

**aktiv.**



Åveslandsveien 14, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Myran - Nyere, moderne  
enebolig med familievennlig  
beliggenhet, flott utsikt og gode  
solforhold!**



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 4 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 023 890,-  
**Selger:** Morten Dragland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 155/180 kvm  
**Tomtstr.:** 452.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 172, bnr. 29  
**Oppdragsnr.:** 1408260038

# Nyere, moderne enebolig med familievennlig beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold!

Eksklusiv bolig med flott kjøkkeninnredning fra Stai med integrerte hvitevarer og takmontert ventilator, takmontert varmpumpe, samt sentralstøvsuger og delikate våtrom. Boligen har en god og gjennomtenkt planløsning med stue, kjøkken og toalett i hovedetasjen. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med glassrekkverk, som gir flott utsikt og gode solforhold. Store vindusflater i front sørger for rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass.

Underetasjen er praktisk med stue, 4 romslige og lyse soverom, vaskerom og et delikat flislagt bad. Herfra er det utgang til overbygget terrasse og hage. Opparbeidede uteområder og asfaltert tun med svært gode parkeringsmuligheter. Garasje med automatisk port. Barnevennlig beliggenhet i blindvei med lite trafikk og lekeplass like ved.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 155 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 34 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 kvm Gang, stue, vaskerom, bad og 4 soverom

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, toalettrom og stue/kjøkken

BRA-e: 25 kvm Garasje og bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

452.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med relativ flat tomt på ulike nivåer i skrående terreng med platting, plen, asfaltert innkjørsel.

### Beliggenhet

Flott utsikt mot Alleen, Hamransområdet samt nydelig sjøutsikt mot Rosfjorden og Kvaviksfjorden.

Vestvendt beliggenhet gjør at boligen har meget gode ettermiddags- og kveldssolforhold.

Boligen har en sentral beliggenhet og gangavstand til skoler, barnehage, stadion, badeland og sentrum.

Nabolaget er vurdert som veldig trygt og har et godt naboskap, med nærhet til skog og mark som gir gode turmuligheter.

### **Adkomst**

Eiendommen Åveslandsveien 14, 4580 Lyngdal, har adkomst via offentlig vei eller gate.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Filadelfia barnehage (1-5 år) - 20 min gange

Lyngtua barnehage (0-5 år) - 5 min kjøring

Faråna barnehage (0-5 år) - 7 min kjøring

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) - 9 min gange

Berge barneskole (1-7 kl.) - 19 min gange

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange

KVS - Lyngdal (Videregående skole) - 4 min kjøring

Sport og trening

Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge - 9 min gange

Ballspill

0.7 km

Nordliveien balløkke - 18 min gange

Ballspill

1.6 km

Lyngda fysikalske institutt - 19 min gange

Sørlandsbadet trening - 4 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er fra 2015.

Byggegrunnen er ukjent, og det er forstøtningsmurer av betong.

Bygningen har en grunnmur bestående av isolerte elementer.

Dreneringen er fra byggeåret, og fuktsikring med klemlist er ikke registrert over bakkenivå.

Veggkonstruksjonen er av mur med pussede fasader.

Takkkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon utført som et kompakttak, med takteking av PVC-duk.

Renner og nedløp er utført i aluminium.

Etasjeskiller er fra byggeår.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, hvor de utvendige karmene er belagt med aluminium. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, også med utvendig aluminium.

Eiendommen har en terrasseplattning i betong med rekkverk av glass og tre. Den utvendige trappen har vanger av impregnert tre med ståltrinn og et rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er enkelte steder registrert mosegrodd på tekking.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert stedvise områder med fuktpåvirkning bak utvendig puss, samt partier hvor puss har løsnet (Kommentar fra selger - utbygger skal komme og fikse puss på bolig når det er over 13 grader på natten slik at TG2 feil blir utbedret)

- Utvendig - Garasjedør

Avvik: Garasjedør har værslitte karmen med sprekker i treverket. Det er også registrert områder med mykt trevirke som kan indikere begynnende råteskader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er registrert at det lekker vann fra ekspansjonskaret på toppen av varmtvansbereder.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.

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

Ja

Firmanavn: ELteck (2025), Ufaglært (2025)

Beskrivelse: Varmekabler ble fikset ved inngang til bad. Det ble en feil i overgangen mellom kald og varm del som ble fikset og skjøttet fagmessig. Det ble montert 2 fliser på gulv ved døren der hvor varmekablen ble fikset.

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?

Ja

Firmanavn: Bygg1 (2024)

Beskrivelse: Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

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?

Ja

Firmanavn: Bygg1 (2024)

Beskrivelse: Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Har vært observert sølvkre på badet ned ved et par enkelte tilfeller i løpet av disse årene. Lagt ut felle og gift for og forsikre seg at de er borte. Eier har engasjert forsikring som skal forsikre om at det ikke kommer eller er flere Sjøggkre i hus. Skadedyr bekjemper kommer 6 mai.

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

Ja

Firmanavn: Lister varmpumpe service (2025), AT Ventilasjon (2026)

Beskrivelse: Har tatt service og utbedret ulyd fra varmpumpe. Ny motor ble installert. Fortsatt noe vibrasjon og slitte deler som kan føre til ulyd til tider. Rens av ventilasjonsanlegg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Firmanavn: ERV Teknikk (2016)

Beskrivelse: Har i perioder vært noen utfordringer med komfyrvakten. Ble skiftet komfyrvakt.

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**

Boligen inneholder entré/gang, stue og kjøkken i hovedetasjen, samt WC, garderobe og bod, med utgang til terrasse og tilknytning til garasje og utvendig bod. Underetasjen består av stue, fire soverom, bad, vaskerom og bod, med utgang til terrasse og hage.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert i taket. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad underetasje**

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

#### **Vaskerom underetasje**

Rommet har baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Vaskerommet er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

#### **Toalettrom**

Toalettrom med fliser på gulv, malte vegger og malt tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett og servant.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2015. Det finnes kursfortegnelse og samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

### **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**

Hvitevarer i kjøkken medfølger.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass i tillegg til garasje i huset.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av elektriske varmekabler og varmepumpe. Varmekabler er installert på bad, vaskerom, gang/kjellerstue nede og gang oppe. I tillegg varmegjennvinning i det balanserte ventilasjonsanlegget.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 900 000

### Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 500 (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))

---

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (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 12 999 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Forskudd vann: kr 1869,28

Abonnement avløp: kr 2210,00

Forskudd avløp: kr 3711,76

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Totalt: kr 14172,03

### **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 29 i Lyngdal kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.08.2015.

### **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). Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor feltnavn B2.. 01.02.2018

Eiendommen følger Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 18.09.2025. Et delareal på 453 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i tilknytning til hensynssone H310 for ras- og skredfare, hvor det er krav om vurdering av skredfare og utføring av sikringstiltak. Det er også en frisksone ved vei.

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 900 Fotograf

1 Interiørveilednings time inkl.

3 200 Kommunale opplysninger

18 550 Markedspakke Premium

0 Oppgjørshonorar

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

**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**

20.04.2026











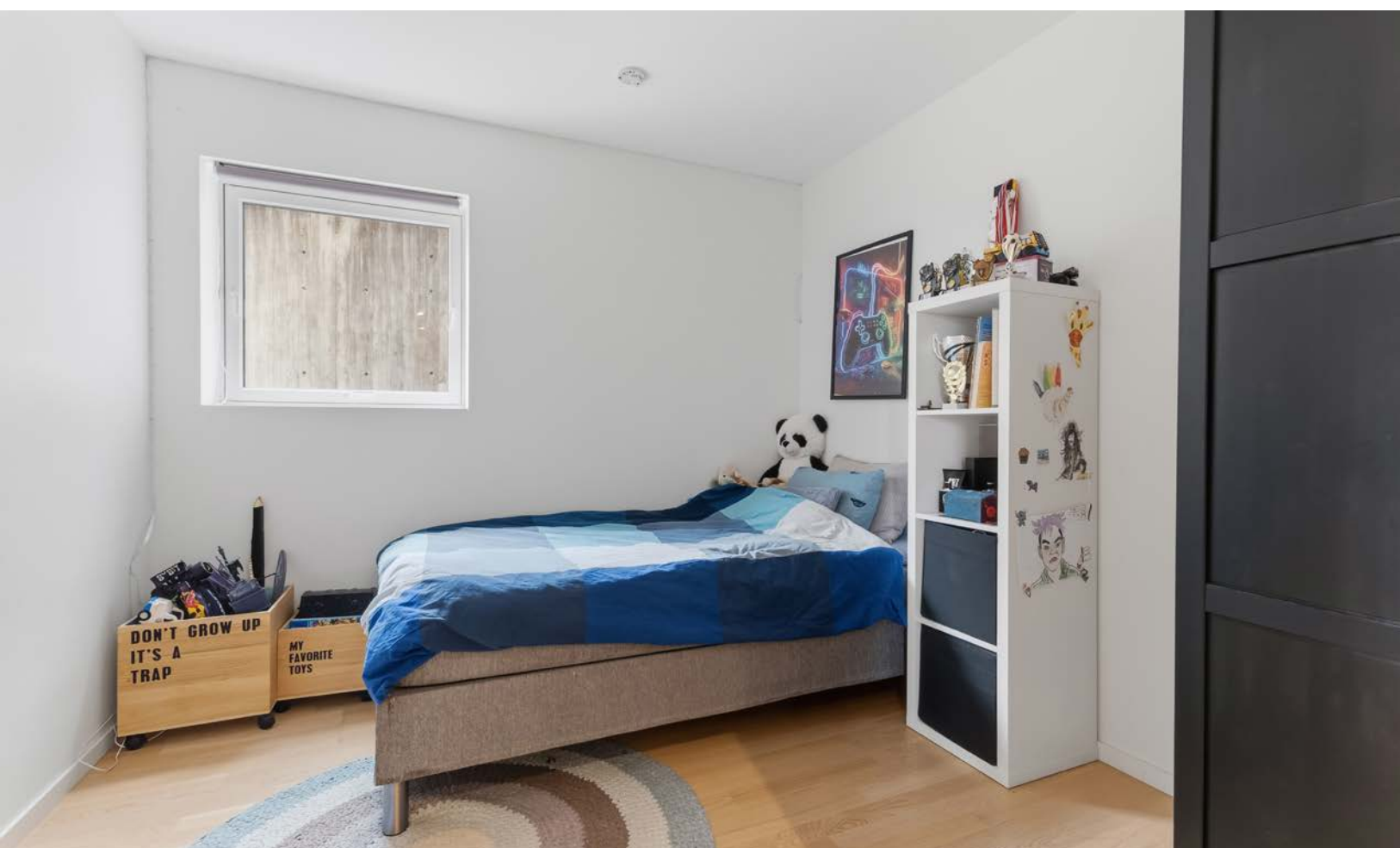














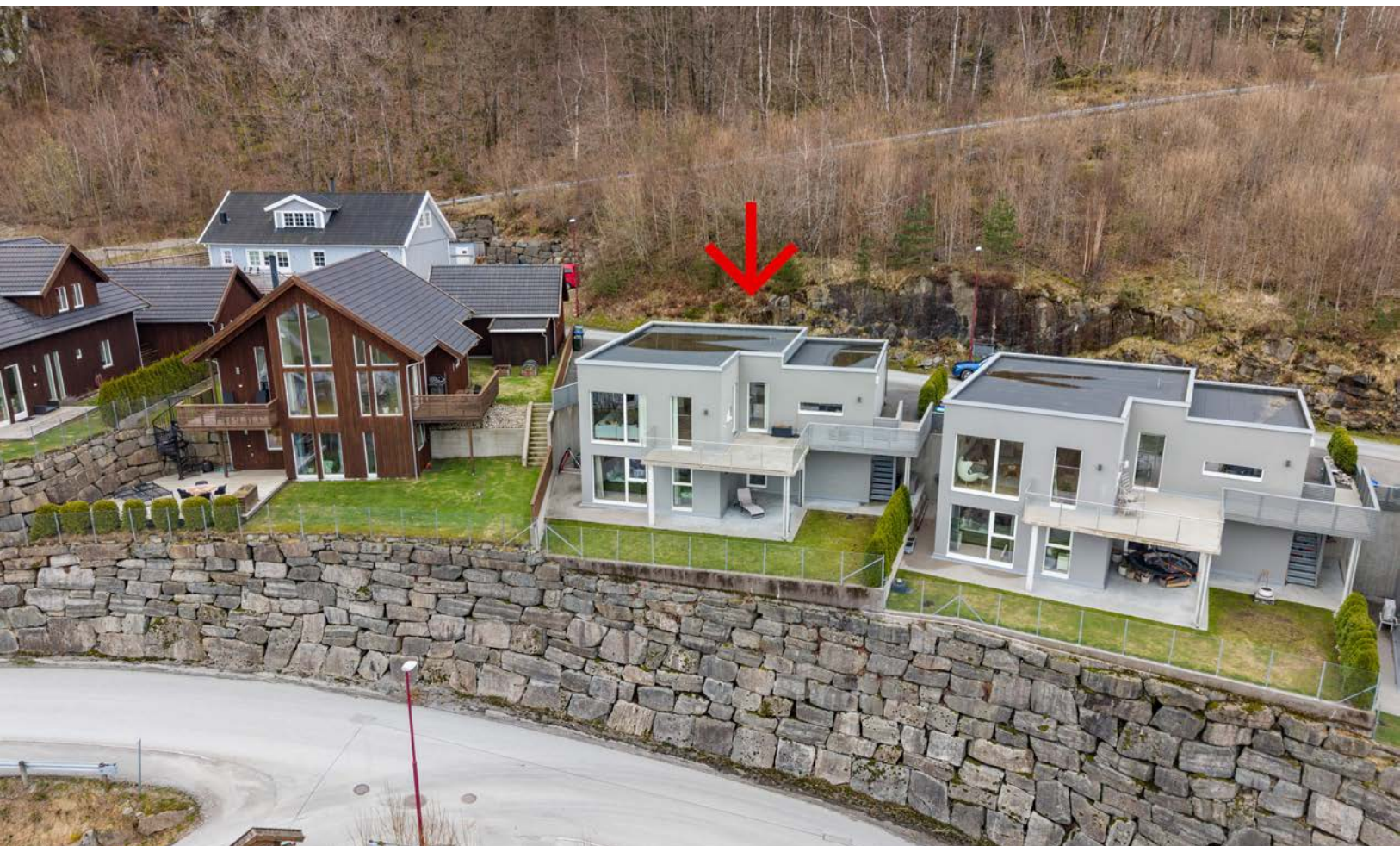


















# Vedlegg



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.


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



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åveslandsveien 14 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 172, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1037

Referansenummer: VC2019

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 byggt tekniske tjenseter

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



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

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



### 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 fremstår i overordnet ok tilstand, med noen registrerte forhold hvor det bør påberegnes vedlikehold og jevnlig kontroll. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

På befaringsdagen er det registrert etablert fall mot sluk på dag.

Nedløpt og beslag er av aluminium. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. 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. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er utført som kompakttak. Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig karm er aluminiums belagt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminium.

Dørene har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, og

fremstår i overordnet ok tilstand.

Terrasseplattning er utført i betong med rekkverk bestående av glass og trekonstruksjoner. Det er registrert vedlikeholdsbehov på rekkverket og det anbefales å utføre vedlikehold av rekkverk i nærmeste fremtid for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendig trapp utført med vanger av impregnert tre og ståltrinn, samt rekkverk utført med tre konstruksjoner

#### INNVEDIG

[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 bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot under terreng.

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. Punktet må sees i sammenheng med punktet «utvendig drenering og fuktsikring»

Boligen har lakkert tretrapp.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Baderomsplatene er montert uten bunnlist, og det er registrert åpen kjerne i nedkant av platene. Nedre avslutning er ikke forseglet med tettemiddel.

Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger, hvor det normalt skal benyttes bunnlist for å beskytte platekanten mot fuktpåvirkning.

Basert på dagens bruk av rommet, hvor veggene ikke er utsatt for vesentlig vannsprut, vurderes risikoen for fuktpåvirkning og oppsvulming i platekant som begrenset. Det anbefales likevel å være oppmerksom på områder nær våtsone, spesielt ved vask, hvor fuktbelastningen kan være høyere.

Det er utført punktkontroll med fuktmåling i nedre del av veggplate under vask, som er et område med høy sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i dagens bruk av rommet. Dersom bruken endres, for eksempel til økt vannbelastning på

# Beskrivelse av eiendommen

veggene, vil forholdet kunne få en annen betydning med økt risiko for fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av plateavslutninger for å avdekke eventuell skadeutvikling på et tidlig stadium.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og soverom.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, eller er av betong med innvendig treforet vegger.

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. 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. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det er registrert fall på gulv, og ved utført vannstest ledes vann til sluk, noe som indikerer at funksjonskravet til gulv i våtrom i hovedsak er ivaretatt.

Dusjonen er avgrenset med dusjdører med tett bunnlist, som kan bidra til å redusere vannspredning til øvrige gulvarealer. Det bemerkes likevel at vann som eventuelt kommer utenfor dusjonen ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjonen.

Ved dørterskel er det registrert hulrom under enkelte fliser. Forholdet kan indikere mangelfull vedheft i flislimet, og medfører økt risiko for sprekkdannelse eller løs flis over tid. Skader i flislaget vil i utgangspunktet ha kosmetiske konsekvenser, men kan ved videre utvikling øke risikoen for påvirkning av underliggende tettesjikt.

Ved eventuell utskiftning av fliser må det utvises særlig aktsomhet

for å unngå skade på underliggende membran. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaringsdokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, og ikke mot innvendig skillevegg

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk er montert i tak og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av anlegget.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom med fliser på gulv, malte vegger og tak, gulvstående toalett og servant

## 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 funksjonsvikt på befaringsdagen. Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig utført rengjøring av ventilasjonsrørene samt bytte av filter på aggregatet. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anøegget og det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og opplysninger av eier.

Det er installert 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.

Dreneringen er fra 2015.

Drenering er fra byggeår og fuksikring med klemlist er ikke registrert over bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuksikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktjenomtregning i underetasje.

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.

Opparbeidet tom på ulik nivåer, med betongplattning og plen på nedsiden av bolig. Asfaltert innkjørsel og parkering på framsiden av bolig.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

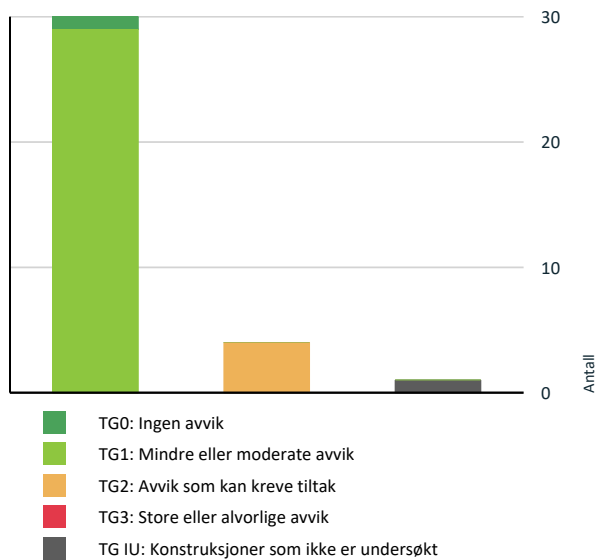
## Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning ikke stemmer med dagens romfordeling i boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasjedør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**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**

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

På befaringdagen er det registrert etablert fall mot sluk på dag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er enkelte steder registrert mosegrodd på tekking.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Begroing på taktekking medfører økt fuktbelastning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og redusert levetid på tekkingen. Det kan også bidra til oppsamling av smuss og fukt i skjøter og overganger, som kan øke risikoen for lekkasjer.

Det anbefales å fjerne mose og rengjøre taktekkingen. Det anbefales også jevnlig vedlikehold og kontroll for å begrense ny begroing og opprettholde tekkingen sin funksjon og levetid.



Mosegrodd på taktekking



Mosegrodd på taktekking



Mosegrodd på taktekking

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløpt og beslag er av aluminium.

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis områder med fuktpåvirkning bak utvendig puss, samt partier hvor puss har løsnet

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs puss og fukt bak puss indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan over tid føre til videre avskalling, svekket vedheft og økt nedbrytning av puss og underliggende konstruksjon.

Forholdet kan være tegn på utilstrekkelig tetthet, mangelfull utførelse eller vedlikehold av pusssystemet. Det bør gjøres ytterlige undersøkelser for å avklare årsak til registrert avvik.

Det anbefales å fjerne løs puss, kartlegge årsak til fuktpåvirkningen og utbedre skadede områder med egnet produkt. Videre anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre skadeutvikling.

Eier opplyser at registrerte forhold skal utbedres før salg.



Løst puss



Løst puss.



## 1 TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er utført som kompakttak.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Skjulte feil, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep.

Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendig karm er aluminiums belagt.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminium.

Dørene har normal bruksslitasje som følge av alder og elde, og fremstår i overordnet ok tilstand.

## TG 2 Garasjedør

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjedør har værslitte karm med sprekker i treverket. Det er også registrert områder med mykt trevirke som kan indikere begynnende råteskader.

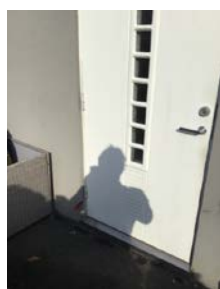
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og værslitasje i treverk medfører økt risiko for fuktinntrengning. Påvist mykt trevirke indikerer påbegynnende fuktgjennomtrengning og forholdet kan over tid utvikle seg til mer omfattende råteskader med redusert funksjon og levetid som konsekvens.

Det anbefales å kontrollere skadeomfanget nærmere. Skadet treverk bør utbedres og overflater må behandles for å hindre videre fukt påvirkning. Ved omfattende skader bør utskifting av hele dør vurderes.

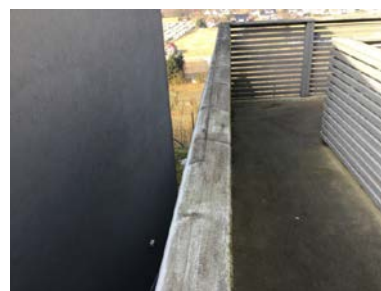
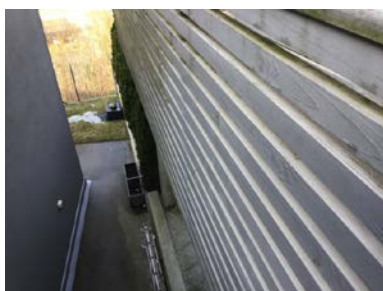
# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning er utført i betong med rekkverk bestående av glass og trekonstruksjoner. Det er registrert vedlikeholdsbehov på rekkverket og det anbefales å utføre vedlikehold av rekkverk i nærmeste fremtid for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp utført med vanger av impregnerert tre og ståltrinn, samt rekkverk utført med tre konstruksjoner

# Tilstandsrapport

## 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 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot under terreng.

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. Punktet må sees i sammenheng med punktet «utvendig drenering og fuksikring»



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Baderomsplatene er montert uten bunnlist, og det er registrert åpen kjerne i nedkant av platene. Nedre avslutning er ikke forseglet med tettemiddel.

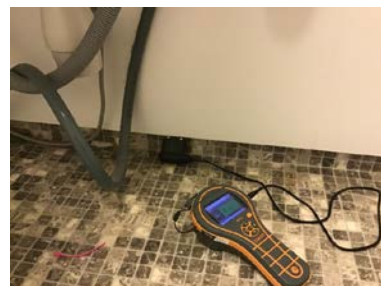
Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger, hvor det normalt skal benyttes bunnlist for å beskytte platekanten mot fuktpåvirkning.

Basert på dagens bruk av rommet, hvor veggene ikke er utsatt for vesentlig vannsprut, vurderes risikoen for fuktpåvirkning og oppsvulming i platekant som begrenset. Det anbefales likevel å være oppmerksom på områder nær våtsone, spesielt ved vask, hvor fuktbelastningen kan være høyere.

Det er utført punktkontroll med fuktmåling i nedre del av veggplate under vask, som er et område med høy sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i dagens bruk av rommet. Dersom bruken endres, for eksempel til økt vannbelastning på veggene, vil forholdet kunne få en annen betydning med økt risiko for fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll av plateavslutninger for å avdekke eventuell skadeutvikling på et tidlig stadium.



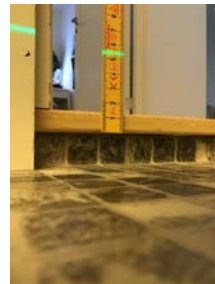
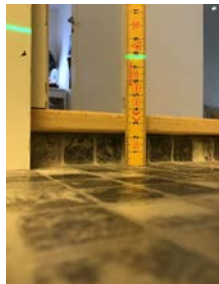
## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 4.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og soverom. 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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, eller er av betong med innvendig treforet vegger.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. 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.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive tiltak. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel. Det er registrert fall på gulv, og ved utført vanntest ledes vann til sluk, noe som indikerer at funksjonskravet til gulv i våtrom i hovedsak er ivaretatt.

Dusjsonen er avgrenset med dusjdører med tett bunnlister, som kan bidra til å redusere vannspredning til øvrige gulvarealer. Det bemerkes likevel at vann som eventuelt kommer utenfor dusjsonen ikke nødvendigvis vil ledes til sluk. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannopsamling på gulv utenfor dusjsonen.

Ved dørterskel er det registrert hulrom under enkelte fliser. Forholdet kan indikere mangelfull vedheft i flislimet, og medfører økt risiko for sprekkdannelse eller løs flis over tid. Skader i flislaget vil i utgangspunktet ha kosmetiske konsekvenser, men kan ved videre utvikling øke risikoen for

# Tilstandsrapport

påvirkning av underliggende tettesjikt.

Ved eventuell utskiftning av fliser må det utvises særlig aktsomhet for å unngå skade på underliggende membran. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings og dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

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 ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor det normalt er størst sannsynlighet for å avdekke eventuelle forhøyede fuktverdier. Dette begrunnes med at tilhørende konstruksjoner til våtsone er plassert mot yttervegg, og ikke mot innvendig skillevegg

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk er montert i tak og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om funksjonsvikt ved bruk av anlegget.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

WC-rom med fliser på gulv, malte vegger og tak, gulvstående toalett og servant

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 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 befaringsdagen

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er nylig utført rengjøring av ventilasjonsrørene samt bytte av filter på aggregatet. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt på anøegget og det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og opplysninger av eier.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at det er tatt service og utbedret ulyd fra varmepumpe. Ny motor ble installert. Referer til egenerklæringskjema hvor eier opplyser at det er noe vibrasjon og slitte deler som kan føre til ulyd av og til. Det ble ikke registrert ulyd på befaringdagen

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det lekker vann fra ekspansjonskaret på toppen av varmtvannsbereider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje fra ekspansjonskar indikerer funksjonssvikt i komponenten og medfører risiko for videre vannlekkasjer

Det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere kontroll og utbedring. Defekt ekspansjonskar må påregnes reparert eller skiftet ut. Det bør samtidig kontrolleres om øvrige komponenter i anlegget har behov for vedlikehold eller utskiftning.

Eier opplyser at registrerte forhold skal utbedres før salg.

# 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

**2015 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**

**Ja. Dokumentasjon ligger i sikringskap**

**Ref, til egenerklæringskjema hvor eier opplyser at det er utbedret varmekabler på bad etter feil. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på befaringsdagen .**

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?

**Ukjent Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, 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?

Ja

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

Ukjent

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2015.

Drenering er fra byggeår og fuktsikring med klemlist er ikke registrert over bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuktsikring og drenering som er under bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

### 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

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.

## TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Opparbeidet tom på ulike nivåer, med betongplatt og plen på nedsiden av bolig. Asfaltert innkjørsel og parkering på framsiden av bolig.

## 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 befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

# 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

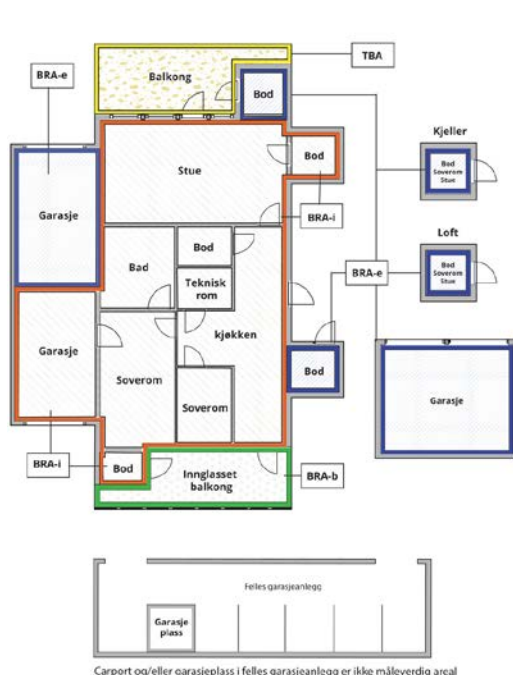
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter 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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	90			90	
Etasje	65	25		90	34
<b>SUM</b>	<b>155</b>	<b>25</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Etasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken	Garasje, bod	

#### Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

BRA-e: innvendig areal garasje og bod

TBA: Terrasse over bakkenivå i 1 etg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning ikke stemmer med dagens romfordeling i boligen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Morten Dragland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	172	29		0	452.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åveslandsveien 14

### Hjemmelshaver

Dragland Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for bolibebyggelse

### 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

Opparbeidet med relativ flat tomt på ulike nivåer i skrående terreng med platting, plen, asfaltert innkjørsel.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Andre merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i eldre konstruksjoner og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.

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, løpsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier opplyser at det tidligere har vært fuktgjennomtrengning i konstruksjonen i overgang mellom terrasseplatting og yttervegg i 1. etasje og underetasje. Det er opplyst at det er gjennomført tiltak for å utbedre forholdet, og at det ikke er registrert fuktgjennomtrengning etter at tiltakene er utført.

Opplysningene er basert på informasjon fra eier og er ikke verifisert med destruktive undersøkelser. Skjulte avvik i konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes og kan ikke tilfredsstillende vurderes uten destruktive tiltak.

Med bakgrunn i valgt utførelse av yttervegger og registrerte forhold på utvendig puss samt tidligere avvik, anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold av fasader og tilstøtende konstruksjoner. Dette for å avdekke eventuelle tegn til ny fuktpåvirkning på et tidlig tidspunkt.

Boligen er opplyst oppvarmet med elektriske varmekabler og varmepumpe. Det er ikke registrert etablert alternativ varmekilde som vedovn, peis eller tilsvarende på befaringsdagen. Forholdet avviker fra byggeforskriftene. For at byggeforskriftene skal være oppfylt under bruk av energikilde, må det installeres vedovn, peis eller alternativ energikilde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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

Morten Dragland

---

## Boligen

Åveslandsveien 14  
4580 Lyngdal

4225-172/29/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** ELteck

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler ble fikse ved inngang til bad. Det ble en feil i overgangen mellom kald og varm del som ble fikset og skjøtet fagmessig.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble montert 2 fliser på gulv ved døren der hvor varmekablen ble fikset. Person som utførte arbeid har gjennom flere år utført flislegging, tetting og annet lignende arbeid i sitt yrkesliv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bygg1

**Beskrivelse av arbeidet:** Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

---

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?

♦ Ja

Samme som svart på tidligere. Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bygg1

**Beskrivelse av arbeidet:** Det kom inn fuktighet ved hovedvinduet i Stue. Det førte til at utbygger åpnet opp gulv, fikk fjernet fukt, tette med ekstra membran og la nytt gulv i Stuen.

---

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?

♦ Ja

Har vært observert sølvkre på badet ned ved et par enkelte tilfeller i løpet av disse årene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ut felle og gift for og forsikre seg at de er borte.

---



# 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?

♦ **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, baderomsvifte 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Lister varmpumpe service

**Beskrivelse av arbeidet:** Har tatt service og utbedret ulyd fra varmpumpe. Ny motor ble installert. Fortsatt noe vibrasjon og slitte deler som kan føre til ulyd til tider.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** AT Ventilasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Rens av ventilasjonsanlegg

---

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?

♦ Ja

Har i perioder vært noen utfordringer med komfyrvakten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** ERV Teknikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble skiftet komfyrvakt

---

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

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



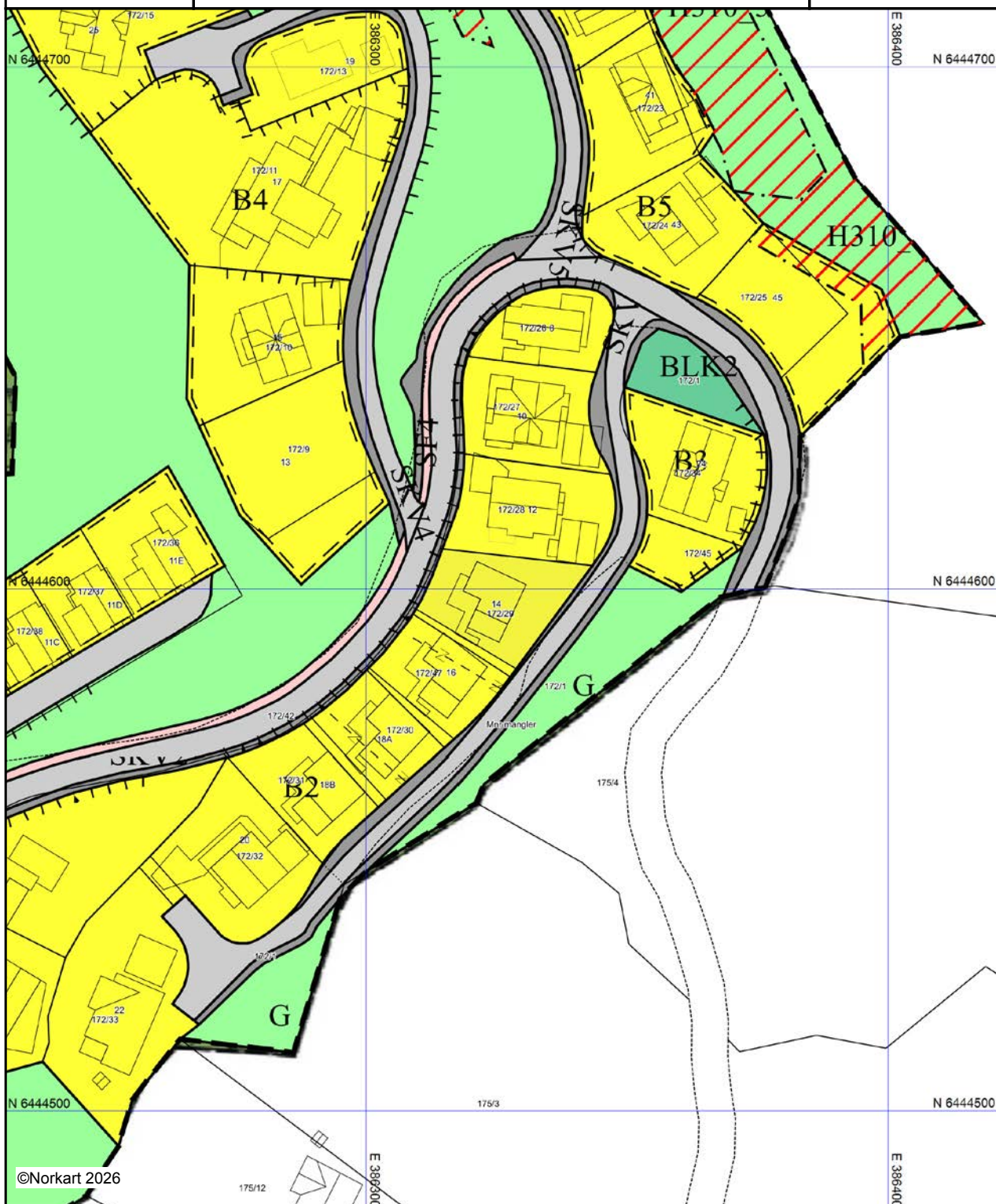
Lyngdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 172/29  
Adresse: Åveslandsveien 14  
Utskriftsdato: 03.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## 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 avkjørslr 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=360m<sup>2</sup>. 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 50m<sup>2</sup>. 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= 1700m<sup>2</sup>. 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= 480m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

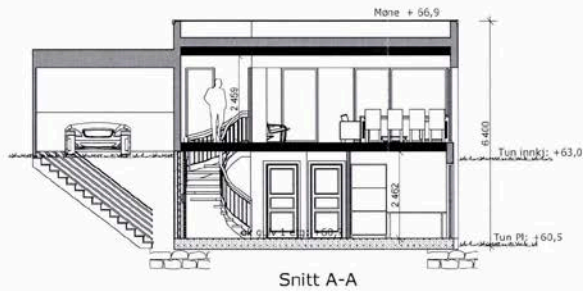
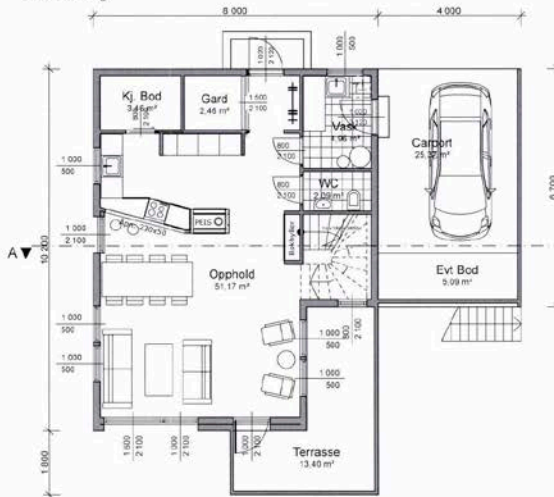
## **§ 6 Generelle bestemmelser:**

- § 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.

Plan 1 Etg



Plan 2 Etg



Snitt A-A

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS



04.07.12 IG Søknad  
26.06.12 Garasje

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
<b>Arealer</b>	
BRA 1 Etg:	64,2 m <sup>2</sup>
BRA 2 Etg:	66,2 m <sup>2</sup>
BRA Garasje:	25,3 m <sup>2</sup>
BTA ÅOA:	6,0 m <sup>2</sup>
BYA:	117,0 m <sup>2</sup>

Prosjektnr.  
048-12

Tegnr.  
048-12-301

Tegn viser  
Planer/Snitt

Tegn Type  
Anm. Tegning

Tiltakshaver

**BYGG 1 LYNGDAL AS**  
Åvitslandsveien 5  
4580 LYNGDAL

Prosjekt

**Nybygg Enebolig**  
Myran Panorama  
Tomt 23 Enebolig A  
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn	otn	Kontr.
Dato	13.06.12	Mål 1 : 100



Tlf: 41209158 epost:edd@listerark.no





Snitt A-A

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS



04.07.12 IG Søknad  
26.06.12 Garasje

Dato	Rev. Gjelder
<b>REVISION</b>	
<b>Arealer</b>	
BRA 1 Etg:	64,2 m2
BRA 2 Etg:	66,2 m2
BRA Garasje:	25,3 m2
BTA ÅOA:	6,0 m2
BYA:	117,0 m2

Prosjektnr.  
**048-12**

Tegnr.  
**048-12-302**

Tegn viser  
**Fasader**

Tegn Type  
**Anm. Tegning**

Tiltakshaver  
**BYGG 1 LYNGDAL AS**  
Åvitslandsveien 5  
4580 LYNGDAL

Prosjekt  
**Nybygg Enebolig**  
Myran Panorama  
Tomt 23 Enebolig A  
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn	otn	Kontr.
Dato	<b>13.06.12</b>	Mål <b>1 : 100</b>

Tlf: 41209158 epost:odo@listerark.no

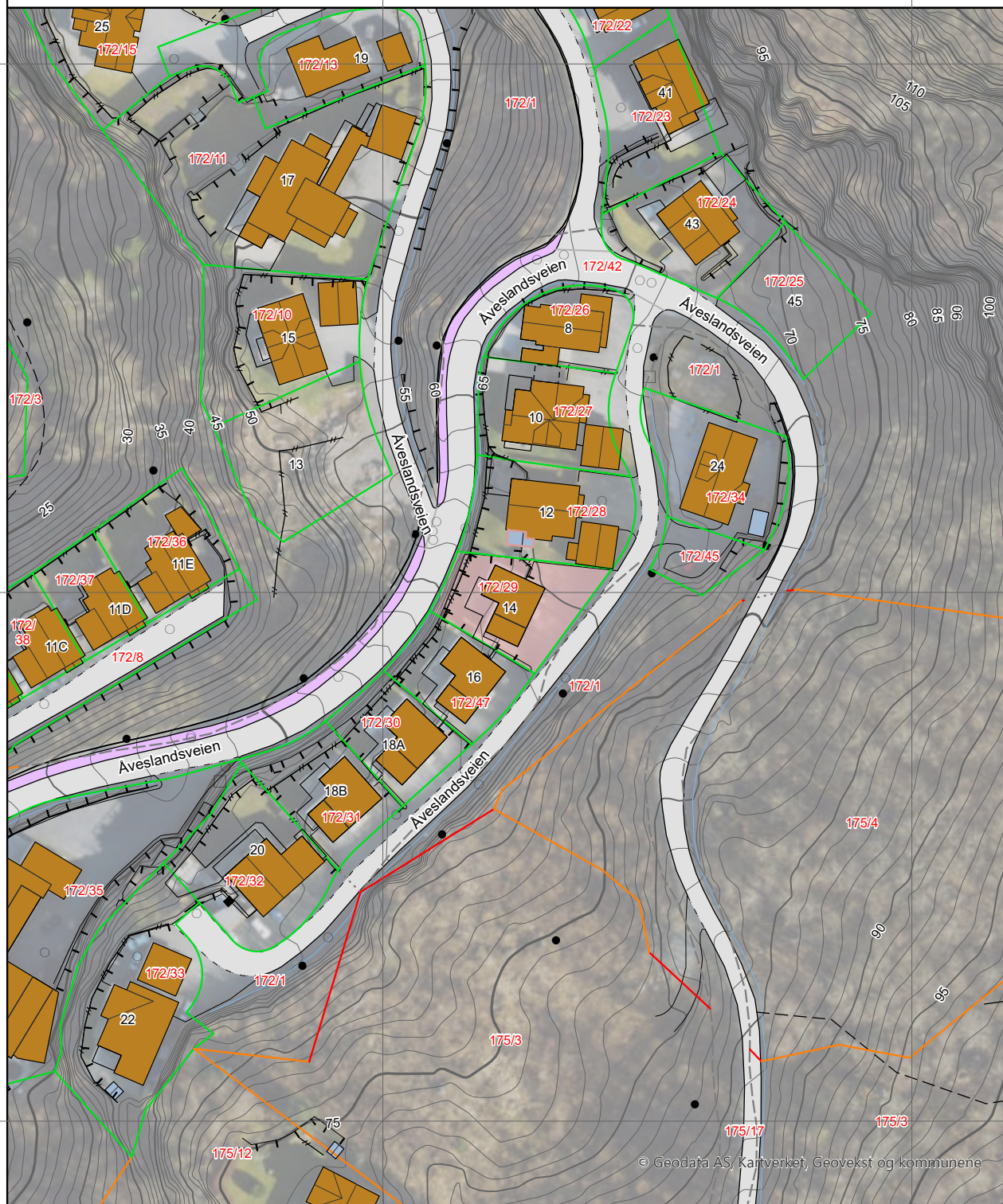
Kommune: 4225 Lyngdal  
 Eiendom: 4225/172/29/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 3.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

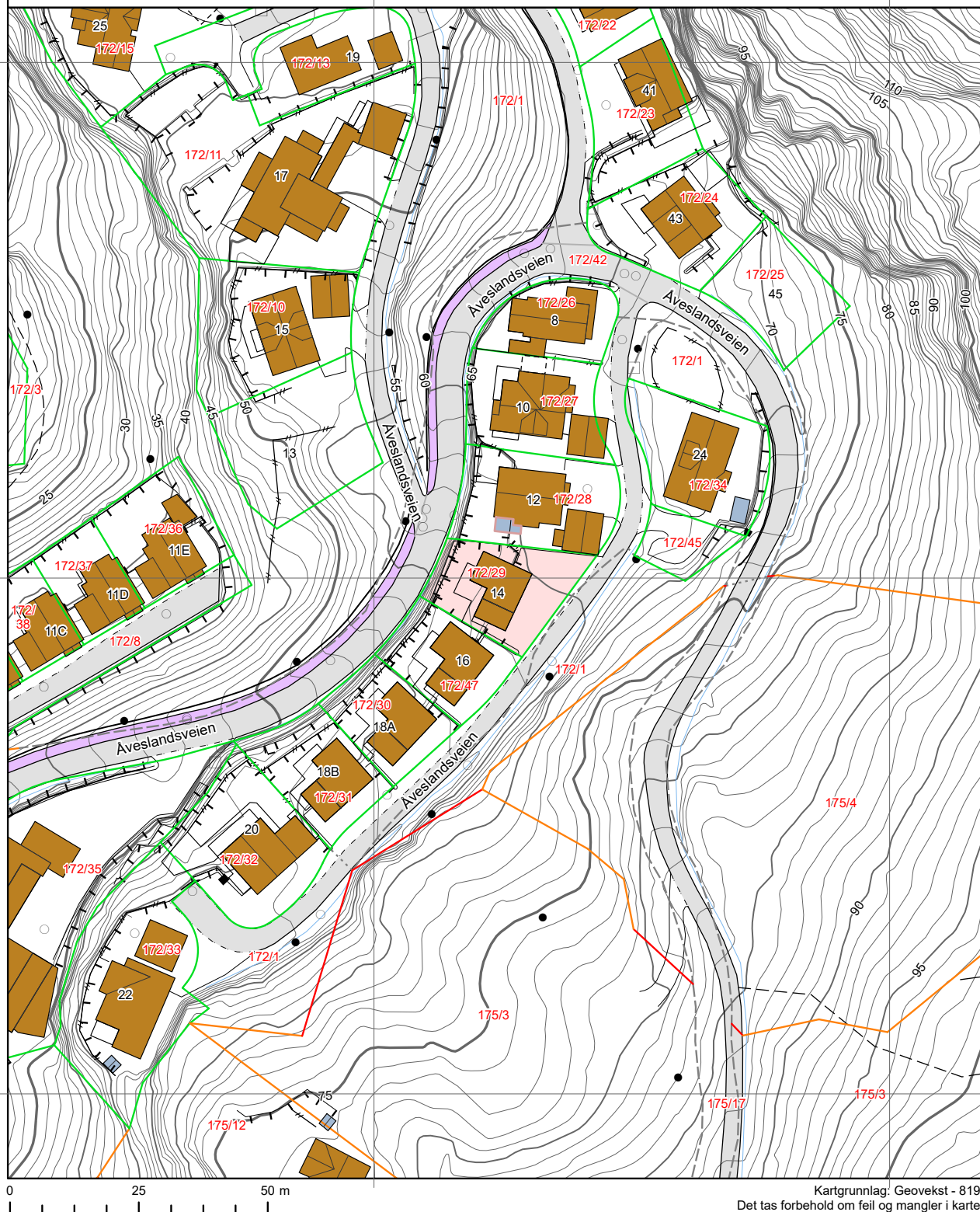
Kommune: 4225 Lyngdal  
 Eiendom: 4225/172/29/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 3.3.2026



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

# Nabolagsprofil

Åveslandsveien 14 - 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	9 min 0.8 km
Snartemo stasjon Linje F5	32 min 28.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

## Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	18 min 1.6 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	4 min 2.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	15 min
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	17 min

«Veldig stille, koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

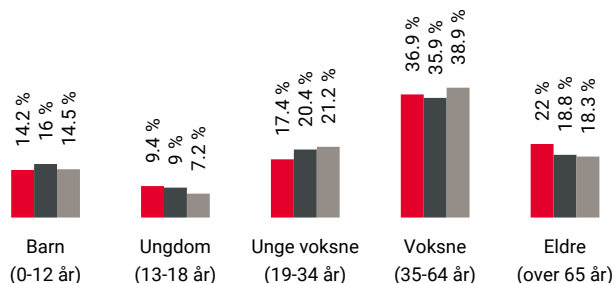
Veldig bra 78/100



## 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	20 min 1.8 km
Lyngtua barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 3.1 km
Faråna barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 3.1 km


## Dagligvare


Kiwi Lyngdal PostNord	16 min 1.4 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	20 min





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


## 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

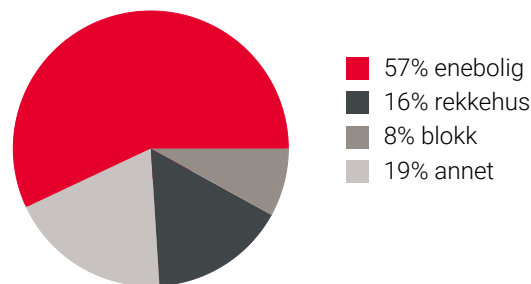
 Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge 9 min   
Ballspill 0.7 km

 Nordliveien balløkke 18 min   
Ballspill 1.6 km

 Lyngda fysikalske institutt 19 min 

 Sørlandsbadet trening 4 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

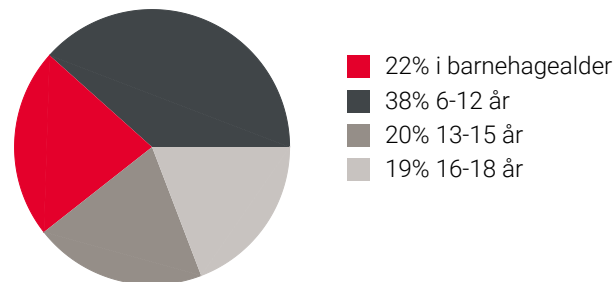


## Varer/Tjenester

 Sentrumsgården 20 min 

 Apotek 1 Lyngdal 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

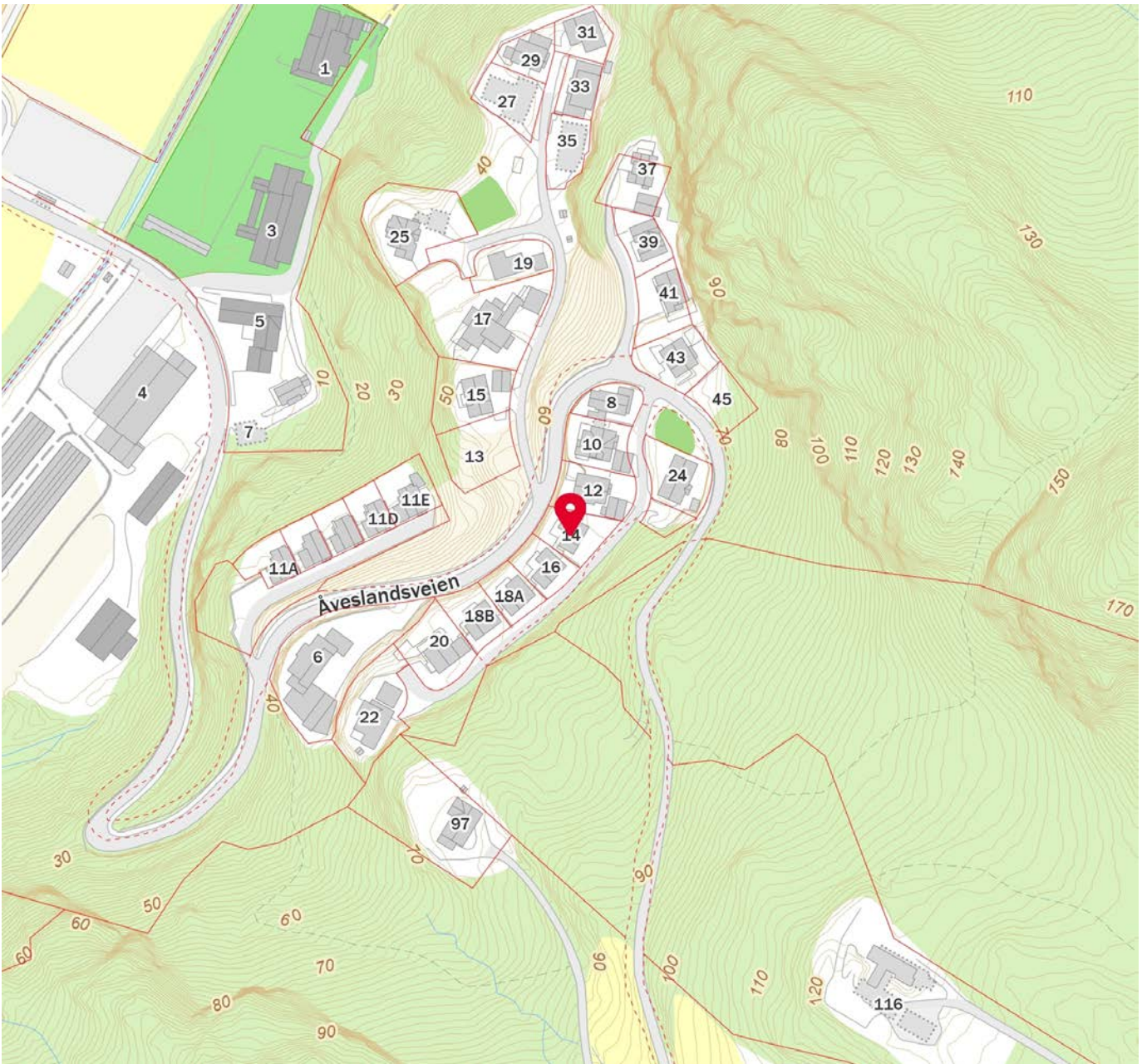


0% 44%

 Alleen/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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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 14  
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