



aktiv.

Åveslandsveien 19, 4580 LYNGDAL

**Stilren, vedlikeholdsvennlig
enebolig | Svært gode solforhold
og flott utsikt | Sentralt i Lyngdal**



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 5 930 000,-
Omkostn.: Kr 149 640
Total ink omk.: Kr 6 079 640
Selger: Johan Sanden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 183/220 kvm
Tomtstr.: 455.4 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1408260018

Stilren, vedlikeholdsvennlig enebolig | Svært gode solforhold og flott utsikt

Velkommen til Åveslandsveien 19 – en stilren og moderne enebolig fra 2023, beliggende i et attraktivt og familievennlig område sentralt i Lyngdal. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til sentrum, skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder og badestrender. Eiendommen har svært gode solforhold og byr på nydelig utsikt.

Boligen holder gjennomgående høy standard og har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer. Totalt bruksareal er 192 m² og inneholder blant annet en romslig stue/kjøkkenløsning, flere oppholdsrom og hele fem soverom. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, godt egnet for både familier og de som ønsker god plass. Fra stue er det utgang til stor terrasse med hagestue.

Asfaltert gårdsplass og frittstående garasje!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 220 kvm

TBA: 42 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Gang /stue, vaskerom, bad, soverom4/stue og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 83 kvm Stue/kjøkken, bad og soverom

BRA-e: 9 kvm Innvendig areal utestue 2 etg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Innvendig areal garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal utestue 2 etg

TBA: Tre-terasse 2 etg. Områder hvor det er asfaltert gangsoner eller støpt platting er ikke oppmålt.

Garasje

BRA-e: Innvendig areal garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

455.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, forstøtningsmurer, støpt platting, plen. En liten del av tomten skal overføres på naboeiendommen (ligger idag som naturlig del av naboens tomt).

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Lyngdal kommune. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og etablerere.

Det er kort avstand til flere skoler, blant annet Lyngdal Kristne grunnskole som ligger 8 minutters gange unna, og Berge barneskole som er 18 minutters gange fra eiendommen. Lyngdal videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 17 minutters gange. For de yngste finnes det flere barnehager i nærheten, som Filadelfia barnehage og Lyngtua barnehage.

Dagligvarebutikker som Kiwi Lyngdal og Snarkjøp Lyngdal er innen kort rekkevidde, og det er også gode muligheter for fritidsaktiviteter med Sørlandsbadet trening og ballbinger i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser og Snartemo stasjon innen rimelig avstand.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er tilrettelagt for gateparkering med en vurdering på 89/100. Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på plate på mark på ukjent byggegrunn, og har grunnmur i isolerte elementer. Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng.

Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er normalt ikke etablert. Nedløp og beslag er utført i aluminium, men det er registrert ett nedløp som ikke er tilkoblet bortledning av overvann i grunn og fører vann ut mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med stående bordkledning. Det er enkelte steder registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng.

Takkonstruksjonen er et flatt kompakttak med sperrekonstruksjon, tekket med asfalt takbelegg.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt. Hovedytterdør, balkongdør og skyvebalkongdør er i malt tre, hvorav skyvebalkongdørens utvendige karm er aluminiumsbelagt.

Terrassen i andre etasje er bygget i trekonstruksjon med impregnert terrassebord. Rekkverket består av glassfelt og treverk. Over stuen er det en takterrasse utført som et luftet tretak tekket med PVC-duk.

Etasjeskillerne er utført i treverk.

Garasjen er oppført i samme byggeår som boligen og har kledning med lav avstand til terreng på bunnen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. etg: Gang /stue, vaskerom, bad og 3 soverom + stue/soverom

2. etasje: Stue/kjøkken, bad og soverom

Garasje og utestue.

Standard

Kjøkken i 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i 1. etasje:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og malte plater, og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet er bygget etter teknisk forskrift fra 2017.

Bad i 2. etasje:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og nedsenk i dusjsonen. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har balansert ventilasjon og er bygget etter teknisk forskrift fra 2017.

Vaskerom i 1. etasje:

Flislagt vaskerom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er bygget etter teknisk forskrift fra 2017.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2023. Arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og det foreligger samsvarserklæring.

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.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av elektriske varmekabler og varmepumpe. Elektriske varmekabler er installert på bad og vaskerom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 930 000

Omkostninger kjøper

5 930 000 (Prisantydning)

Omkostninger 148 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

149 640 (Omkostninger totalt)

166 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 079 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 096 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 099 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 272 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 727,61

Forskudd vann: kr 1285,13

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1071,57

Forskudd avløp: kr 2551,84

Målt forbruk vann: kr 790,88

Målt forbruk avløp: kr 1164,75

Grunngebys renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Feie- og branntilsynsavgift: kr 444,00

Totalt: kr 13272,49

Tilbud om 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 172, bruksnummer 13 i Lyngdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.25.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.2025.

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: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for boliger i Åveslandsbakkene (plan-ID 201408). I henhold til planen er eiendommen regulert til boligbebyggelse under feltnavn B4.. 01.02.2018

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, ikrafttredelse 18.09.2025. Et delareal på 455 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

I kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H910, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Legalpant

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

Boplikt

Ingen boplikt.

Konsesjon

Ingen konsesjon.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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

Etter avtale med megler.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

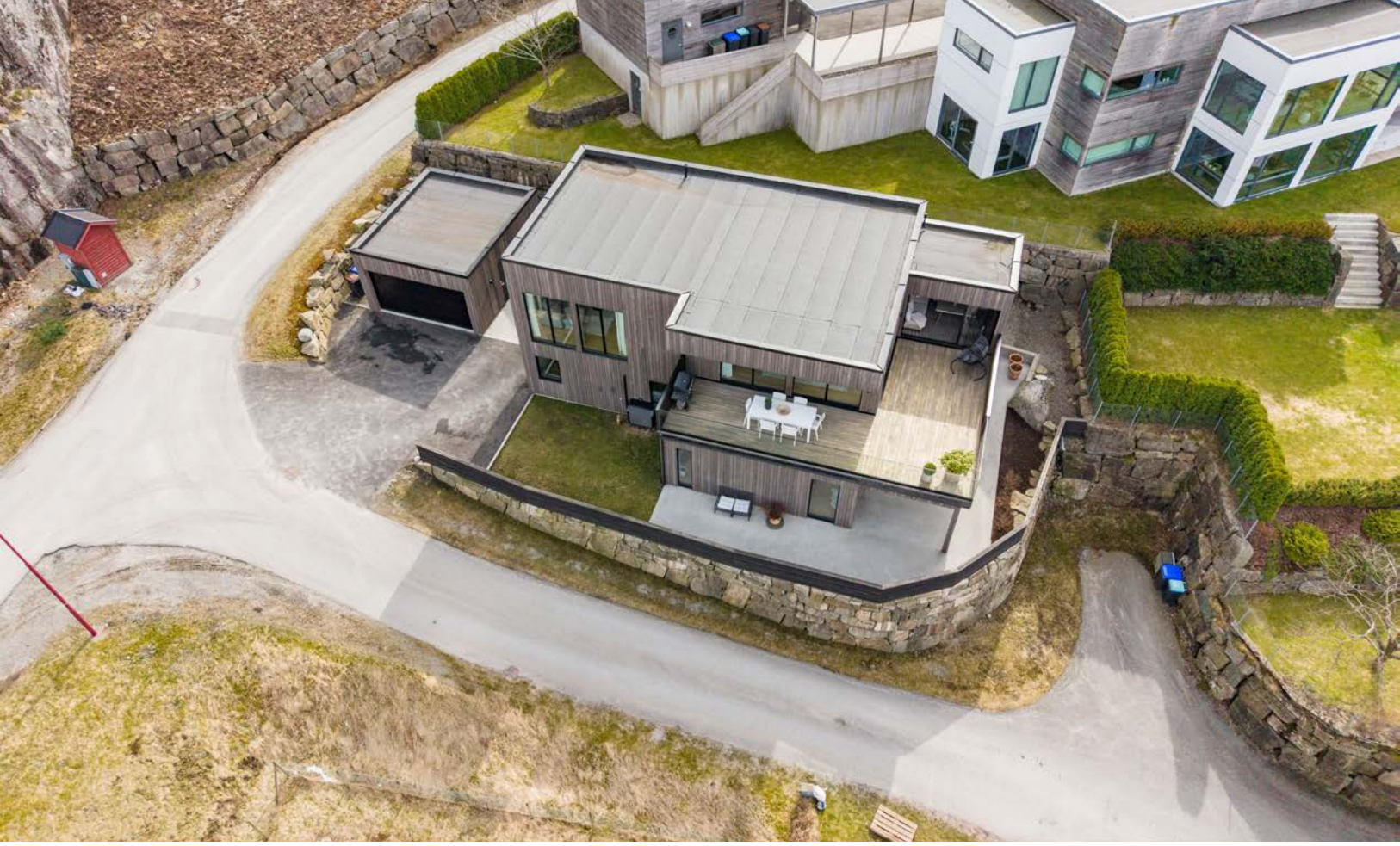
Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

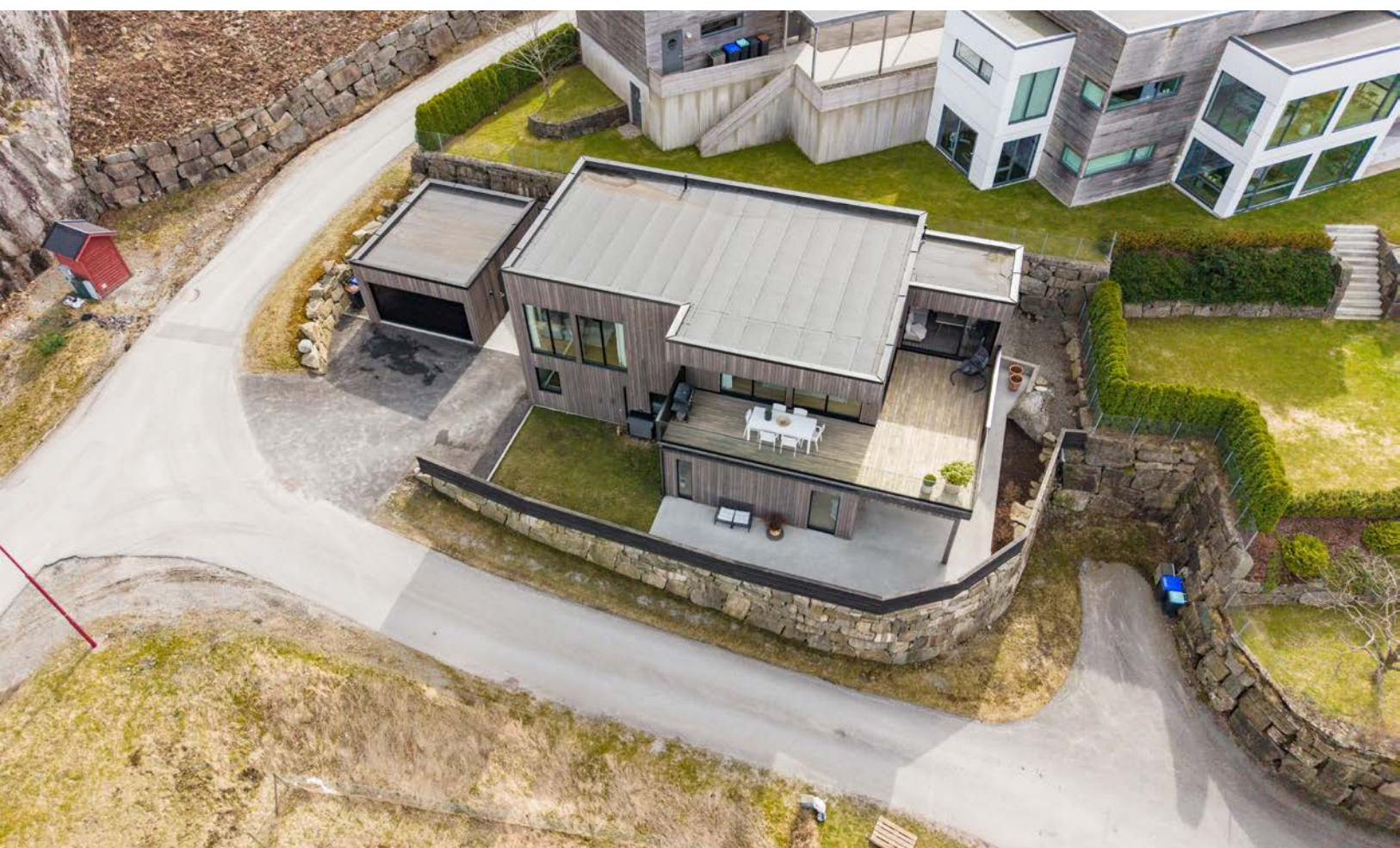
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

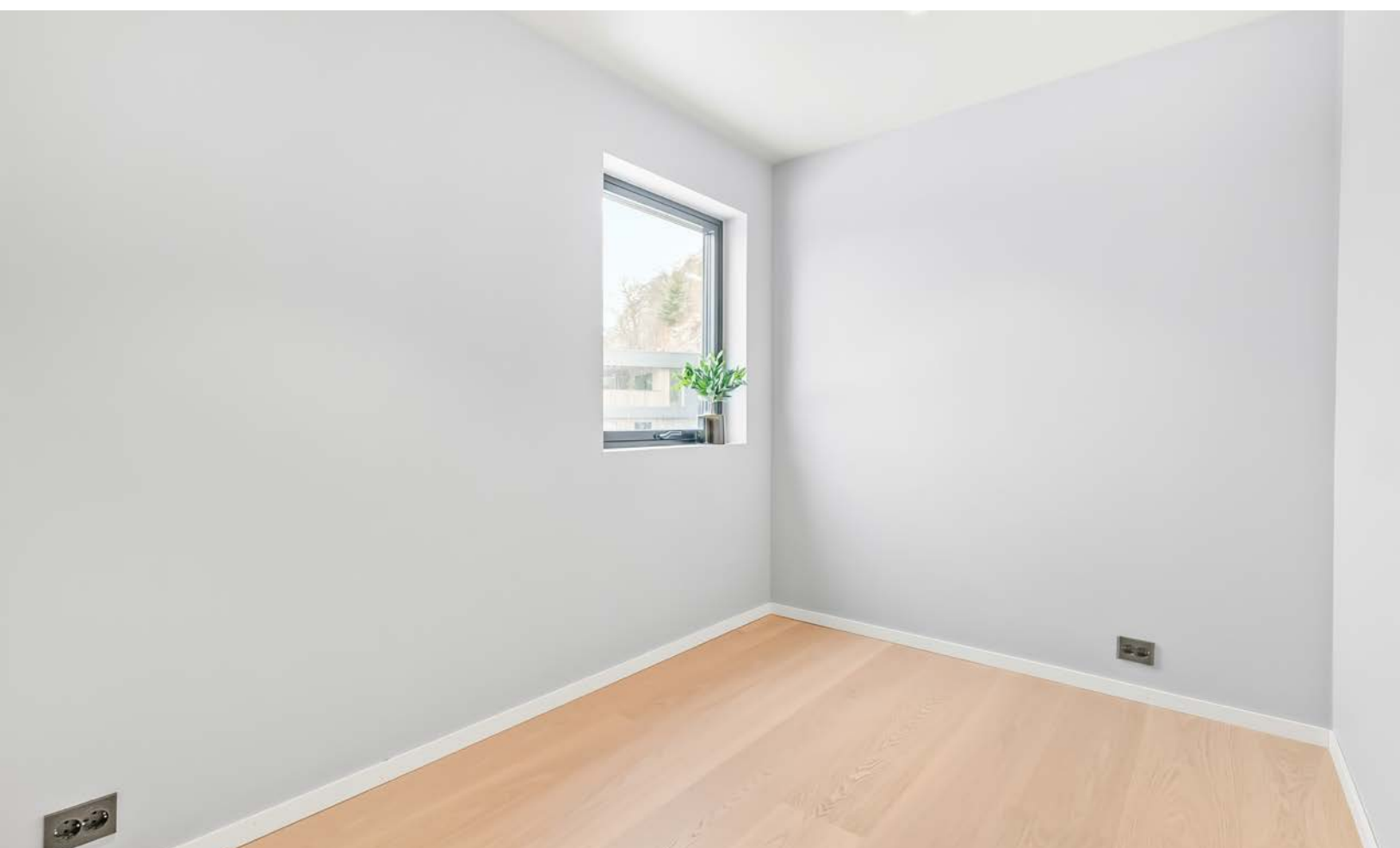
17.04.2026











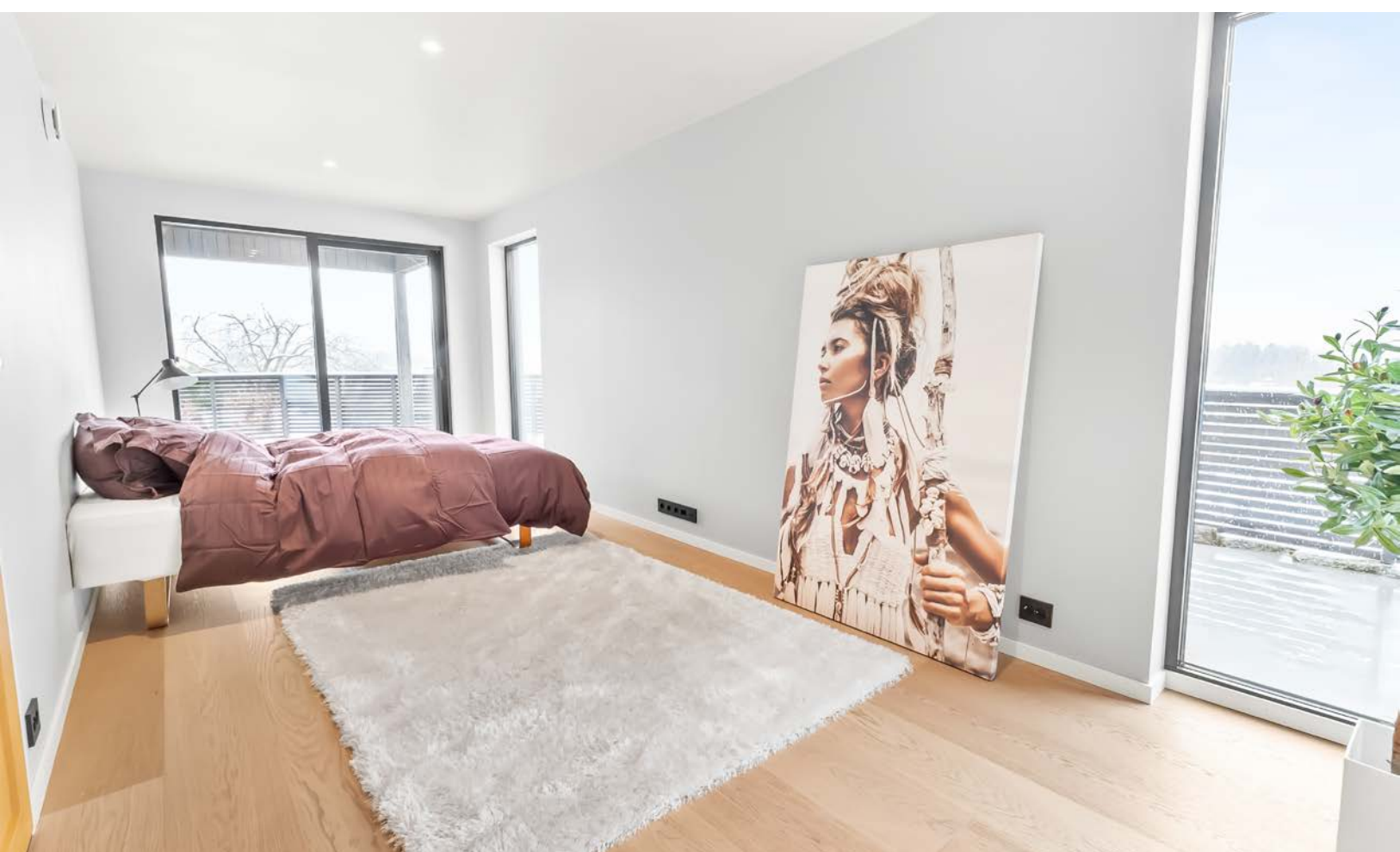












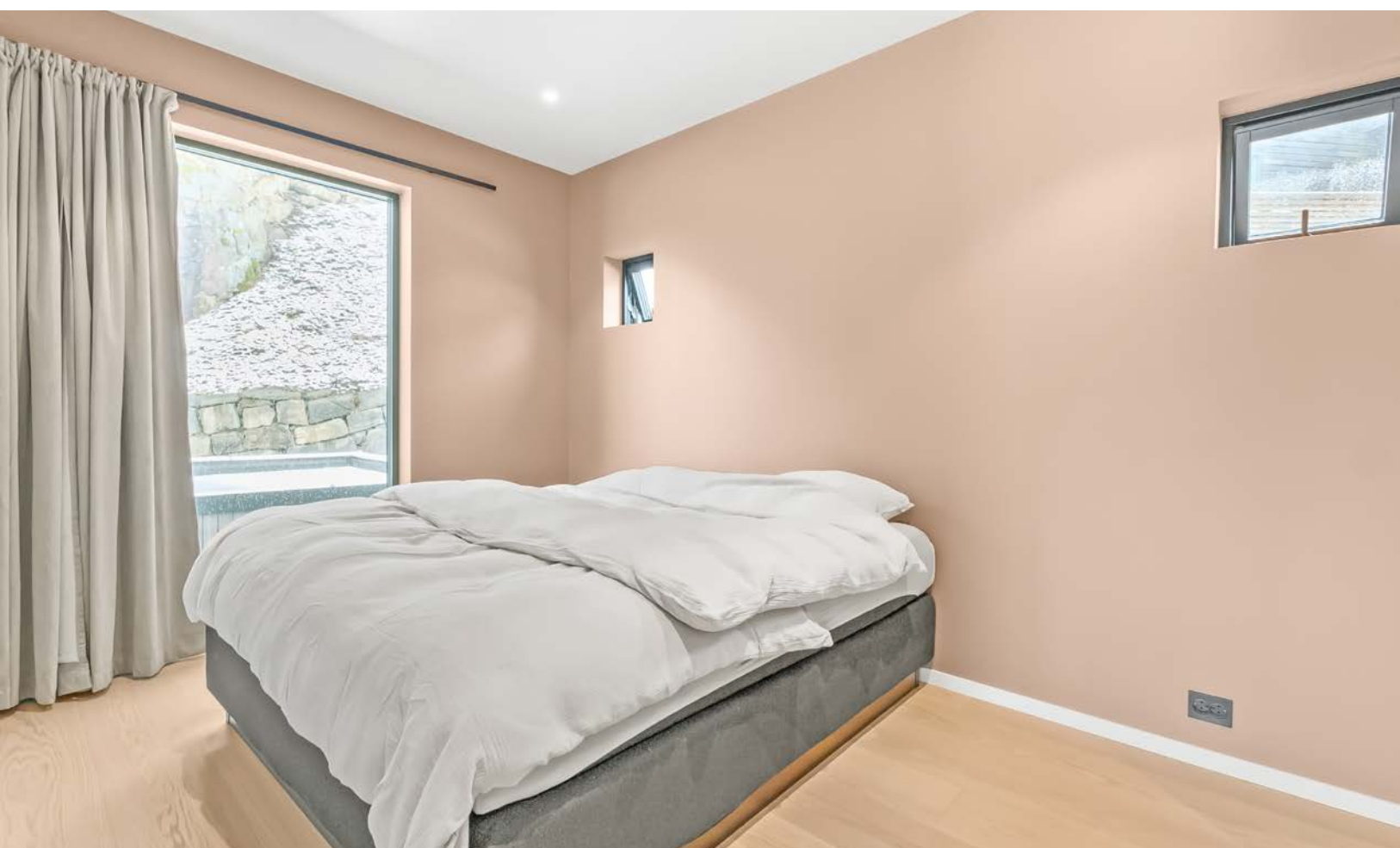














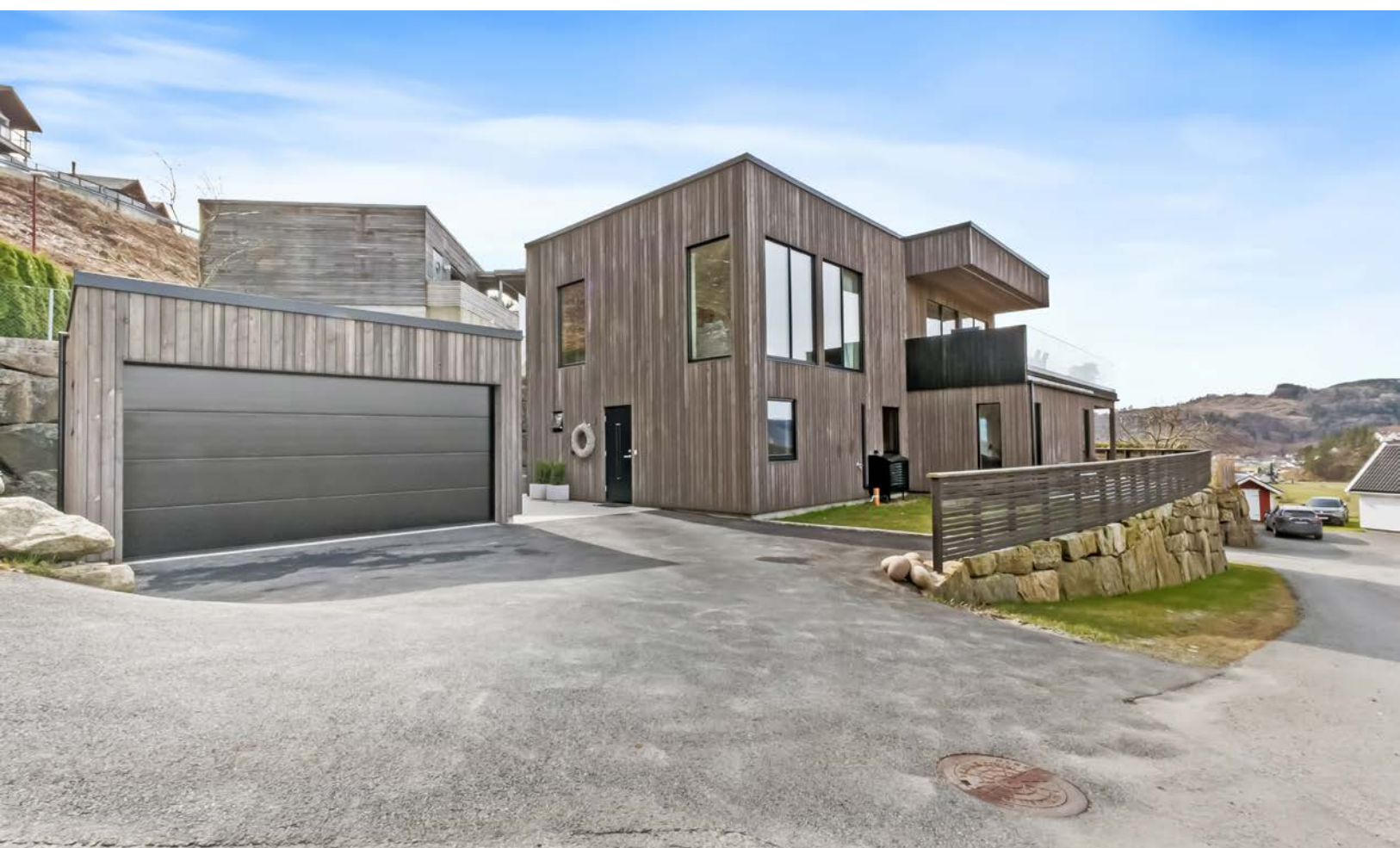
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åveslandsveien 19 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 172, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1038

Referansenummer: RM1727

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen har støpt ringmur og plate på mark. Over ringmur er veggene utført som bindingsverk av tre teknet med stående kledning. Takkonstruksjonen er utført som kompakt-tak teknet med asfalt takbelett. 3-lags glass vinduer hvor utvendig karm er teknet med sort aluminium.

Boligen fremstår i overordnet god tilstand, med noen bemerkninger når det gjelder vedlikehold og bruk av bad. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er visuelt kontrollert fra tak over utestue i tilknytning til terrasse. Inspeksjonen er dermed begrenset til de deler av takflaten som var tilgjengelig fra dette nivået. Taket er ikke inspisert i sin helhet fra taknivå.

Taktekking er utført som kompakttak med asfalt takbelegg. Arbeidet er ifølge eier utført av fagforetak.

Basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder fremstår taktekking i overordnet tilfredsstillende tilstand. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, utettheter eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset inspeksjon. Deler av takflaten og detaljer i tekkingen er ikke direkte inspisert ved befaringen. Eventuelle avvik eller skader på ikke tilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes.

Nedløp og beslag er utført i aluminium.

Det er registrert ett nedløp som ikke er tilkoblet bortledning av overvann i grunn. Ved dette nedløpet er det montert bend i nedre del som fører vann ut mot grunnmur og videre ned i terreng.

Det er ukjent for takstmannen hvilke masser og oppbygning som er etablert i terrenget under plenareal. Terrengets oppbygning og eventuelle drenerende masser kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Registrert forhold vurderes å ha begrenset betydning for boligen slik den fremstår i dag, blant annet fordi boligen ikke har rom under terreng. Likevel kan vann som ledes ut mot terreng over tid bidra til

økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende masser.

Det anbefales derfor at overvann fra taknedløp føres til tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Det er enkelte steder registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/betongplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke beskjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindspærre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150 -300 mm for å redusere fuktpåvirkning.

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og oppført som flatt tak med kompakttak.

Konstruksjonen er i sin helhet lukket/igjenbygget, og de bakenforliggende konstruksjonene er derfor ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon ved befaringen. Det er fremlagt bildedokumentasjon fra byggeperioden som viser deler av utførelsen av takkonstruksjonen.

Når takkonstruksjoner er lukket vil det normalt ikke være mulig å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Takstmannen kan derfor kun foreta en vurdering basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, samt se etter eventuelle spor, merker eller indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

På befaringdagen ble det observert at takvann føres mot nedløp på taket, noe som indikerer at fallforholdet fungerer etter hensikten slik det fremstår ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringdagen. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår vinduene i overordnet god visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Utvendig karmen på skyvebalkongdør er aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen

Terrasse i 2. etasje er utført med trekonstruksjoner. Impregneret terrassebord som plattning, rekkverk er utført med glassfelt samt treverk med kleddningsbord.

Tak/terrasse over stue er opplyst utført som luftet tretak med tekking av PVC-duk.

Tekkesjiktet er tildekket av terrasseplattning, og det er derfor ikke mulig å foreta direkte visuell kontroll av tekkingen uten destruktive inngrep. Det er fremlagt bildedokumentasjon som viser tekkingen før terrasseplattningen ble etablert.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller funksjonssvikt i konstruksjonen slik den fremstår i dag.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder, fremlagt bildedokumentasjon samt visuelle observasjoner på befaringdagen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Eier har nylig utført tiltak i vegg ved dør etter defekt kobling i varmekabler. Tiltaket med varmekabler er utført, men vegg er ikke platet igjen på befaringdagen.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktokumentasjon på befaringdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner på befaringdagen. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca.40mm. Det er registrert fall på gulv mot sluk.

Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk.

Basert på visuelle observasjoner og målinger vurderes funksjonskravet til gulv i våtrom å være tilfredsstillende ivaretatt slik forholdet fremstår ved befaringen

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktes, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt bildedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeromside, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg på befaringdagen.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse av membran på våtrom.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har malte plater. Taket er malt.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktokumentasjon på befaringdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

På vaskerom er det våtsone på vegg rundt utslagsvask.

Vurdering er basert på visuelle observasjoner ved befaringen samt opplysninger gitt av eier.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca. 35 mm.

Basert på målingen vurderes funksjonskravet til gulv i våtrommet å være tilfredsstillende ivarett slik forholdet fremstår ved befaringen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger foretatt på befaringdagen

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Det er tilsendt bildedokumentasjon av utførelsen på membranløsningen.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeroms side, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket er malt.

Deler av dør inn til bad fra kjøkkensiden er plassert innenfor våtsone for dusj.

Det er montert dusjdører som bidrar til å redusere direkte vannsprut mot vegg og dør ved dusjing. Likevel kan området bli utsatt for økt fuktbelastning over tid.

Materialer som dørbled, karm og terskel er normalt ikke beregnet for varig fuktpåkjennning i våtsone. Det anbefales derfor å være oppmerksom på eventuell vannsprut og fuktbelastning i dette området.

Det anbefales jevnlig kontroll av karm, terskel og dørbled for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Deler av vinduet er også plassert innenfor våtsone for dusj. Vindusåpningen er utført med smøremembran og flislagte overflater. Valgt løsning vurderes å tåle økt fuktbelastning og fremstår egnet for plassering i våtsone slik forholdet fremstår ved befaringen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, men oppbretten er mindre enn 15mm.

Det er registrert fall på gulv mot sluk og i dusjsone på gulv. Det er også laget nedsenk på gulv i dusjone. Som følge av valgt løsning vurderes det til at funksjonskravet til gulv er tilfredsstillende ivarett. Da dør til bad står delvis i våtsone til dusj og at det er mindre oppbrett av membran på terskel. anbefales det å være oppmerksom på vannøst på gulv foran dør.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt bildedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, dokumentasjon og enkelte observasjoner. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ved bruk av kullfilter anbefales det at filter skiftes jevnlig henhold til produktleverandøren sine anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen. Boligen har balansert ventilasjon.

Ved kontroll av aggregat ble det registrert at det er på tide med utskiftning av filter, samt rengjøring av aggregat. Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringdagen.

Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein opparbeidet flat tomt, i et området me skrående terreng og med forstøtningsmurer

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

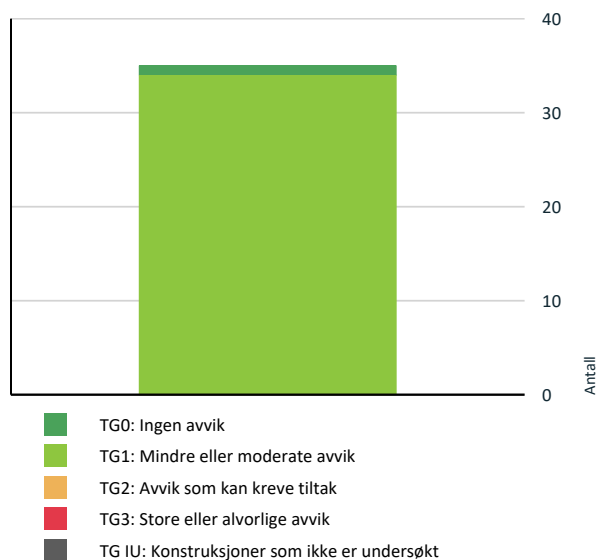
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er visuelt kontrollert fra tak over utestue i tilknytning til terrasse. Inspeksjonen er dermed begrenset til de deler av takflaten som var tilgjengelig fra dette nivået. Taket er ikke inspisert i sin helhet fra taknivå.

Taktekking er utført som kompakttak med asfalt takbelegg. Arbeidet er ifølge eier utført av fagforetak.

Basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder fremstår taktekking i overordnet tilfredsstillende tilstand. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, utettheter eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset inspeksjon. Deler av takflaten og detaljer i tekkingen er ikke direkte inspisert ved befaringen. Eventuelle avvik eller skader på ikke tilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i aluminium.

Det er registrert ett nedløp som ikke er tilkoblet bortledning av overvann i grunn. Ved dette nedløpet er det montert bend i nedre del som fører vann ut mot grunnmur og videre ned i terreng.

Det er ukjent for takstmannen hvilke masser og oppbygning som er etablert i terrenget under plenareal. Terrengets oppbygning og eventuelle drenerende masser kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Registrert forhold vurderes å ha begrenset betydning for boligen slik den fremstår i dag, blant annet fordi boligen ikke har rom under terreng. Likevel kan vann som ledes ut mot terreng over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende masser.

Det anbefales derfor at overvann fra taknedløp føres til tilfredsstillende bortledning av vann fra bygningen



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Det er enkelte steder registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/betongplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke beskjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindsperre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150 -300 mm for å redusere fuktpåvirkning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og oppført som flatt tak med kompakttak.

Konstruksjonen er i sin helhet lukket/igjenbygget, og de bakenforliggende konstruksjonene er derfor ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon ved befaringen. Det er fremlagt bildedokumentasjon fra byggeperioden som viser deler av utførelsen av takkonstruksjonen.

Når takkonstruksjoner er lukket vil det normalt ikke være mulig å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten destruktive inngrep. Takstmannen kan derfor kun foreta en vurdering basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater, samt se etter eventuelle spor, merker eller indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

På befaringsdagen ble det observert at takvann føres mot nedløp på taket, noe som indikerer at fallforholdet fungerer etter hensikten slik det fremstår ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår vinduene i overordnet god visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Utvendig karmen på skyvebalkongdør er aluminiumsbelagt. Ved befaringen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringdagen

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 2. etasje er utført med trekonstruksjoner. Impregneret terrassebord som plattning, rekkverk er utført med glassfelt samt treverk med kledningsbord.

Tak/terrasse over stue er opplyst utført som luftet tretak med tekking av PVC-duk.

Tekkesjiktet er tildekket av terrasseplattning, og det er derfor ikke mulig å foreta direkte visuell kontroll av tekkingen uten destruktive inngrep. Det er fremlagt billedokumentasjon som viser tekkingen før terrasseplattningen ble etablert.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller funksjonssvikt i konstruksjonen slik den fremstår i dag.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder, fremlagt bildedokumentasjon samt visuelle observasjoner på befaringdagen

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse av membran på våtrom.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktokumentasjon på befaringdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

På vaskerom er det våtsone på vegg rundt utslagsvask.

Vurdering er basert på visuelle observasjoner ved befaringen samt opplysninger gitt av eier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca. 35 mm.

Tilstandsrapport

Basert på målingen vurderes funksjonskravet til gulv i våtrommet å være tilfredsstillende ivaretatt slik forholdet fremstår ved befaringen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger foretatt på befaringsdagen



1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, Det er tilsendt bildedokumentasjon av utførelsen på membranløsningen.



1. ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeromside, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Eier har nylig utført tiltak i vegg ved dør etter defekt kobling i varmekabler. Tiltaket med varmekabler er utført, men vegg er ikke platet igjen på befaringsdagen.

Eier opplyser at veggene med malte plater er utført med produkter som er godkjent for å stå i våtsone på vegg. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på befaringsdagen. Eier opplyser at slik dokumentasjon foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Høydeforskjellen er målt fra topp membran ved terskel til topp slukrist og er registrert til ca.40mm. Det er registrert fall på gulv mot sluk.

Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk.

Basert på visuelle observasjoner og målinger vurderes funksjonskravet til gulv i våtrom å være tilfredsstillende ivarettatt slik forholdet fremstår ved befaringen



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeroms side, hvor det ikke er etablert våtsone på vegg på befaringsdagen.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelse på membranløsningen. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

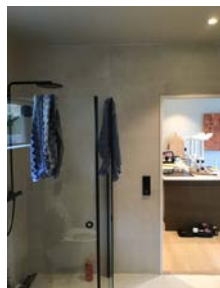
Deler av dør inn til bad fra kjøkkensiden er plassert innenfor våtsone for dusj.

Det er montert dusjdører som bidrar til å redusere direkte vannsprut mot vegg og dør ved dusjing. Likevel kan området bli utsatt for økt fuktbelastning over tid.

Materialer som dørblad, karm og terskel er normalt ikke beregnet for varig fuktpåkjening i våtsone. Det anbefales derfor å være oppmerksom på eventuell vannsprut og fuktbelastning i dette området.

Det anbefales jevnlig kontroll av karm, terskel og dørblad for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Deler av vinduet er også plassert innenfor våtsone for dusj. Vindusåpningen er utført med smøremembran og flislagte overflater. Valgt løsning vurderes å tåle økt fuktbelastning og fremstår egnet for plassering i våtsone slik forholdet fremstår ved befaringen



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm

Det er registrert oppbrett av membran ved terskel, men oppbretten er mindre enn 15mm.

Det er registrert fall på gulv mot sluk og i dusjsone på gulv. Det er også laget nedsenk på gulv i dusjone. Som følge av valgt løsning vurderes det til at funksjonskravet til gulv er tilfredstillende ivaretatt. Da dør til bad står delvis i våtsone til dusj og at det er mindre oppbrett av membran på terskel. anbefales det å være oppmerksom på vannsøl på gulv foran dør.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktigtes, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner. Det er tilsendt billedokumentasjon av utførelsen membranen.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, dokumentasjon og enkelte observasjoner.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

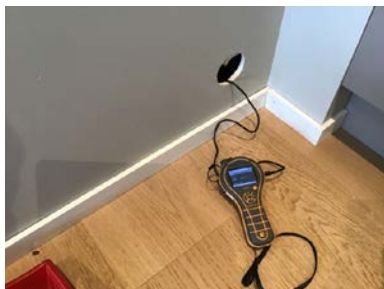
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ved bruk av kullfilter anbefales det at filter skiftes jevnlig henhold til produktleverandøren sine anbefalinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Ved kontroll av aggregat ble det registrert at det er på tide med utskiftning av filter, samt rengjøring av aggregat.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er utført jevnlig service på varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Det elektriske anlegget er fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det elektriske er fra byggeår. Eier opplyser at alt av dokumentasjon foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

opparbeidet flat tomt, i et området me skrående terreng og med forstøtningsmurer

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



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

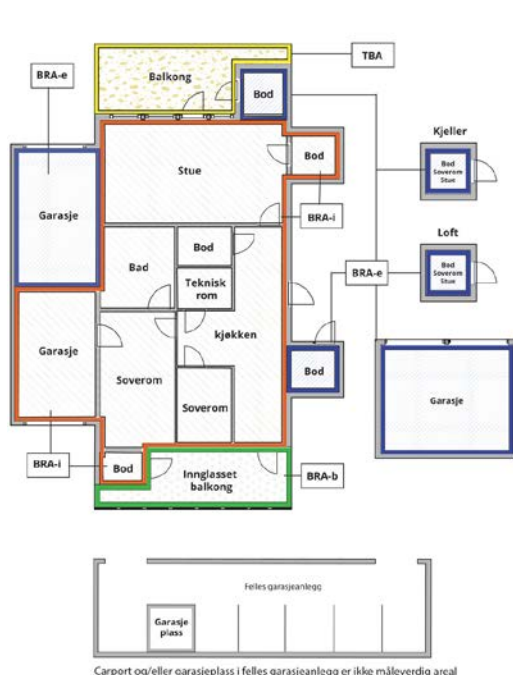
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	42
2. Etasje	83	9		92	
SUM	183	9			42
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang /stue, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom4/stue 2		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal utestue 2 etg

TBA: Tre-terrasse 2 etg. Områder hvor det er asfaltert gangsoner eller støpt platting er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er fra 2023. Eier opplyser om at det ikke er utført håndverkertjenester på boligen etter at boligen var ferdig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	
SUM	28				
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Johan Sanden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	172	13		0	455,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åveslandsveien 19

Hjemmelshaver

Sanden Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, forstøtningsmur, støpt platting, plen,

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknader.

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår og er av treverk.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe. Det er ikke registrert etablert alternativ varmekilde som vedovn, peis eller tilsvarende på befaringsdagen. Eier opplyser at det er tilrettelagt for montering av vedovn i boligen, men at dette ikke er installert. Forholdet avviker fra dagens byggeforskrifter. For at byggeforskriftene skal være oppfylt under bruk av energigilde, må det installeres vedovn, peis eller alternativ energikilde. Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe.

Boligen er oppført i regi av eier. Eier opplyser å ha fagbrev i tømmerfaget og har selv stått for store deler av oppføringen, herunder konstruksjonsarbeider og utførelse av våtrom.

Det er opplyst at enkelte arbeider er utført av fagforetak, herunder rørleggerarbeider, elektroinstallasjoner og takteking. Det er fremlagt noe billedokumentasjon fra byggeperioden, blant annet fra oppføring av takkonstruksjon og arbeid med membran i våtrom. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførelsen av alle arbeider eller samsvarserklæringer for samtlige bygningsmessige arbeider utover det som er opplyst og fremlagt.

Opplysninger om utførelse og dokumentasjon er i hovedsak basert på informasjon gitt av eier samt fremlagt bildemateriale.

Tilstandsrapporten baserer seg på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for inspeksjon kan derfor ikke vurderes fullt ut uten destruktive inngrep.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Garasje oppført i samme byggeår som bolig. Garasjen fremstår i overordnet god tilstand. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt, særlig bunn kledning som har lav avstand til terreng.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johan Sanden

Boligen

Åveslandsveien 19

4580 Lyngdal

4225-172/13/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

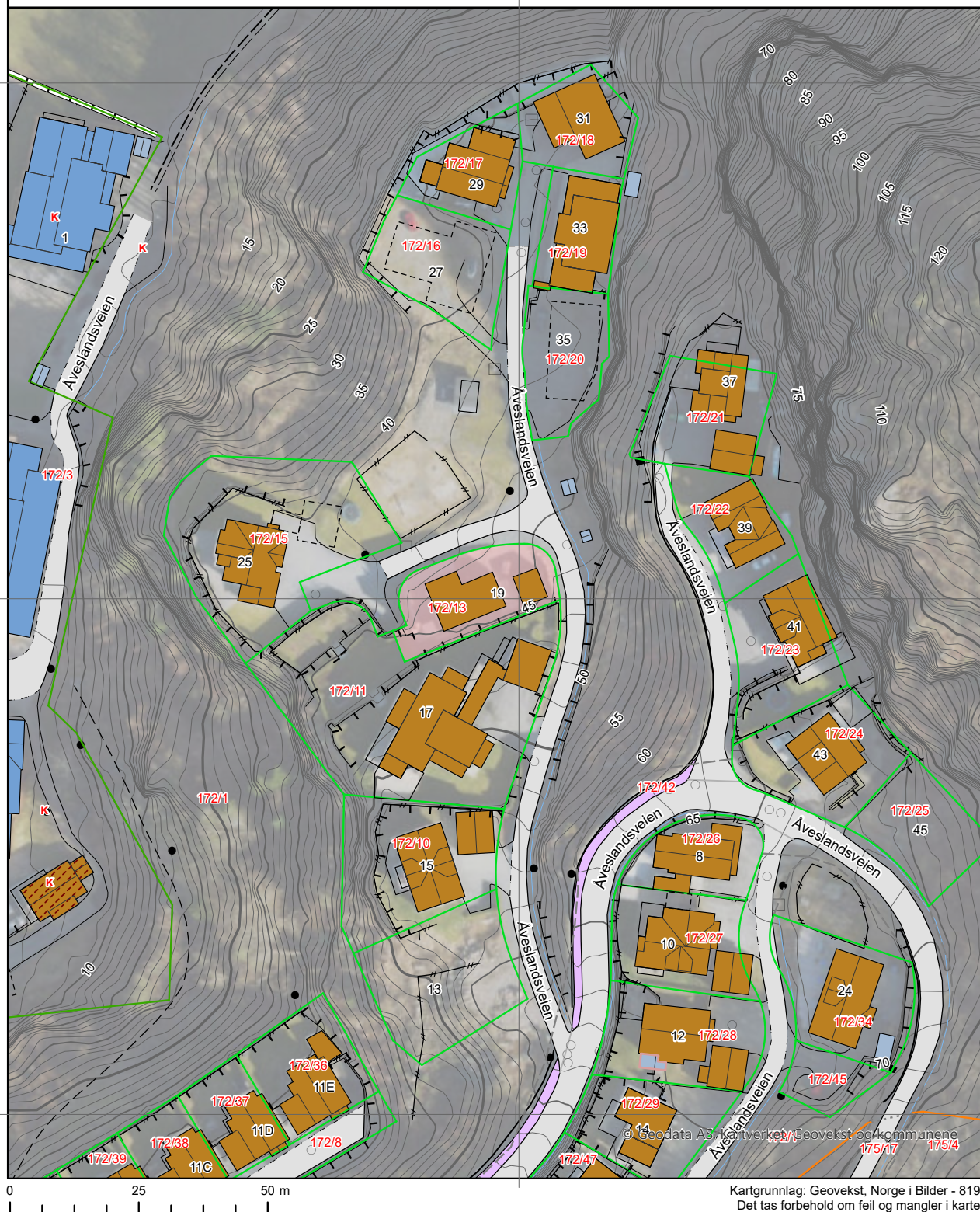
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

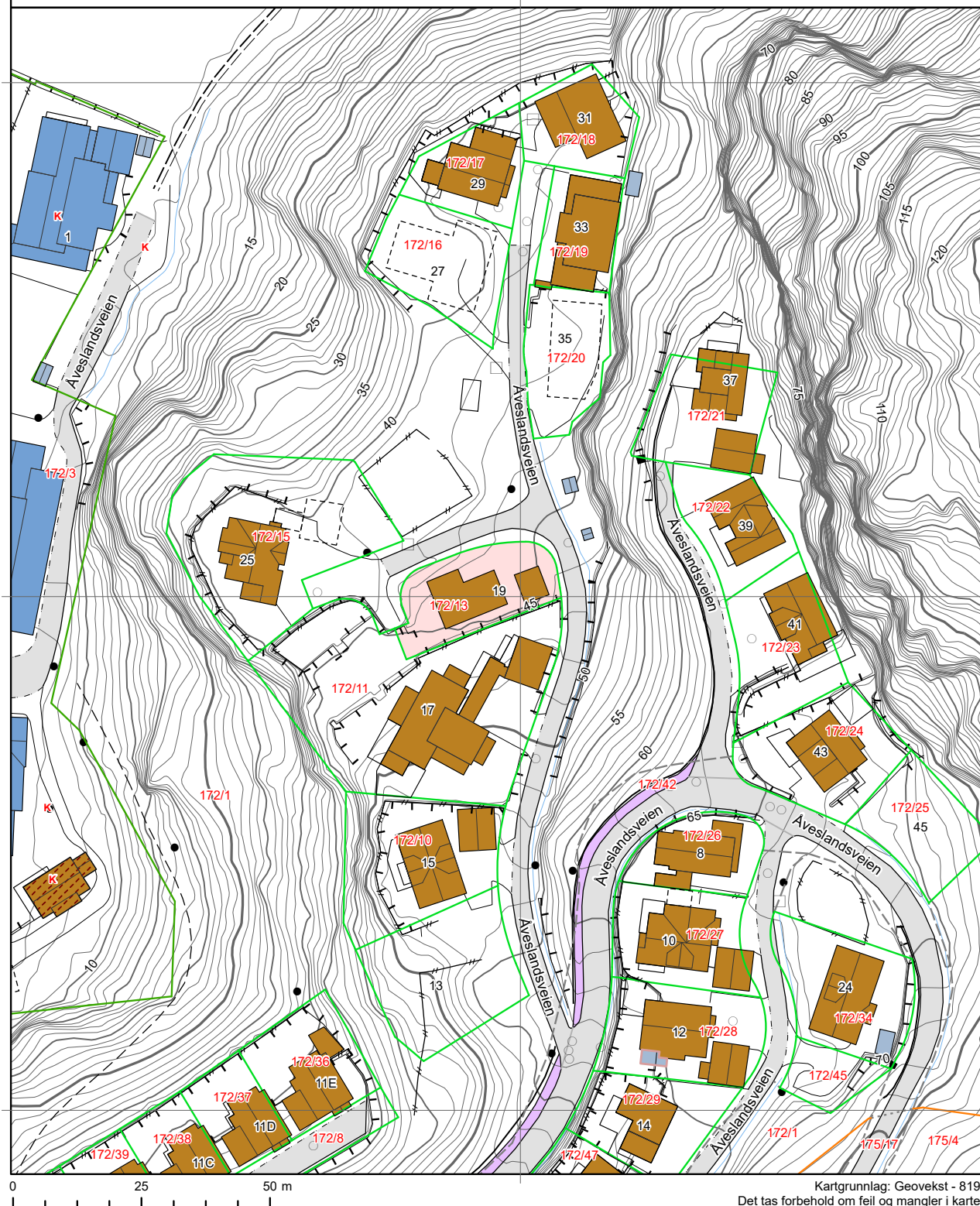
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



0 25 50 m

Bestemmelser til Detaljreguleringsplan for boliger i Åveslandsbakkene Plan ID 2014 08

revisjon 22.04.2020

§ 1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Bolig (B1-B6)

- 1.1.1 På boligtomt nr. 6-29 og 31-32 kan det oppføres frittliggende eneboliger.
- 1.1.2 På boligtomt nr. 30 kan det oppføres en tomannsbolig eller enebolig. Plassering av garasje, biloppstillingsplasser og avkjørslar skal være med i byggesøknaden. Frisiktsone skal følge gjeldende krav.
- 1.1.3 På området B1 kan det oppføres 5 leiligheter kjedet sammen. Leilighetene skal tilpasses terrenget på best mulig måte.
- 1.1.4 Boliger skal oppføres med følgende bygghøyder:
(For bolig med sokkelleilighet gjelder høyden for laveste innvendige gulv.)

Tomt nr., jf. tegning A056821- 02	Høyde i m.o.h. på laveste innvendige gulv +/- 1 meter	
1	40,0-41,5	sokkelleilighet
2	40,0-41,5	sokkelleilighet
3	40,0-41,5	sokkelleilighet
4	40,0-41,5	sokkelleilighet
5	40,0-41,5	sokkelleilighet
6	52,5	sokkelleilighet
7	53,5	-
8	49,0	sokkelleilighet
9	42,0	sokkelleilighet
10	40,0	-
11	40,0	sokkelleilighet
12	40,0	-
13	40,0	-
14	42,5	sokkelleilighet
15	43,0	sokkelleilighet
16	64,5	-

Tomt nr., jf. tegning A056821- 02	Høyde i m.o.h. på laveste innvendige gulv +/- 1 meter	
17	64,5	-
18	64,5	sokkelleilighet
19	67,0	sokkelleilighet
20	69,5	sokkelleilighet
21	66,5	sokkelleilighet
22	66,5	-
23	64,0	sokkelleilighet
24	63,5	sokkelleilighet
25	60,0	sokkelleilighet
26	59,0	sokkelleilighet
27	58,5	sokkelleilighet
28	57,5	sokkelleilighet
29	56,5	sokkelleilighet
30	48,0-48,5	sokkelleilighet
31	48,0-48,5	sokkelleilighet
32	61,0	-

- 1.1.5 Tillatt bruksareal for bolig på tomt nr. 6-29 og 31-32 skal ikke overstige T-BRA=360m². Tillatt gesimshøyde er maksimum 8,0m og maksimum mønehøyde er 9,0m.
- 1.1.6 I tillegg til bolig kan det for tomt nr. 6-29 og 31-32 oppføres frittliggende garasje med mønehøyde inntil 4,5m og T-BRA på inntil 50m². Garasje/ carport skal tilpasses boligens materialbruk, form og farge. Plassering av garasje må være med i byggesøknaden for bolig.

PlanID: 4225_2014 08

- 1.1.7 Tillatt bruksareal for leiligheter på område B1 skal ikke overstige T-BRA= 1700m². Tillatt gesimshøyde er maksimum 8,0m og maksimum mønehøyde er 9,0m. Garasje er inkludert i T-BRA.
- 1.1.8 Tillatt bruksareal for bolig på tomt nr. 30 skal ikke overstige T-BRA= 480m². Tillatt gesimshøyde er maksimum 8,0m og maksimum mønehøyde er 9,0m.
- 1.1.9 For tomt nr. 30 kan det oppføres frittliggende garasje med mønehøyde inntil 4,0m og T-BRA på inntil 24 m². Garasje/ carport skal tilpasses boligens materialbruk, form og farge.
- 1.1.10 Hver boenhet skal i tillegg til garasje/ carport ha 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn.
- 1.1.11 Alle murer over 1,0m skal enten oppføres i naturstein eller kles med naturstein.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

2.1 Annet veg grunn

- 2.1.1 Vegfyllinger som grenser mot friluftsområder skal tilsås.

§ 3 Grønnstruktur:

3.1 Friområde lek

- 3.1.1 Området BLK2 opparbeides som nærlekeplass og området BLK1 skal opparbeides som kvartalslekeplass.

3.2 Turveg

- 3.2.1 Det skal opparbeides en turvei gjennom området med en bredde på 1,5-3,0m.

§ 4 Hensynssoner i reguleringsplan:

4.1 Frisiktsone ved vei

- 4.1.1 I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/ kryss/ avkjørsler 0,5m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.
- 4.1.2 I områdene H310_1-H310_8 må skredfare vurderes og sikringstiltak utføres. Tiltak mot isskred skal sjekkes av fagkyndig personell hvert år, første fem år etter etablering. Deretter hvert femte år.
- 4.1.3 Tilvekst av vegetasjon som kan øke faren for ras må fjernes ved behov. Inspeksjon av vegetasjonstilvekst i områdene H310_1-H310_8 skal sjekkes hvert år og forebygges med plantegift/ fjerning.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser:

- 5.1 Veier og annen kommunal teknisk infrastruktur skal være opparbeidet frem til den enkelte tomt, i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på tomten.
- 5.2 Lekeplass BLK2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før innflytting i byggeområde B1, B2, B3 og B5.

- 5.3 Lekeplass BLK1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før innflytting i byggeområde B4 og B6.
- 5.4 Murer over 2,5m skal prosjekteres og godkjennes før det gis nye tillatelser i området.
- 5.5 Før utvidet tomt nr. 20 kan bebygges gjelder følgende krav:
Lokal fjellskrent innerst i tomten renskes for løse stein, og løs stein på de laveste fjellhyllene fjernes. Utnyttelsen av denne tomten begrenses i bakkant slik at ura her kan beholdes mest mulig urørt. Det må også avsettes nødvendig plass til oppbygging av en tørrmur i bakkant, h= 3,0m, for å sikre mot mindre utrasinger. Se Ras rapport av Arentz&Kjellesvig AS, markering på situasjonskart s.4, samt bilde s.7. For å hindre vannsig fra fjellsiden som vil forårsake isdannelse etableres en avskjærende drengroft bak muren for å lede vannet vekk og over i et overvannsystem. tomten heves noe i forkant mot veien.

§ 6 Generelle bestemmelser:

- § 6.1 Det skal være utarbeidet godkjente tekniske planer. Tekniske planer skal omfatte veier/ avkjørslar, overvann, vann og avløp samt trafiksikkerhetstiltak for eksisterende og nye anlegg i hele feltet.
- § 6.2 Det utarbeides en vedlikeholds-/ ettersynsplan som omfatter alle ras sikrende områder.



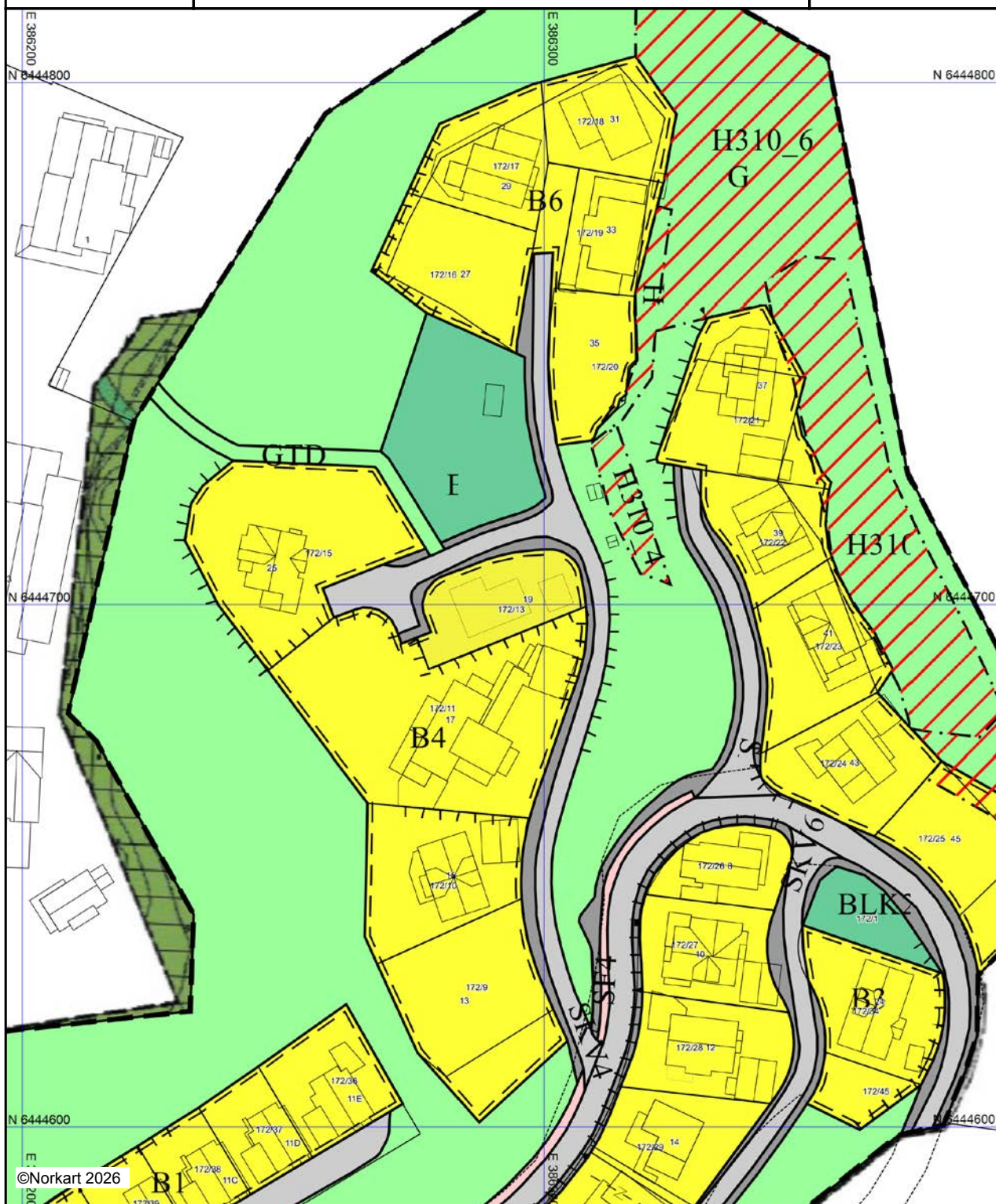
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/13
Adresse: Åveslandsveien 19
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Faresone - Ras- og skredfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert støttemur
-  Påskrift feltnavn

G-TAKK AS
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref.:
AR695847859

Vår ref.:
25/2977 - 5

Arkivkode:
GBNR-172/13, FA-L42, TI-
&18, HIST-2020/4445

Dato:
02.09.2025

Vedtak om ferdigattest for GBNR 172/13, Åveslandsveien 19

Vi viser til søknad/henvendelse mottatt 27.08.2025. Saken er behandlet som delegert sak (DS) med vedtaksnr. DS-446/2025 i henhold til Lyngdal kommunes delegasjonsreglement.

Vedtak: Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested:
GBNR: 172/13

Tiltakshaver:			
SANDEN BYGGSERVICE AS	Stamsøyveien 12	4580	LYNGDAL

Ansvarlig søker:			
G-TAKK AS	Vollmonaveien 38	4550	FARSUND

Tidligere tillatelser	Datert
Dispensasjon og Byggetillatelse, vedtak nr. 790/2021	29.09.2021
Vedtak om endring av gitt tillatelse, vedtak nr. DS - 374/2025	24.07.2025
Midlertidig brukstillatelse, vedtak nr. 519/2023	22.06.2023

Nye søknadsdokumenter	Mottatt
Søknad om ferdigattest	27.08.2025

Ferdigattesten gjelder:
Oppføring av enebolig og garasje
Merknader
Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, samt at tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning drift og vedlikehold er overlevert eier av byggverket.

Det bekreftes med bakgrunn i dette at søknadsprosessen i forhold til plan- og bygningsloven for aktuelle byggesak er avsluttet.

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Hva er en Ferdigattest:

Ved Ferdigattest tar ikke kommunen stilling til hva som faktisk er bygget eller hvilken kvalitet dette har. Dette er ansvarlig søker samt de ansvarlige foretak sitt ansvar. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak er dette tiltakshaver sitt ansvar. Kommunen bekrefter med Ferdigattest kun at byggesøknadsprosessen er gjennomført og avsluttet.

Klage på vedtak:

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven som kan påklages, jf. [§ 28](#).

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen. For mer detaljer om klagerett, klagefrist, klagens innhold m.m., se informasjon på neste side av dokumentet.

Vennlig hilsen

Harald Øyvin Hol
Leder/virksomhetsleder

Jan Martinsen
Rådgiver

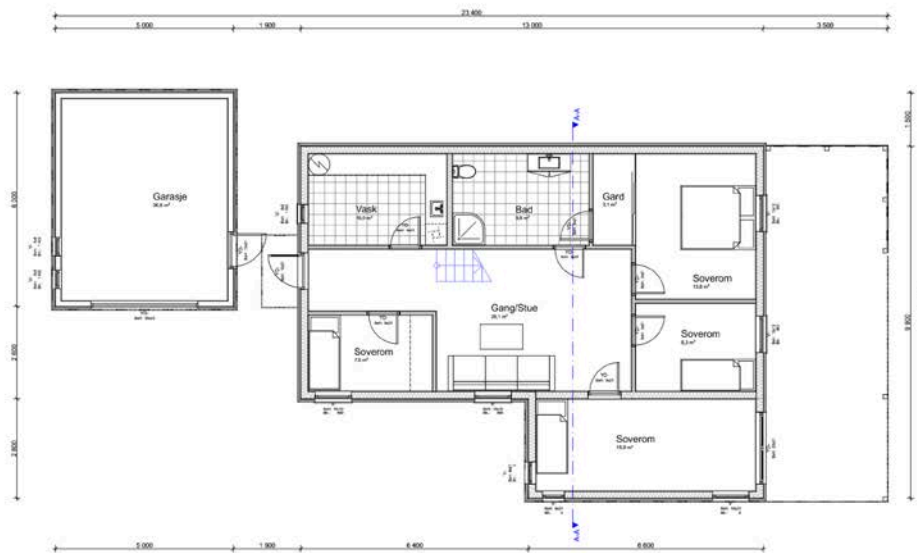
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Johan Sanden

Åveslandsveien 19

4580

Lyngdal



Prosjektnr.:
219
Tegningsnr.:
219-3

Byggesaks:
Aveslandsveien
4580 Lyngdal

Gov./Bor./Festbr.:
172/13

Sign:
Erik Ytterdahl

Målestokk:
1:100

Dato:
02.03.21

Revisjon nr:
Aves. Teg.

Tegning:
Plan - 1. Etasje

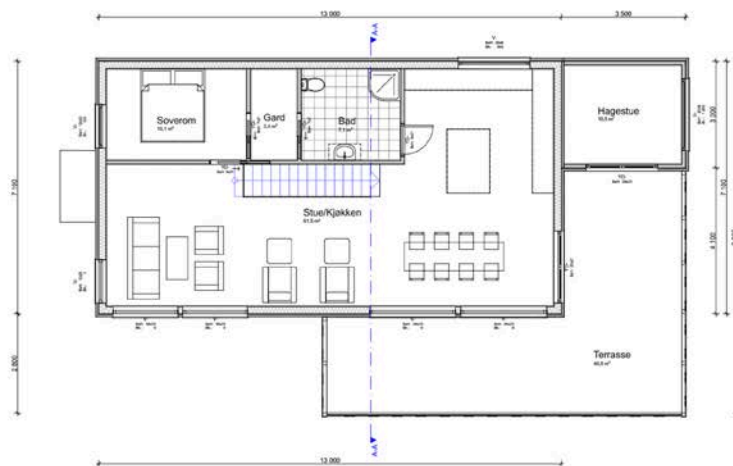
Prosjekt:
Enebolig - Aveslandsveien

Tilbehør:
Sanden Byggservice AS
Ternesevågen 3
4580 Lyngdal

Prosjektleder:
Arkin AS
Lundeveggeveien 7B
4550 FARSUND

Alle rettigheter tilhører Arkin AS - Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett og må ikke benyttes eller lånt uttrykk uten avtale.





Prosjektnr.:
219
Tegningsnr.:
219-4

Byggesaks:
Aveslandsveien
4580 Lyngdal

Grv./Bor./Festevr.:
172/13

Sign:
Erik Ytterdahl

Målestokk
1:100

Dato
02.03.21

Revisjon nr.
Aves. Teg.

Tegning:
Plan - 2. Etasje

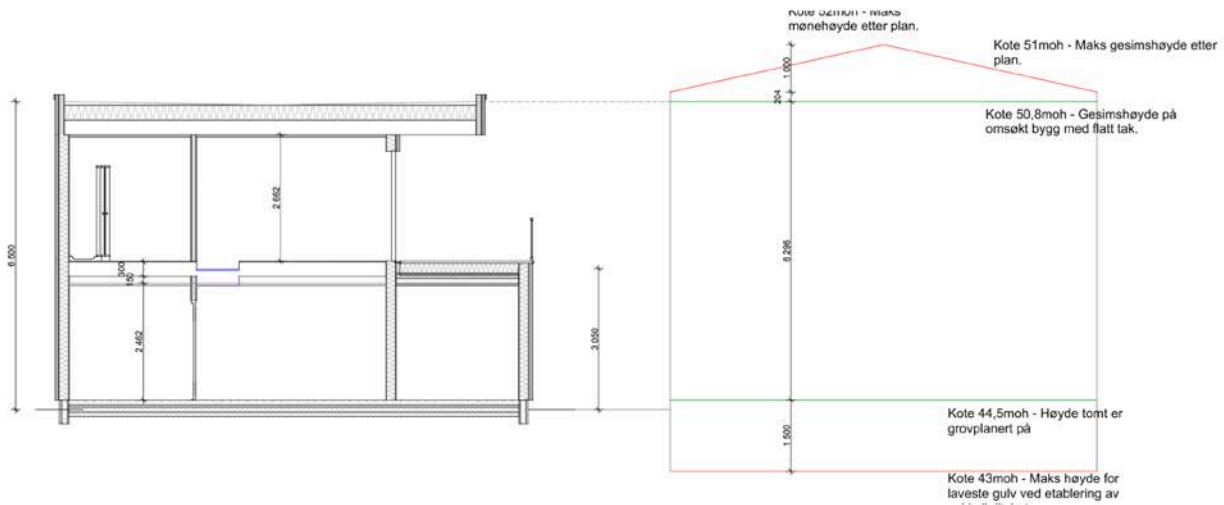
Prosjekt:
Enebolig - Aveslandsveien

Tilbehøver:
Sanden Byggservice AS
Ternevollens 3
4580 Lyngdal

Prosjektleder:
Arkin AS
Lundevegveien 7B
4550 FARSUND

Alle rettigheter tilhører Arkin AS - Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett og
må ikke benyttes eller ålert ettergitt uten avtale.





Prosjektnr.:
219
 Tegningsnr.:
219-5

Byggesaks:
 Aveslandsveien
 4580 Lyngdal

Grv./Bor./Fester:
 172/13

Sign.
 Erik Ytterdahl

Målestokk
 1:75

Dato
 02.03.21

Revisjon nr.
 Aen, Teg



Tegning:
Snitt

Prosjekt:
Enebolig - Aveslandsveien

Tilbehøver:
 Sanden Byggservice AS
 Torneveien 3
 4580 Lyngdal

Prosjektleder:
 Arkin AS
 Lundevigveien 7B
 4550 FARSUND

Alle rettigheter tilhører Arkin AS - Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett, og må ikke benyttes eller ålert ettergitt uten avtale.

Nabolagsprofil

Åveslandsveien 19 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lyngdal kristne grunnskole Linje 228, 232, 234, 235, 236, 239	8 min 0.7 km
Snartemo stasjon Linje F5	31 min 28.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 18 min

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	17 min 1.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	3 min 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	14 min
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	16 min

«Veldig stille, koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

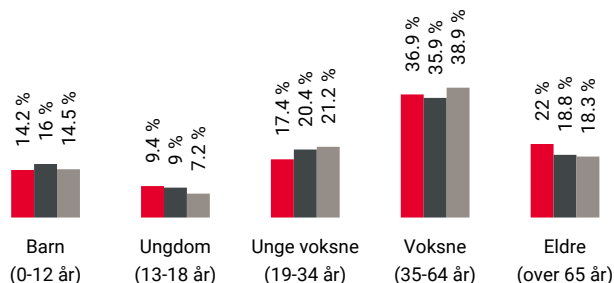
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alleen/Bergsaker/Hamran	3 005	1 382
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	19 min 1.7 km
Lyngtua barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 3.1 km
Faråna barnehage (0-5 år) 105 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	15 min 1.3 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	19 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 89/100


 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

 Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

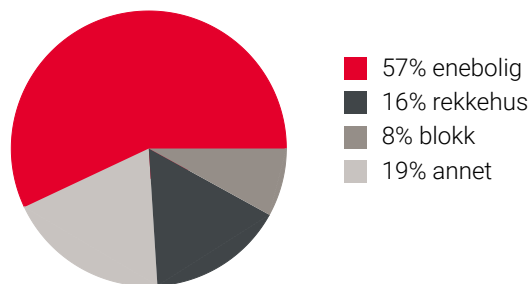
 Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge 7 min 
Ballspill 0.7 km

 Nordliveien balløkke 17 min 
Ballspill 1.5 km

 Lyngda fysikalske institutt 18 min 

 Sørlandsbadet trening 3 min 

Boligmasse



«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

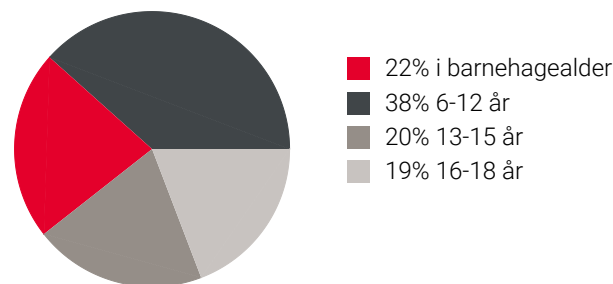


Varer/Tjenester

 Sentrumsgården 19 min 

 Apotek 1 Lyngdal 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

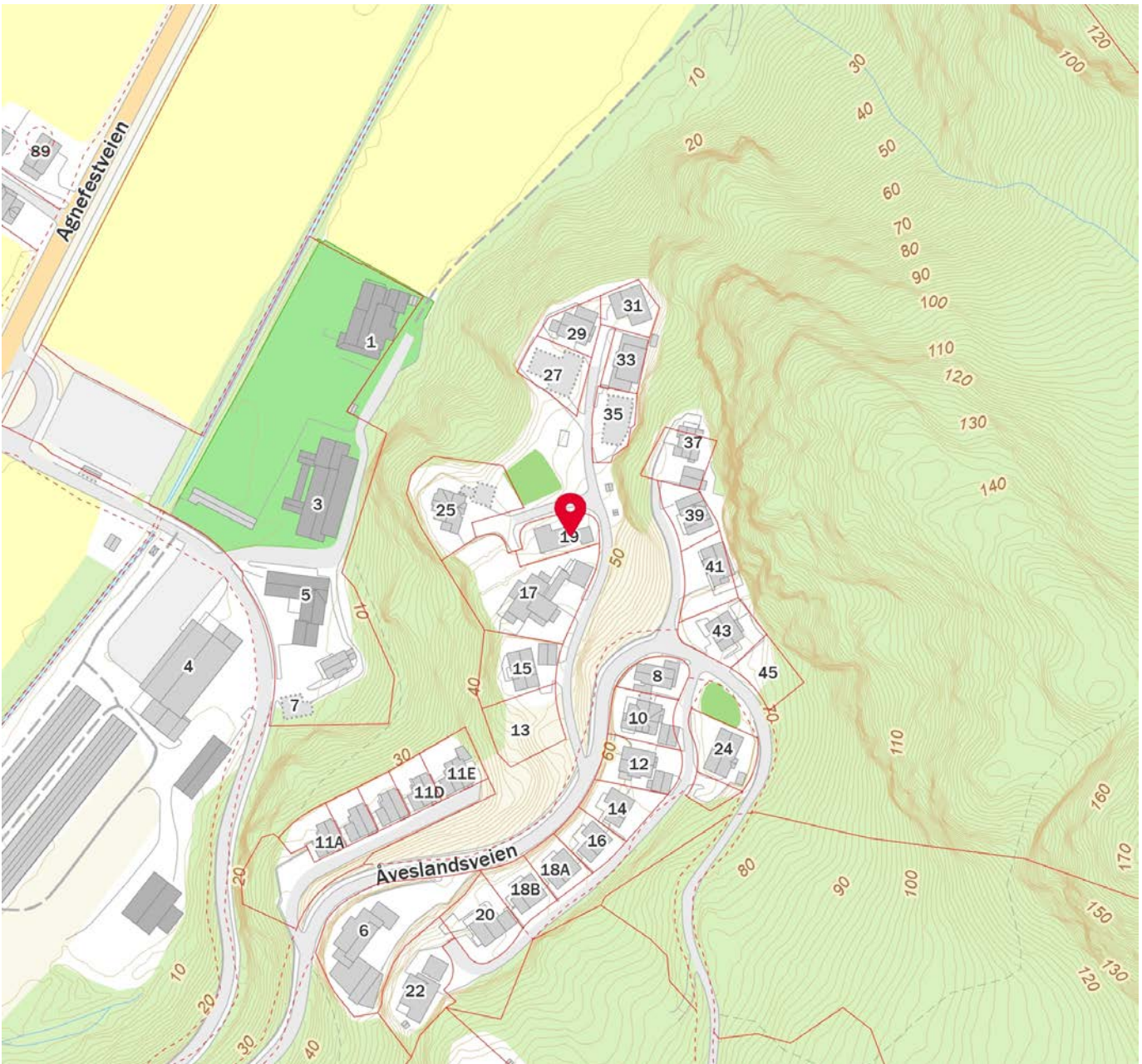



0% 44%

 Allelen/Bergsaker/Hamran
 Lyngdal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Åveslandsveien 19
4580 LYNGDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein HellestølTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre