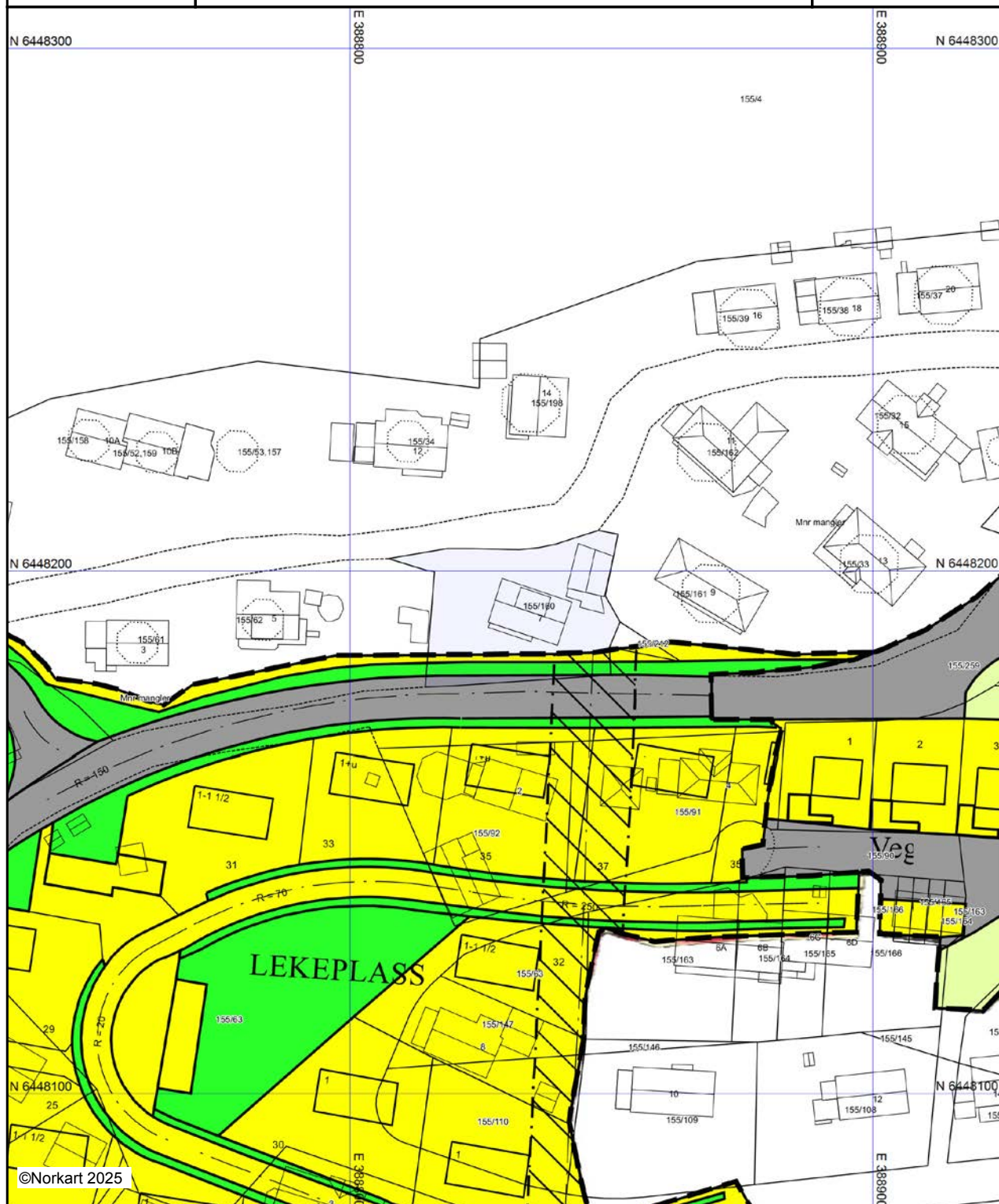
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 155/160
Adresse: Asalkleiva 7
Utskriftsdato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri boligområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtегrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 155/160
Adresse: Asalkleiva 7
Utskriftsdato: 08.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

30 m

Europaveg
 Europaveg
 Europaveg tunnel
 Riksveg
 Riksveg
 Riksveg tunnel
 Fylkesveg
 Fylkesveg
 Fylkesveg tunnel
 Kommunalveg
 Kommunalveg
 Kommunalveg tunnel
 Privatveg
 Privatveg
 privatveg tunnel
 Skogsbilveg
 Skogsbilveg
 skogsbilveg tunnel
 Ferje
 Ferje
 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg
 Annet gangareal
 Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunehelsetjenester/ OpenStreetMap/NASA, M...

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/155/160/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



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: 4225/155/160/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



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

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 08.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asalkleiva 7, 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
Avløp	6 572,56 kr
Feiing	415,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	4 934,11 kr
Sum	16 502,67 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnement vann	15%	1 stk	1497.76	1/1	0 %	1 497,76 kr
Forskudd vann	15%	144 m3	19.40	1/1	0 %	2 794,01 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2027.68	1/1	0 %	2 027,68 kr
Forskudd avløp	15%	144 m3	28.58	1/1	0 %	4 114,83 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
Feie- og branntilsynsavgift	0%	1 stk	415.00	1/1	0 %	415,00 kr
					Sum	15 659,28 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 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: 08.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asalkleiva 7, 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
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 926 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 189 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 926 m ² KPHensynsonenavn H410_1 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196701
Navn	Romskogen - reguleringsplan for bolig - gnr 155 og 156
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/359/196701_best.pdf
Delarealer	Delareal 54 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 50 m ²
	Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 43 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 90 m ²
	Formål Offentlig friområde



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asalkleiva 7, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12T008827	1599	08.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	155

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Herr Arnfinn Røisgård,
Røisgård,
4580 - Lyngdal.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

1645/73

Dato, avsluttende synsforr.

5/11 - 1973.

Mai - 1973.

Arbeidssted	Romskogen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Frittliggende enebolig
Byggherre	Arnfinn Røisgård
Byggemelder	Arnfinn Røisgård
Ansvarshavende	Arnfinn Røisgård

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen.

Oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Lyngdal, _____ den 5/11 - 1973.

LYNGDAL KOMMUNE

KOMMUNEINGENIØREN



Kåre Westerdal
avd. ing.

J.nr. 2017/84
TL/SJ

LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Asalkleiva 7,4580 Lyngdal		gnr. 155 bnr. 160		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Påbygg	Boligbygg	31.05.83	06.06.83	262783
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sigbjørn Orthe		Asalkleiva 7, 4580 Lyngdal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Sigbjørn Orthe		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Sigbjørn Orthe		" "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruks-
endring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Pipe må være synlig på 2 sider i 2. etg.

Sted og dato	Stempel
Teknisk etat, Lyngdal	15.10.84
Tore Larsen, Byggekontrollør	
Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐
------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Særutskrift

353/73
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 8 / 3 19 73.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte ark. Skarpeid og bygningssjefen komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 102/73 Nybygg - Arnfinn Reisgård - Romsbogen (Vintlandsfeltet)
parsell 11 av gr. 155 bar. 4 Rom Østre.

Fra ovennevnte foreligger planer for nybygg på ovennevnte tomt - som Lyngdal bygningsråd under sak 101/73 for sin delv^{hm}gitt delings- tillatelse for.

Enstemmig vedtak:

De foreliggende planer godkjennes. Under henvisning til bygg på nabotomten, forutsettes også her innsatt større vinduer i kjelleretasjens hovedfasade for å "dempe ned" den høye grunnmuren.

Detaljplasering av bygget i samråd med ass.ing. Westerdal.

Tilkopling vannverk etter gjeldende reglement.

Tilkopling off. kloakk kr. 2.000. Det må sikres god drenering og tilbakefylling lange grunnmurer for å unngå fuktighet i kjeller. Himling i garasje kles med brannherdige plater.

Rett utskrift.

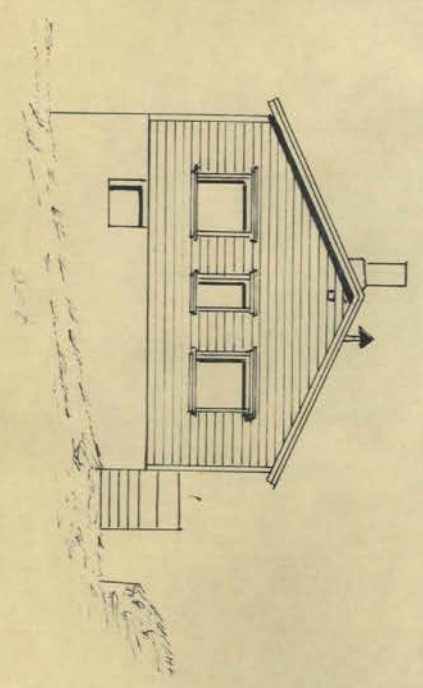
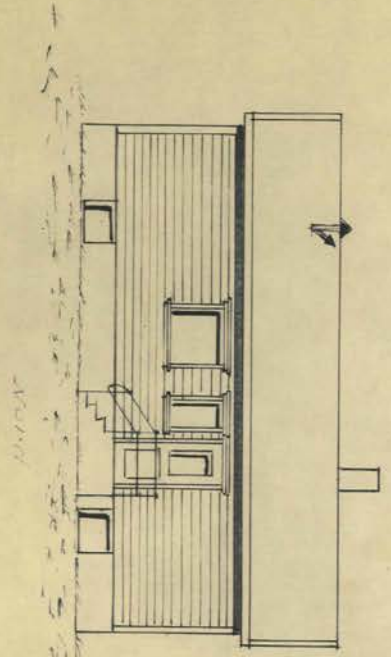
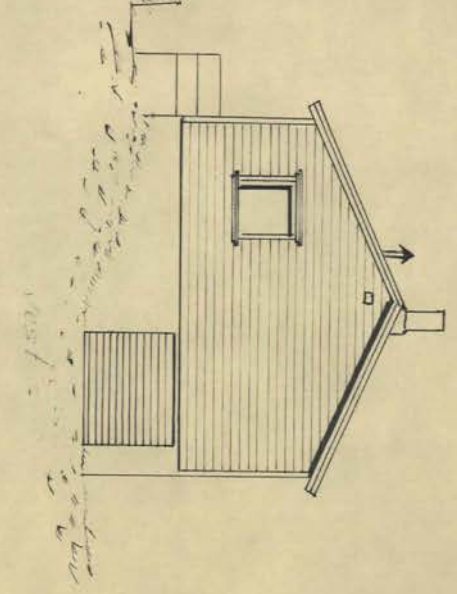
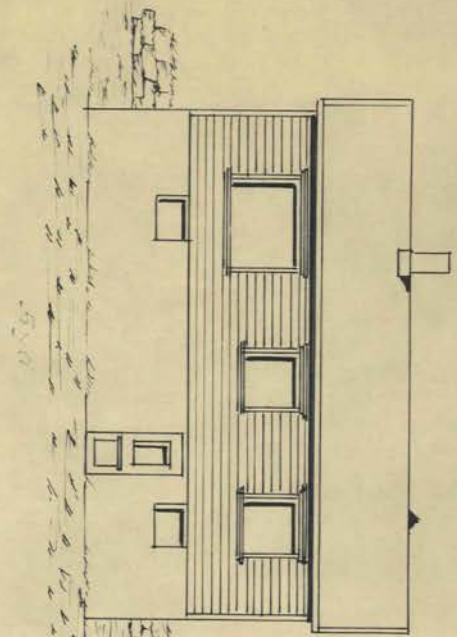
Sendes: Herr Arnfinn Reisgård, 4580 Lyngdal.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 9/3 - 1973.

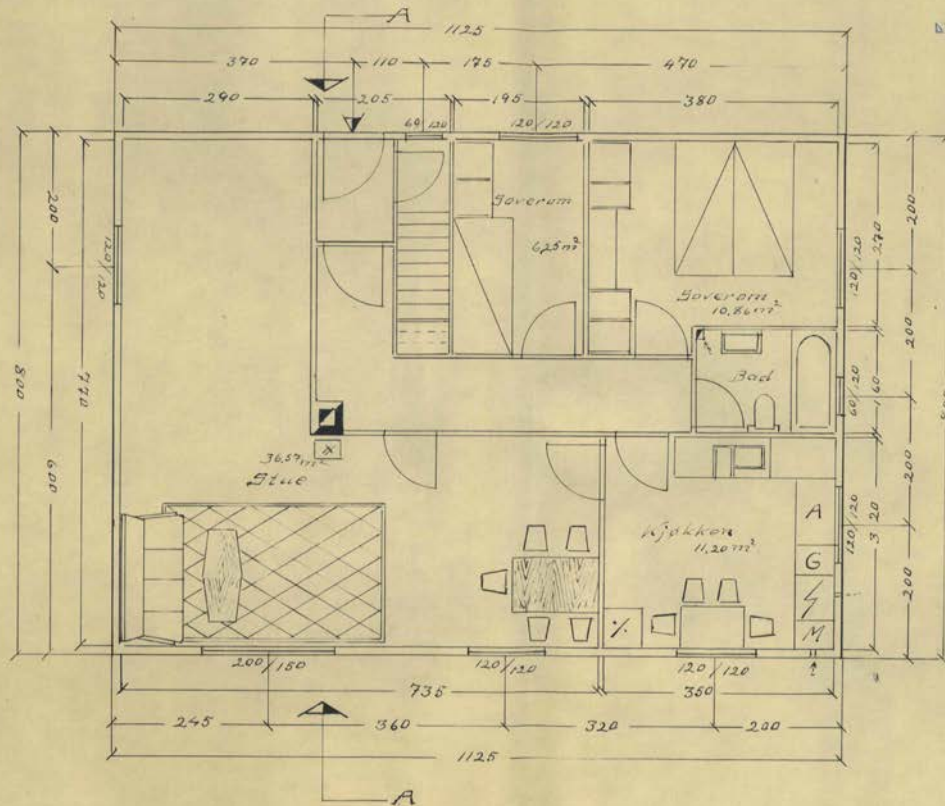

P. E. Salvesen

Nybygg for

LYNGDAL BYGNINGSRÅD

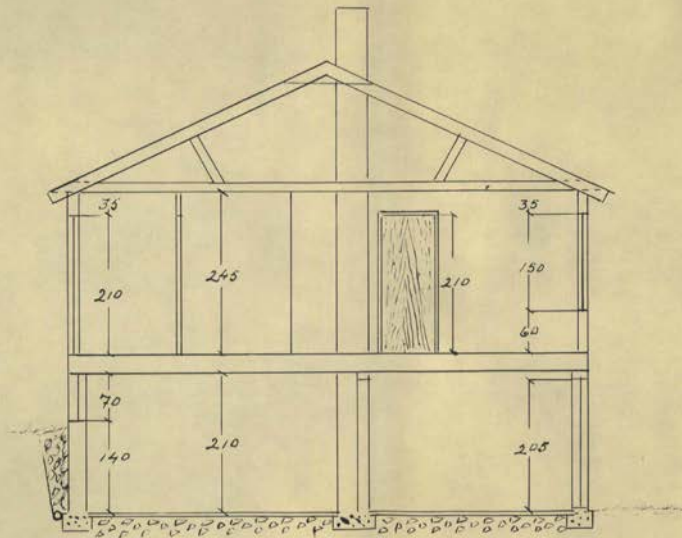


Soddegent 1
LYNGDAL BYGNINGSRÅD
8/3-73
LYNGDAL KOMMUNE
for KOMMUNINGENHØR
S. Jensen



Nybygg for

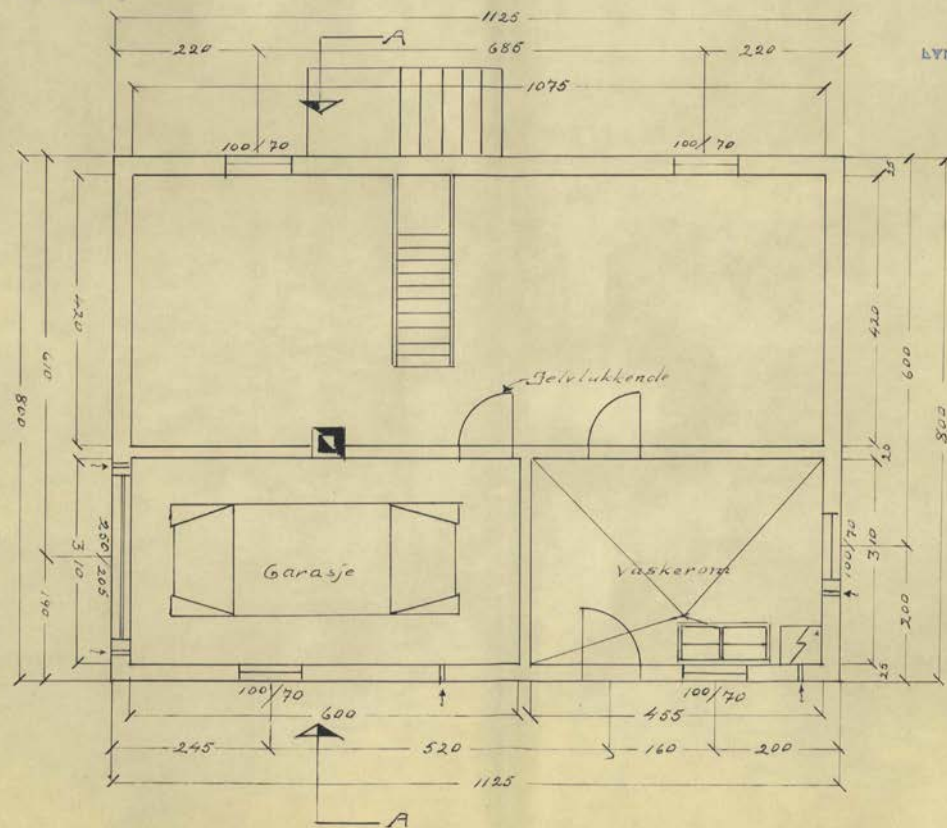
LYNGDAL BYGNINGSRÅD



Snitt AA

Nybygg for ..

LYNGDAL BYGNINGSRÅD



Utskrift av møtebok

1845/83
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

for Lyngdal Bygningssråd.

I møte den 06.06.83.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).
Dessuten møtte bygningssjef Landberg og 1ste betjent Rottem.

Sak 262/83 Sigbjørn Orthe. Byggemelding på påbygg, qnr. 155 bnr. 160.
Rom.

Det vises til byggemelding datert 31.5.83 vedlagt nabovarsel, tegninger og oversiktskart.

Vedtak:

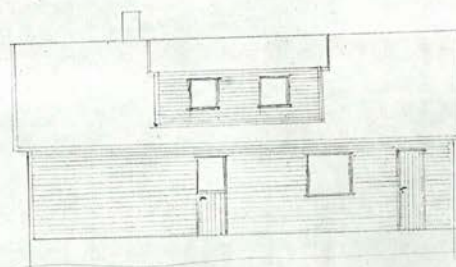
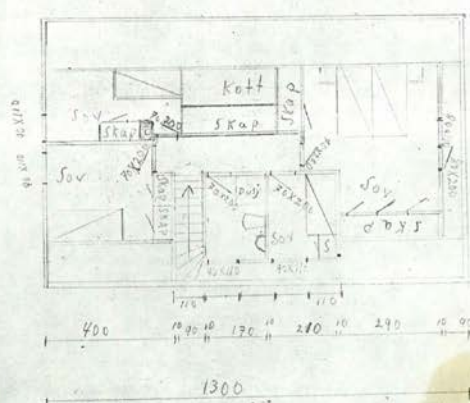
Den foreliggende byggemelding godkjennes.

Rett utskrift.

Sendes: Herr Sigbjørn Orthe, Asalkleiva 7, 4580 Lyngdal

Lyngdal, 13.06.83.

Frø byggarbeidet påbegynnes og når nyggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.



Tilbygg til bolig	Målestokk 1:100
sa sigbjörn Orthe	

VEST-AGDER ELEKTRISITETSVK

SENTRALBORD (042) 21 430—BANKGIRO 9401.07.00056—POSTGIRO 635 05—TELEX 18056 vae n

Sigbjørn Orthe
Asalkleiva 7

4580 LYNGDAL

TOLLBODGT. 5

4601 KRISTIANSAND S

POSTBOKS 311

485/78
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

DERES REF.:

DERES BREV AV:

VÅR REF.:TS/IL/172.6

DATO 4.4.1977

GARASJE INNTIL HØYSPENTLINJE PÅ ROM I LYNGDAL

Vi viser til Deres søknad i brev med vedlegg av 31.1.1977 om tillatelse til å oppføre garasje delvis på Vest-Agder Elektrisitetsverks linjegrunn.

Søknaden om oppførelse av garasje som planlagt kan ikke innvilges på grunn av bestemmelsen i forskriftenes § 726 "Nærføring og kryssing av bygninger m.v."
./.(Se vedlagt kopi.)

Garasjen kan tillates oppført på følgende vilkår:

1. Garasjen må ikke oppføres større enn med plass for maks 2 biler.
2. Horisontal avstand fra garasjen til nærmeste bygninger (taksjegg, balkong o.l.) skal være minst 4 meter.
3. Den direkte avstand fra høyspentlinjens strømførende ledninger til nærmeste punkt på garasjen skal i ugunstigste tilfelle være minst 5 meter.

Videre tillates i dette tilfellet oppført såkalte oppstillingsplass for en eller to biler på følgende vilkår:

1. Oppstillingsplass for en eller to biler utført med tak av ubrennbare materialer, og uten vegger kan plasseres nærmere enn 4 m fra andre bygninger.
2. Den direkte avstand fra høyspentlinjens strømførende ledninger til nærmeste punkt på oppstillingsplassen skal i ugunstigste tilfelle være minst 5 meter.

VEST-AGDER ELEKTRISITETSVK
Sigbjørn Orthe
Sjefingeniør

T. Skisland

T. SKISLAND

Vedlegg

Særutskrift

409/78
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 13/ 3 19 78.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte bygningssjefen komm.ing. Salvesen, ordf. Lehne, herredsgartner Hagen, dr. Kalleberg og lensmann Foss.

Det ble behandlet:

Sak nr. 99/78 Carport - Sigbjørn Orthe - Asalkleiva 7.

Fra ovennevnte foreligger brev m/skisse med søknad om oppførelse av carport. Søkeren opplyser at han har søkt V.A.E. ang. oppførelsen nærmere høyspentlinjen. Fra V.A.E.s side er det ingen merknader til saken.

Under henvisning til ovenstående godkjenner bygningsrådet enstemmig for sin del at carport kan oppføres som omsøkt.

Før byggetiltak kan iverksettes, forutsettes hitsendt skriftlig bekreftelse fra V.A.E. ang. plasseringen i forhold til høyspentlinjen.

Rett utskrift.

Sendes: Herr Sigbjørn Orthe, Asalkleiva 7, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 16/3 - 1978.

LYNGDAL KOMMUNE
for KOMMUNINGENIØREN
S. Jensen

J.nr. 23/90
TL/os

BYGGETILLATELSE etter

Plan- og bygningsloven

Anmelder
Sigbjørn Orthe
Asalkleiva 7
4580 Lyngdal

Byggherre
Sigbjørn Orthe
Asalkleiva 7
4580 Lyngdal

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Asalkleiva 7	155	160	

Deres søknad	Dato 27.12.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Tilbygg garasje		
Behandling vedtak	Delegert	Vedtak dato	Saksnr. 1/90
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. p.bl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. P.bl. §97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks medes bygningsrådet, jfr. P.bl. § 97.2. - Dersom det går høyspent eller el.linjer over tomte eller dens nærhet kan ikke byggetiltak iverksettes for E.verket er kontaktet. - Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsen for bygging inntil kommunal vei. - Eventuell skade som kan påføres garasjen ved brøyting el.l. er kommunen uvedkommende. - Vilkårene for bygging av garasjen gitt av Vest-Agder Energiverk i brev av 13.12.89 må etterfølges.		

UNDERSKRIFT:

Sted	Dato	
Lyngdal	04.01.90	kst. BYGNINGSSJEFF Tore Larsen

KOPI sendt	☒ ansvarshavende	Sigbjørn Orthe
	☐ andre	

Vedlegg I.

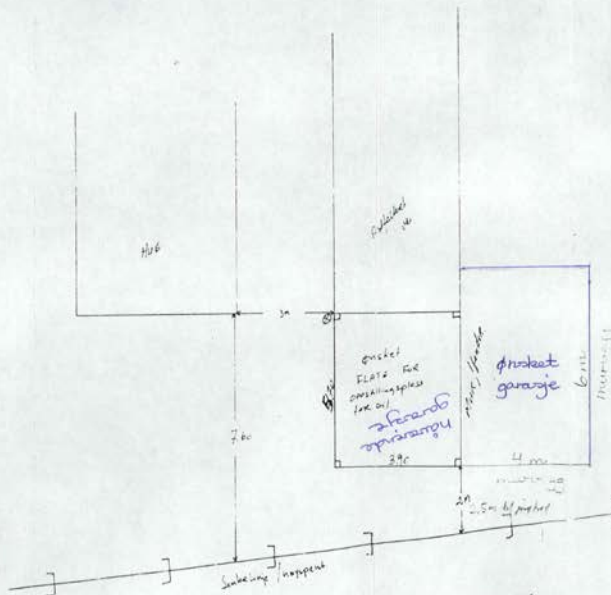
Nila Røftra

Mitt høyde ved
50 C

Begrunn høyde ved
50 C

KOPI

Målestokk 1:50



GODKJENT:

DATO: 04.01.90
BYGNINGSSEJEFEN

~~Slagges Lette~~
oppsettning plass for bil
med tak og vindusbrett ansettelse
uten reguler.

M. Haddeland

målestokk 1:100



7/1. 46127

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROMSKOGEN, LYNGDAL KOMMUNE.

§ 1.

- a. Det regulerte område er på planen vist med rød striplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- b. Bestemmelse for landbruksområde.

På det regulerte landbruksområde tillates ikke oppført andre bygninger eller anlegg enn de som har direkte tilknytting til landbruksmessig utnyttelse av arealene.

§ 2.

Bestemmelser for boligbebyggelse.

Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger av hus kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til større ulempe for utnyttelsen av omliggende tomter eller området som helhet.

§ 3.

Fríttliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 m avstand fra nabogrense hvor dette er vist på planen. I så fall skal hus på nabotomt plasseres slik at det blir minst 8 m avstand mellom husene.

§ 4.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. For hus i 2 etasje og 1 etasje + underetasje skal takvinkelen være 23°. For hus i 1½ etasje skal takvinkelen være 40°. Høyde til raft skal ikke for noen hustype overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng, på det høyeste punkt hvor dette skjærer grunnmuren etter bygningsrådets bestemmelse.

Innenfor én husgruppe kan takvinkelen med samtykke av bygningsrådet, endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 5.

På hus i 1 etasje og 1 etasje + underetasje kan det ikke tilles anlagt boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm. Underetasje kan innredes der terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av byggeforskriftenes kap.44 § 1 nr.8.

§ 6.

Bygningsrådet fastsetter antall leiligheter for hvert enkelt våningshus, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 7.

- a. Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.
- b. Hvor garasjer ikke kan oppføres på egen grunn, skal det oppføres fellesgarasjer som vist på planen.

§ 8.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 9.

Bestemmelser for offentlig bebyggelse.

På areal regulert til offentlig bebyggelse (gamlehjem) skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsens utforming og plassering. Bygningsrådet kan forlange plan for utforming av omgivende terreng som viser hegn, beplantninger m.v. sammen med byggeomeldingen.

§ 10.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerdar skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 12.

Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal.

--ooOoo--

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

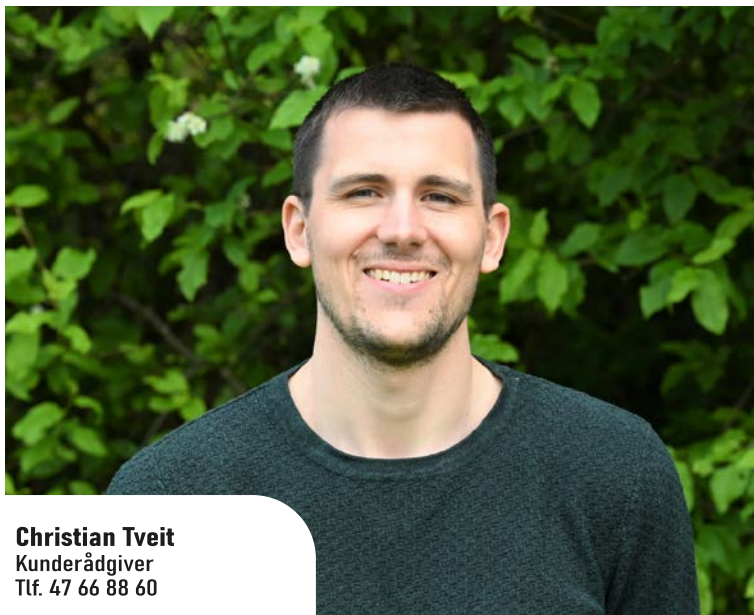
www.kvinesdalsparebank.no



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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. PLUSdekningen 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.



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: Asalkleiva 7
4580 LYNGDAL

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre