

aktiv.

Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL

Lyngdal/ Romsbogen - Flott innholdsrik enebolig i med barnevennlig beliggenhet! Solrik tomt med flott utsikt!



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Selger: Silje Løkken Haagensen
Søndre Nordbø Hodnefjell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 174/213 kvm
Tomtstr.: 902 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 53
Gnr. 156, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1408240259

Flott innholdsrik enebolig i med barnevennlig beliggenhet! Solrik tomt med flott utsikt!

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i Romskogen! Boligen har en solrik tomt med flott utsikt, 5 soverom og kjellerstue. Svært barnevennlig plassering med kort gangavstand til Å skole, barnehager, idrettshall, lekeplass m.v. Gangavstand også til Handelsparken på Rom.

Boligen er bygget ca. i 1971 og fremstår som godt vedlikeholdt. Hage med utestue, veranda og platting rundt deler av huset.

Medfølger garasje, samt nylig utvidet innkjørsel/tun for bedre parkeringsplass.

Boligen inneholder:

1. etg) Vindfang, kjellerstue, 2 soverom, bod/garderobe, vaskerom, toalettrom og bodareal.
2. etg) Gang, kjøkken, stue- og spisestue, bad og 3 soverom. Utgang til terrasse fra stuen og soverom.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	38
Egenerklæring	70
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

Plantegning

Hoved etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

U- etg.



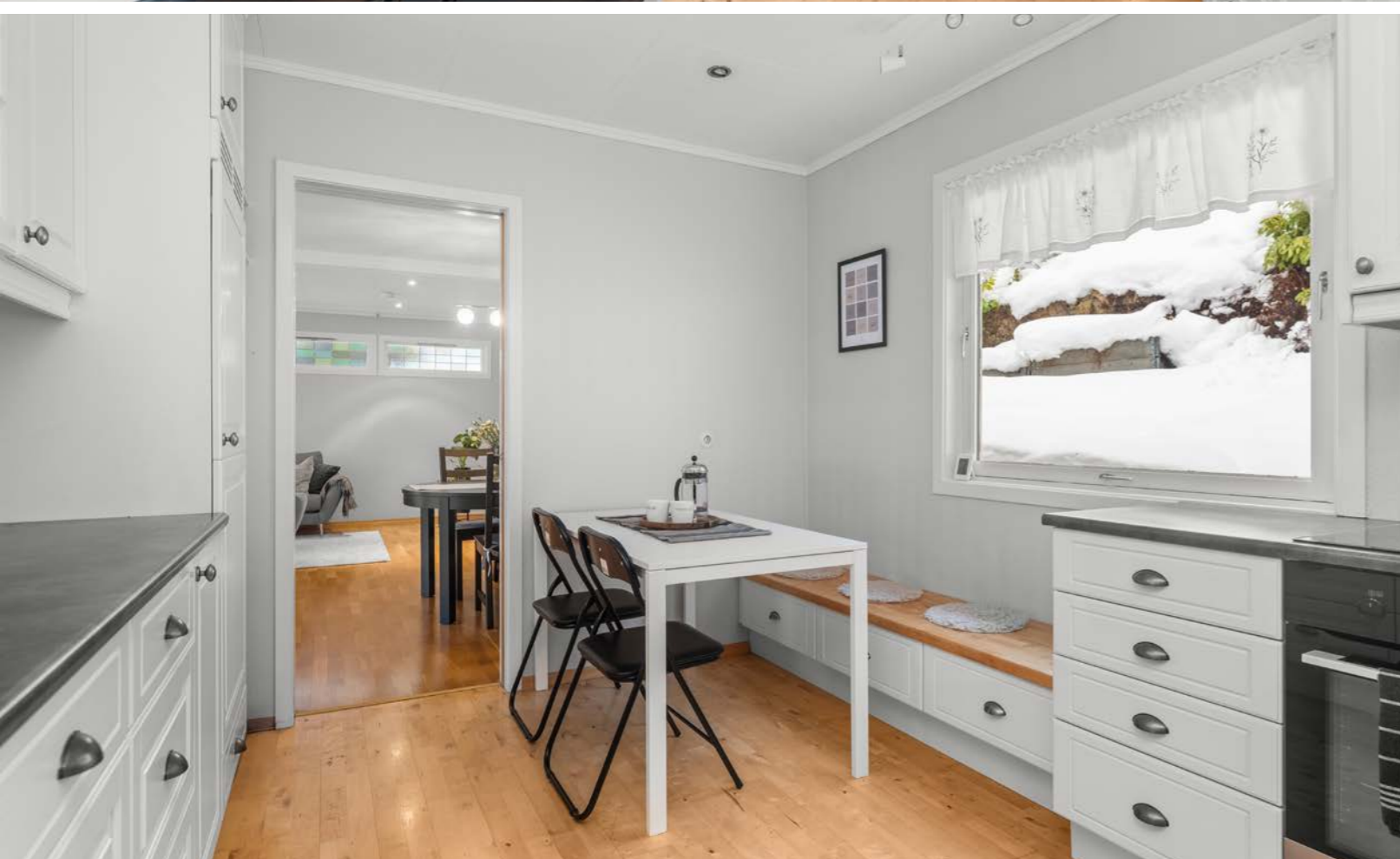
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

















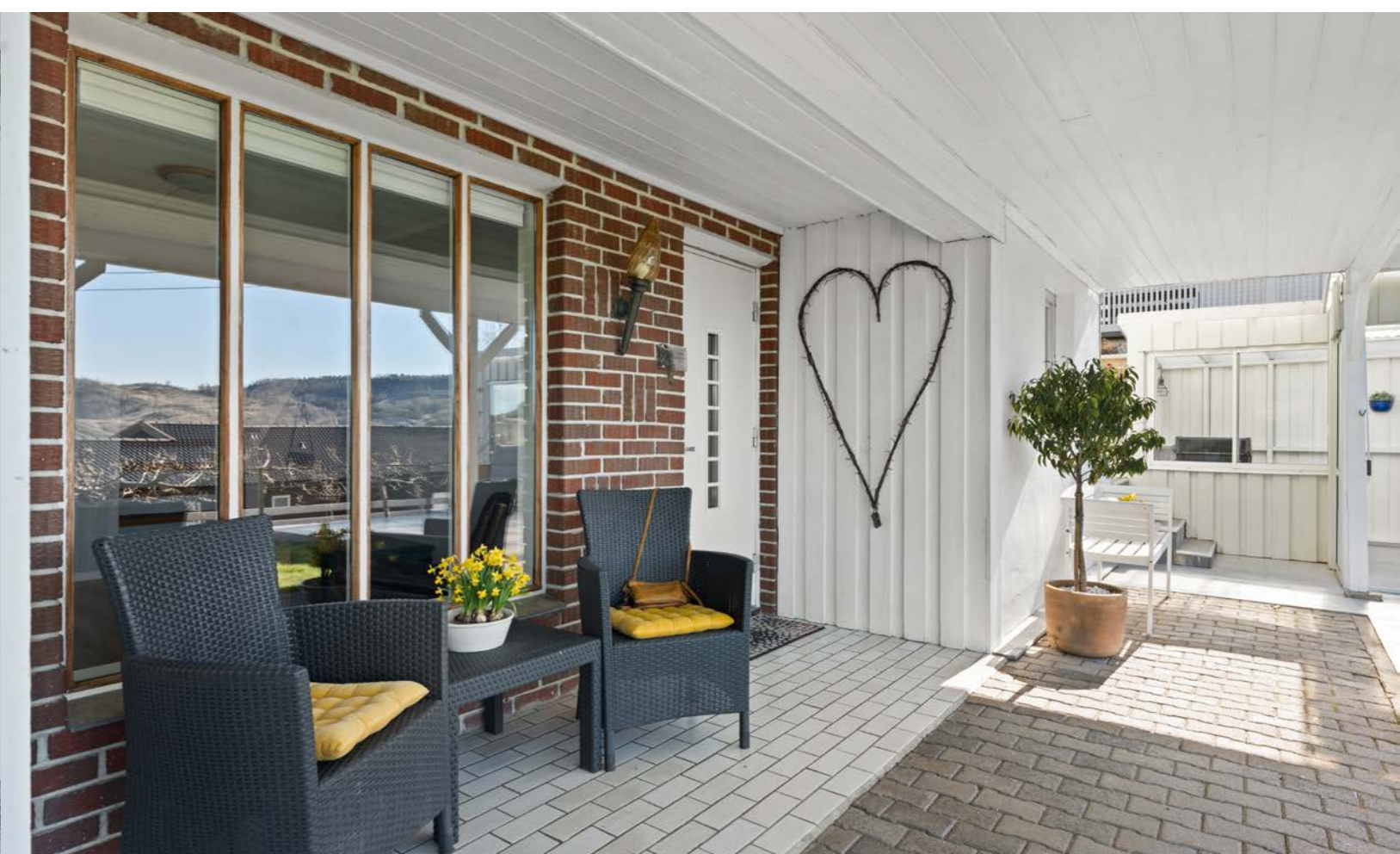
3 soverom i hovedetasjen + 2 soverom i underetasjen

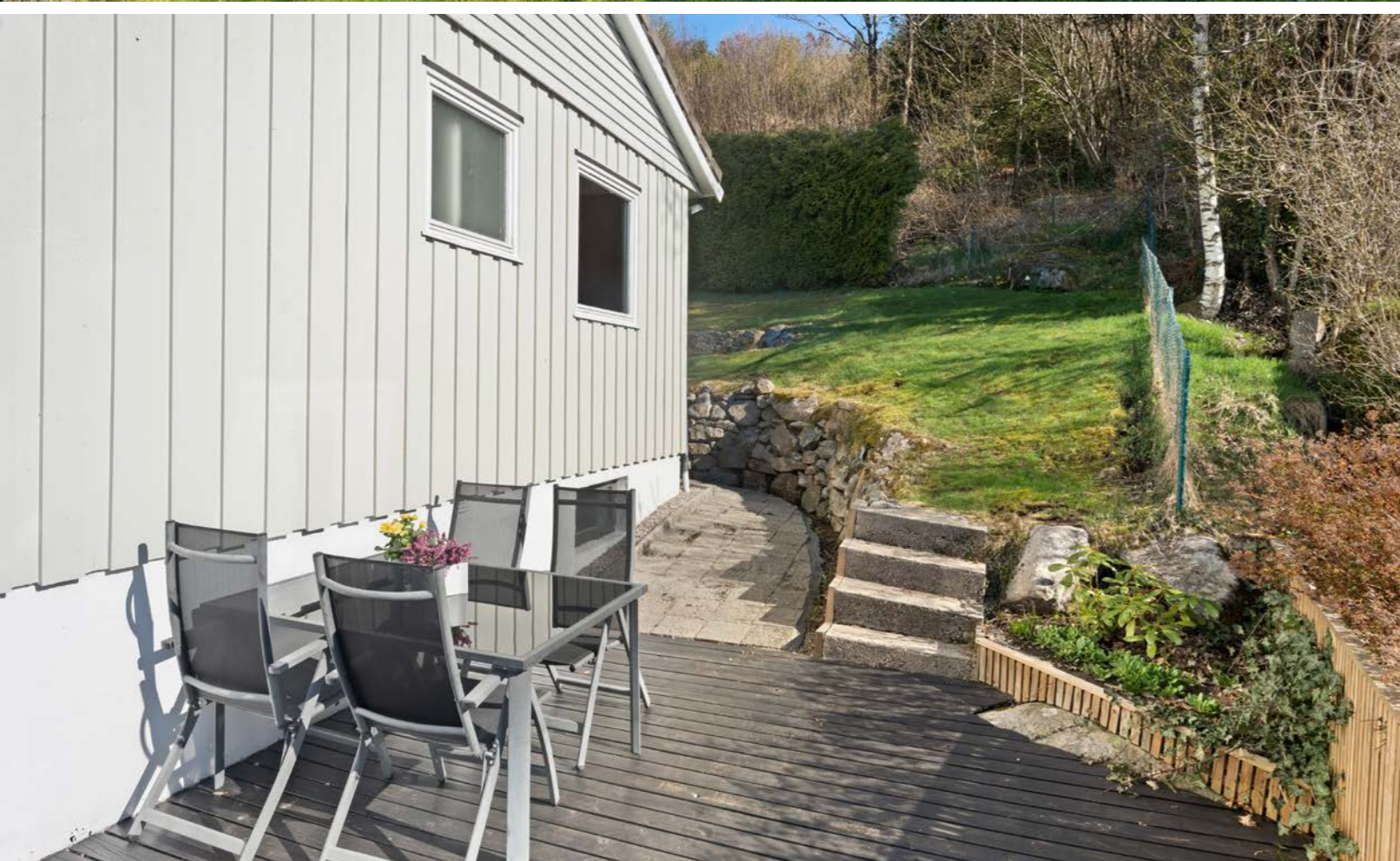


















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 63 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller)

BRA-i: 70 m² Soverom , Vindfang , Kjellerstue , Vaskerom , Bod , Toalettrom , Bod/Garderobe , Soverom 2.

BRA-e: 19 m² Bod , Bod.

1. etasje)

BRA-i: 104 m² Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller)

31 m²

1. etasje)

32 m²

Garasje

BRA-e: 20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig)

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

- Garasje i kjeller bygget om til bod / verksted.

- Underetasjen redskaps rom brukt som soverom og bod.

- Disp rom og hall er bygget om til soverom og kjellerstue.

- Ikke framlagt ferdigattest på utvidelse av stue, tegninger datert 1987.

Garasje)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

902 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av 2 ulike gårds- og bruks nr. (156/53 + 156/98) og utgjør totalt et areal på 902 kvm.

Beliggenhet

Velkommen til en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Romskogen. Tomten er solrik og ligger barnevennlig til med kort avstand til skole, barnehage, Handesparken m.v.

Adkomst

Fra E-39 ved Handesparken - sving inn på Østre Høylandsvei, følg veien og ta krysset videre opp til høyre. Sving opp til venstre på Lyngfjellveien. Huset kommer på høyre side- se etter skilt fra Aktiv Eiendomsmegling på høyre hånd/oppsiden av veien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole/ barnehage:

Å barneskole (1-7 kl.) 5 min til fots.

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min i bil.

Lyngdal videregående skole, 8 min i bil.

KVS - Lyngdal 10 min, i bil.

Nygård barnehage og Rom barnehage ca. 20-25 min. til fots.

Dagligvarebutikk:

Kiwi Alleen Senter, 13 min til fots.

Coop Obs Lyngdal, 14 min til fots.

Skolekrets

Å skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Rom terminal: 13 min til fots.

Snartemo stasjon: 27 min i bil.

Kristiansand Kjevik: 1t 14 min i bil.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.01.2025 av KE takst AS, Karl Henry Englund, teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 2023.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år 1, Antall måneder 6.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ifølge forrige eier sin egenerklæring har vaskerom blitt renoverert i 2009 med varme i gulv.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Beskrivelse: Ifølge forrige eier sin egenerklæring har det blitt gjort på vaskerom under renovering.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

- Ja. Beskrivelse: Vi fikk vann på vaskerommet, pga knekt avløpsrør ute i hagen.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vinterstue ble revet å gravet under for å komme til rør i septiktank, Der ble rør skiftet å fylt i med singel. Vinterstue ble bygget opp igjen med gamle og mye nye bord. Arbeid utført av: Lyngdal Rør AS, Lindland Maskin AS og Skjærgård Eiendom AS.

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

- Ja. Beskrivelse: Ifølge forrige eier sin egenerklæring har det vært i ute boden mot yttervegg.

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

- Ja. Beskrivelse: Vi har tatt 1 mus i felle.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: De har montert Automatsikringer, oppgradert til 3 fas, Montert EL-Bil lader og oppgradert til 3x50A hovedsikringer. Arbeid utført av: Tratec Teknikken AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse: Montert av Tratec Teknikken AS.

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

- Ja. Beskrivelse: Det er også montert drenering i samarbeid med rørlegger under bygging ifølge forrige eiers egenerklæring.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Forrige eier har skiftet takstein i 1978 ifølge forrige egenerklæring.

Innhold

Velkommen til Lyngfjellveien 12!

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Romsbogen med flott utsikt og solrik tomt. 5 soverom og kjellerstue. Dette er en eldre enebolig som er godt vedlikeholdt. Flott hage, egen utestue, veranda og platting rundt deler av huset. Medfølger også garasje, samt hyggelig lekehytte i hagen for de små. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. I senere tid er innkjørsel/ tun utvidet for bedre biloppstillingsplass.

Boligen inneholder:

1. etg) Vindfang, kjellerstue, 2 soverom, bod/ garderobe, vaskerom, toalettrom og bodareal.
2. etg) Gang, kjøkken, stue- og spisestue, bad og 3 soverom. Utgang til terrasse fra stuen og soverom.

Barnevennlig plassering med kort avstand til skole, barnehage, Handesparken m.v.

Standard

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betongstein med stedvis noe mose belagt.

Takteking)

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

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

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

Betongstein med stedvis noe mose belagt.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

byggemeldingstidspunktet.

Nedløp og beslag)

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe beslått over tak med bunnbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Veggkonstruksjon)

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

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

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon.

Utettheter rundt pipe.

Takkonstruksjon/Loft)

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft. Punktet må sees i

sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon. Utettheter rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre fuktmerker i undertaket, tørre på befaringstidspunkte. Det bør gjøres tiltak ved utettheter langs pipe.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Vinduer)

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendig > Dører - 2

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på balkong/ boddør er overgått.

Dører - 2)

Malte balkongdør med høy brystning fra soverom og malt tett boddør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på balkong/ boddør er overgått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på dører med enkelte utskiftninger på litt sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger)

Balkong/terrasse med dekke av gulv dekket med glassfiber med tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/sikring langs trapp/ plating mot sør.(Utvendige trapper)

Utvendig murt trapp med heller og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/sikring langs trapp/ plating mot sør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk/sikring må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Etasjeskille/gulv mot grunn)

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje. Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Radon

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

Radon)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe og ildsted)

Elementpipe med vedovn i kjellerstue. Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det er opp servert noe fuktvandring i nedre del av grunnmur i utvendig bod ved søk med en fuktighetsindikator og en del fuktmerker og saltutslag. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på bod mot sør med målt 19% vektprosent i påforet veg.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det er utforende vegger av tre med plater, utvendig bod med synlige vegger av pussete overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opp servert noe fuktvandring i nedre del av grunnmur i utvendig bod ved søk med en fuktighetsindikator og en del fuktmerker og saltutslag. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på bod mot sør med målt 19% vektprosent i påforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens bruk som en utvendig bod. Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fukt bak påforet vegg.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige trapper)

Malt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Sluk, membran og tettesjikt)

Soilsluk med ukjent tetting/membran

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon)

Naturlig ventilering fra ventil montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tetting i underkant plater er mangelfull.

Overflater vegger og himling)

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tetting i underkant plater er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det er ikke konstatert membran under klemringen i sluk.

Overflater vegger og himling)

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tetting i underkant plater er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Sanitærutstyr og innredning)

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon)

Naturlig ventilering fra ventil montert i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater og konstruksjon)

Toalettrom med fliser på gulv, tapetserte vegger og malt tak. Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vannledninger)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler på vaskerom ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avløpsrør)

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmesentral)

Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.

Funksjon ok på befarings dagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank)

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring og drenering)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Andre tiltak:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Terrengforhold)

Terreng forhold rundt boligen er skånete i flere nivåer. Det er gruset gårdsplass med asfaltert vei, belegningssteiner langs huset, platinger, gangveier og plen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger)

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår. Grunnen er lukket. Rørøpplagg er fra byggeår. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurer)

Forstøtningsmurer i murt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje. El-bil lader er montert på eiendommen. Nyligere utvidet med bedre biloppstillingsplass. Asfaltert innkjørsel med utvidet del fylt med grus/asfaltmasse.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Enebolig) Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse og stemmer ikke overens med dagens bruk.
- Garasje i kjeller bygget om til bod / verksted.
- Underetasjen redskaps rom brukt som soverom og bod.
- Disp rom og hall er bygget om til soverom og kjellerstue.
- Ikke framlagt ferdigattest på utvidelse av stue, tegninger datert 1987.
Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad om bruksendring/godkjenning påhviler kjøper.

Garasje) Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasjen nede ved veien er bygget noe inn på kommunens eiendom/friområde. Dette er godkjent av kommunen iht. avtale av 23/5-1979.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, varmekabler og peisovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 375

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 806 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 225 885

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 53 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 156, bruksnummer 98 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/156/53:

25.11.1968 - Dokumentnr: 2018 - Bestemmelse om gjerde

13.10.1970 - Dokumentnr: 2021 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1968 - Dokumentnr: 2018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:156 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 632237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:156 Bnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.03.1971.

Det er ikke ferdigattest for tilbygget stue i 1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger hovedsaklig i boligregulert område. Ligger under plan; "Romskogen - reguleringsplan for bolig -gnr 155/ og 156/". Delareal: Delareal 359 m -Offentlig friområde. Delareal 555 m - Bolig. Reguleringsplankart er vedlagt salgsoppgaven.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt i Lyngdal Kommune.

Kommentar konsesjon

Tilleggstomten som følger med er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekrefte overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
92 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 600 (Omkostninger totalt)
108 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
111 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 798 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 801 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Fotograf inkl interiørveiledning
- 0 Kommunale opplysninger
- 15 500 Markedspakke
- 6 000 Oppgjørsvederlag
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 550 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 121 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

23.01.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL kommune
gm. 156, bnr. 53



Norsk takst

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

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

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

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

KE takst as

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

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

Befaringsdato: 15.01.2025
Autorisert foretak: KE Takst AS



Rapportdato: 16.01.2025
Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Referansenummer: LM3804

Vår ref:



Sum areal alle bygge: BRA: 213 m² BRA-I: 174 m²

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

Befaringsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 2 av 27

Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL
Gnr. 156 - Bnr 53
4225 LYNGDAL

KE Takst AS
Bålveien 5
4521 UNDESNES
4225 LYNGDAL

KE Takst AS
Bålveien 5
4521 UNDESNES
Norsk takst

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 (sahnåstidspunktet). Formålet som er vanligst for bygningsalder, 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 egne 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 tuktsept.

Vurdering mot byggeår

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

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 er bygget på, og hvordan den er vedlikeholdt, har stor innvirkning på verdien av boligen. Mange boliger forsvirer 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 formyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal veilikeholdstand • bagatelimesviser forhold som ikke påvirker bygningsbruk eller verdi vesentlig • etasjesillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • skutte installasjoner • skutte installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygnings plassering på grunnmuren • bygnings planlegging • bygnings innretning • lysere slik som hotelever • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygnings estetikk og arkitektur • bygnings fylling (bortsett fra brusedetinger, brannmedler og formold som åpnet kan påvirke helst, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (både mindre boliger har vedlikeholdspunkt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Målet til denne rapporten, inkludert standardiseringen fra Norsk takst, er vernet etter Avhendingsloven og la den kun benyttes av medlemmer av Norsk takst og av takstforetak som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksempelvis utstilling av salgen 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, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst. [Forside](#) eller Verdi [HjemsVerdi](#).

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

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 3 av 27

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 skutte 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TGO: 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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TGI: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TGI: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

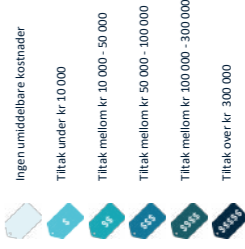
TG U

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generert grunnlag og må ikke forveksles med et prisbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og skader som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad er et anslag basert på gjennomsnittlige markedspriser på materialer og tjenester.

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



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 4 av 27

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971 med frittiliggende garasje beliggende i et etablert boligområde
Boligen er innholdsrik med 5 soverom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, kjellerstue og diverse boeder
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggetid og hva ansees som normal bruks- og alderssitasje. Det kan derfor være bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759558, eller e-post: karlf@ketakst.no.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

[GÅ TIL SIDEN](#)

UTVENDIG

Taket er tekket betongtakstein med undertak av

sutakplater

Taket ble kun insisert fra bakkemvå.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe besjått over tak med bunnbeslag.

Ytrevegg av bindingsverks konstruksjon med uventdig stående kleining.

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutakplater. Kaldt loft.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Malte hovedytterdører med glass.

Malte skyvedører i tre fra stue.

Balkong/terrasse med dekke av gult dekket med glassfiber med tre rekkverk.

Utvendig murtrapp med heller og fliser.

[GÅ TIL SIDEN](#)

INNVEDDIG

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat, belegg og betong.

Veggoverflater:

Tapet og panel

Takoverflater:

Malte tak og himlingsplater

Bad:

Fliser på gult, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater

Vaskerom:

Fliser på gult, fliser og malte vegger og malte tak

Toalettrom:

Flislagt gult, tapetserte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksstiasje.

Oppvarming:
Varmepumpe, vedovn, elektriske varmekabler og panelovner

Støpt betongplate som underlag for gult i kjeller etasje.

Etasje skillere i tre mellom 1 etasje og kjeller.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktionsmetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aksjonsmetsgrad

Moderat til Lav.

Elementpøpe med vedovn i kjellerstue.

Malte tretrapp med tette trimm med spåle rekkverk

Malte fyllingsdører som innvendige dører og slett finer dør til bod.

[GÅ TIL SIDEN](#)

VÅTROM

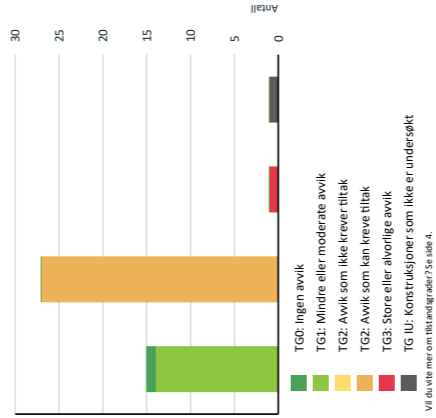
Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

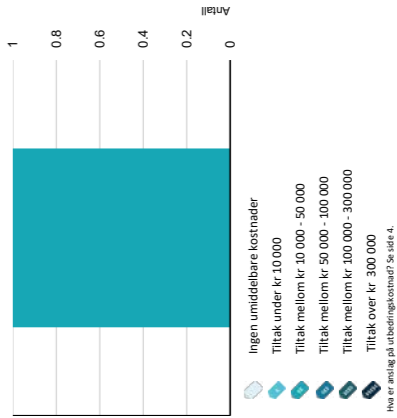
Side: 5 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Her er anslag på utbedringskostnad! Se side 4.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 7 av 27

Beskrivelse av eiendommen

Bad :

Det er fliser på gult, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

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

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plasssluk og membran på sluk mansjetteen som tettesjikt.

Naturlig ventilering fra ventli montert i tak.

Hulltakning utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Vaskerom:

Vaskerom med fliser med oppkant på gult med elektrisk gulvvarme.

Flislagte vegger i brytningss høyde , rest med malte overflater og malt tak.

Solsluk med ukjent tetting/membran innredet med vaskeskum, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett

Naturlig ventilering fra ventli montert i yttervegg. Hulltakning utført i bod bak vaskemaskin.

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

[GÅ TIL SIDEN](#)

KJØLSE

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.

Integret med oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr og kjøleskap.

Laminat på gult og tapetserte vegger.

Ventilator med utfufling ut

[GÅ TIL SIDEN](#)

SPECIALROM

Toalettrom med fliser på gult, tapetserte vegger og malt tak.

Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett.

Oppvarming med elektrisk panelovn.

[GÅ TIL SIDEN](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Støppekran og vannmåler på vaskerom ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventilator og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet

Sikringskapp med automatsikringer og kurstfortegnelse plassert i gang

Brannsløkningsapparat er montert i bod i kjeller.

Røkvanslere er plassert i himling i 1. etg og kjeller

[GÅ TIL SIDEN](#)

TOMTEFORHOLD

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 6 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Løft

Det er påvist fuktspjelder i undertak/balkkonstruksjon.

Utrettheter rundt pipe

[GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værsiltasje og har vedlikeholdsbehov.

På kjellervinduer i mur er det ikke sløbebeslag under vinduer.

Dette kan påføre vinduene store fuktbelastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskammer

[GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Dører - 2

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på balkong/boodder er overgått.

[GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverket er for løvt i forhold til dagens forskrift til rekkverksbøyer.

Rekkverks høyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

[GÅ TIL SIDEN](#)

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/sikring langs trapp/platning mot sør

[GÅ TIL SIDEN](#)

Innvendig > Etasjeskille/gult mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tiltandsgrad 2 gir med bakgrunn i standdagens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen,

forrensvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knikk.

[GÅ TIL SIDEN](#)

Innvendig > Radon

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

[GÅ TIL SIDEN](#)

Innvendig > Pipe og ldsted

Befaringsdato: 15.01.2025

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er ikke konstatert membran under klemningen i sluk

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tetting i underkant plater er mangelfull

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke konstatert membran under klemningen i sluk

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

[GÅ TIL SIDEN](#)

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Takkvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Dersom det er montert drensrør må det anslås at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

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

Forstøttingsmur i murt naturstein. Terrengt forhold rundt boligen er skåneide i flere nivåer

Det er gruset gårdsplass med asfaltert vei, belegningssteinar langs huset, platninger , gangveier og plen rund boligen.

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår. Tilknyttet orientlig V/Avia private stikkledninger.

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 8 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 Spesialrom > Kjeller > Toilettrom > Overflater og konstruksjon

Toilettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/A.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forvennet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forvennet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1971
Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbytte / modernisering		
2009	Modernisering	Renovert vaskerom
1987	Tilbygg	Utvidelse av stue over garasje

UTVENDIG

103 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble kun inspirert fra balkkenvå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på undertak.

Betongstein med stedsvis noe mose belagt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedsvis noe mose på overflate. anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.



103 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe beslått over tak med bunneslag.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 10 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 Spesialrom > Kjeller > Toilettrom > Overflater og konstruksjon

Toilettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/A.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forvennet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forvennet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1971
Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbytte / modernisering		
2009	Modernisering	Renovert vaskerom
1987	Tilbygg	Utvidelse av stue over garasje

UTVENDIG

103 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble kun inspirert fra balkkenvå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på undertak.

Betongstein med stedsvis noe mose belagt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedsvis noe mose på overflate. anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.



103 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe beslått over tak med bunneslag.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 10 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 Spesialrom > Kjeller > Toilettrom > Overflater og konstruksjon

Toilettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/A.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forvennet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forvennet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1971
Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbytte / modernisering		
2009	Modernisering	Renovert vaskerom
1987	Tilbygg	Utvidelse av stue over garasje

UTVENDIG

103 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble kun inspirert fra balkkenvå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på undertak.

Betongstein med stedsvis noe mose belagt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedsvis noe mose på overflate. anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.



103 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe beslått over tak med bunneslag.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 10 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 Spesialrom > Kjeller > Toilettrom > Overflater og konstruksjon

Toilettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/A.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forvennet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forvennet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1971
Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbytte / modernisering		
2009	Modernisering	Renovert vaskerom
1987	Tilbygg	Utvidelse av stue over garasje

UTVENDIG

103 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket ble kun inspirert fra balkkenvå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på undertak.

Betongstein med stedsvis noe mose belagt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stedsvis noe mose på overflate. anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.



103 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe beslått over tak med bunneslag.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 10 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1 Spesialrom > Kjeller > Toilettrom > Overflater og konstruksjon

Toilettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/A.

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

1 Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forvennet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forvennet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Terrengforhold

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

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1971
Kommentar
Bygge

Tilstandsrapport

1.10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stebvis stikk.

Konsekvens/tiltak

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

1.10.3 Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
- I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1.10.4 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i kjellerstue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brønnmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og febervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens nivå.



1.10.1 Innvendige dører

Målte fylingsdører som innvendige dører og skitt finer dør til bod.

Påregnelig situasjon må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.

Flislagte vegger i brytningshøyde, rist med malte overflater og malt tak.



KJELLER > VASKEROM

1.10.3 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med fliser til midt på veggen og malt tak

KJELLER > VASKEROM

1.10.3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > VASKEROM

1.10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Solsluk med uklart tetting/membran

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt nørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtrome.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten lemmring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt nørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vaskeskum, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett

KJELLER > VASKEROM

1.10.2 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra ventil montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

1.10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 vektprosent. Registrer noe oppsug/fukt merker av fuktighet i spoonplate på vaskerommet.

Vegger er fukt målt med ingen avvik registrert på befaringstidspunkte

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

Tilstandsrapport

1.10.2 Rom Under Terreng

Punkter må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utførende vegger av tre med plater, utvendig bod med synlige vegger av pussete overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik.
- Det er opp servert noe fuktvondring i nedre del av grunnmur i utvendig bod ved søk med en fuktighetsindikator og en del fuktmerker og salutslag.
- Hulltaking er foretatt i lufteet vegg på bod mot sør med målt 19% vektprosent i påføret vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fungerer med dagens bruk som en utvendig bod. Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utforsket.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fukt bak påføret vegg.



Fukt måling i bod mot sør



Utvendig bod

1.10.2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lette trim med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetilspunktet.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

1.10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stebvis stikk.

Konsekvens/tiltak

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

1.10.3 Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
- I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1.10.4 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i kjellerstue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brønnmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og febervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

1.10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stebvis stikk.

Konsekvens/tiltak

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

1.10.3 Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
- I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1.10.4 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i kjellerstue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brønnmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og febervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

1.10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stebvis stikk.

Konsekvens/tiltak

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

1.10.3 Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
- I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1.10.4 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i kjellerstue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brønnmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og febervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

1.10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskille i tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stebvis stikk.

Konsekvens/tiltak

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

1.10.3 Radon

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
- I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1.10.4 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i kjellerstue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brønnmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og febervesen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 13 av 27

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 14 av 27

Tilstandsrapport

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golv, tapetserte vegger og malt tak. Innredet med innredning med nedrett vask og toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler på vaskerom ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventilert og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

10.2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang. Funksjon ok på befærings dagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befæringsdato: 15.01.2025

Side: 17 av 27

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeiets normer, forskrifter og krav. Videre uklart. Dersom det er montert drensrør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkeler. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplatt.

10.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng fram under terreng

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindingse under bakken. Videre uklart.

Dersom det er montert drensrør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkeler. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Andre tiltak:



10.3 Grunnmur og fundamenter

Murt betongblokker som er puset. Mindre støvris i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

10.3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i murt naturstein.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befæringsdato: 15.01.2025

Side: 19 av 27

Tilstandsrapport

2024

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

Ja

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

Ja

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert elbil lader på husveg, sikringskap oppgradert med automatsikringer med 3 fas og 3x50A hovedsikringer

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å tjene 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 e-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til anvendingslove (Byggers boligbilde) § 2.18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etlisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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



10.6 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i bod i kjeller.

Røkværnere er plassert i himling i etg og kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røkværner i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røkværnere?

Nei

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befæringsdato: 15.01.2025

Side: 18 av 27

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



10.2 Terrengforhold

Terrengt forhold rundt boligen er skånede i flere nivåer. Det er gruset gåsplass med asfalten vei, belegningssteiner langs huset, planter, gangveier og plen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Terrengforhold og overvann (fra regn/snesmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornying av drenerings løsninger rundt boligen



Terreng med fall mot boligen

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.

Grunnen er lukket. Heropplegg er fra byggeår.

Tilnyttet offentlig VA via private stikkledninger.

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

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befæringsdato: 15.01.2025

Side: 20 av 27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
15.1.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør					
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
4225 LYNGDAL	156	53		0	635 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lynghelveten 12							
Hjemmelshaver							
Haagensen Silje Løkken, Hodnefell Sondre Nordbø							
Siste hjemmelsovergang							
Kjøpesum	År						
3 500 000	2023						

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	Gjennomgått	4	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

- STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSRADER**
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere bolighandelen). Formålet er å gi en oversikt over tilstanden til bygningen og om det er forbruker og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller unklig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn forventet, men ikke nødvendigvis en skade. Dette gjelder også ved boligen ut over det som er beskrevet i tilstandsrapporten.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gift forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Skader eller mindre avvik som ikke gir noen funksjonelle eller estetiske problemer, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i

Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full utførelse, en skade eller vedlikehold på skade, sterk slitasje eller mindre bruk. Vedlikehold på skade, eller mindre bruk, kan føre til å varsle fare for større skade på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall eller funksjonsproblemer utbeiring utgjør et avvik som må tas hensyn til. Påvist avvik må ikke sammenbrennes. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag, sammenbrennt. Avvik under TG3:ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

v) **Tilstandsgrad TGOU:** Ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruten av rapporten under «Anbefalte tiltak» utarbeides og i tillegg omme. Hvis det er behov for å undersøke bygningen, må sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tilbak rapporten. Anslaget er gift på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forviesles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspå på materialer og tjenestetoyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på
- godkjenningsstatuspunktet for bygget. Noen bygningseleler vurderes

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bæst, væskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brenn, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshydrantpinger, uøvelige bruktendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bød og væskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningseleler skjer etter elers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unntåes, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-lisyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsulere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser (over mthnumskravet) i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningseleler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har vært tilgjengelig på visning og er utarbeidet av rapporten i henhold til lov og baserte på visning og baserte på visning. Rapporten er basert på undersøkelse av 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult av ikke kontrollert. Det foretas ikke inngrep i bygningseleler, bygningseleler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevær og annet inventar. Dette gjelder også inngreitt tilbehør.

- Inspeisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsidenfra loftet og uventing fra sigelbalkeniva. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvaret for å kunne gjennomføres.

- Slikkeprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan medføre kontroll under overlatten med spass redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSRADER**
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere bolighandelen). Formålet er å gi en oversikt over tilstanden til bygningen og om det er forbruker og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller unklig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn forventet, men ikke nødvendigvis en skade. Dette gjelder også ved boligen ut over det som er beskrevet i tilstandsrapporten.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gift forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Skader eller mindre avvik som ikke gir noen funksjonelle eller estetiske problemer, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i

Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full utførelse, en skade eller vedlikehold på skade, sterk slitasje eller mindre bruk. Vedlikehold på skade, eller mindre bruk, kan føre til å varsle fare for større skade på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall eller funksjonsproblemer utbeiring utgjør et avvik som må tas hensyn til. Påvist avvik må ikke sammenbrennes. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag, sammenbrennt. Avvik under TG3:ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

v) **Tilstandsgrad TGOU:** Ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruten av rapporten under «Anbefalte tiltak» utarbeides og i tillegg omme. Hvis det er behov for å undersøke bygningen, må sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tilbak rapporten. Anslaget er gift på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forviesles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspå på materialer og tjenestetoyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på
- godkjenningsstatuspunktet for bygget. Noen bygningseleler vurderes

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bæst, væskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brenn, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshydrantpinger, uøvelige bruktendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bød og væskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningseleler skjer etter elers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unntåes, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-lisyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsulere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser (over mthnumskravet) i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningseleler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har vært tilgjengelig på visning og er utarbeidet av rapporten i henhold til lov og baserte på visning og baserte på visning. Rapporten er basert på undersøkelse av 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult av ikke kontrollert. Det foretas ikke inngrep i bygningseleler, bygningseleler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevær og annet inventar. Dette gjelder også inngreitt tilbehør.

- Inspeisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsidenfra loftet og uventing fra sigelbalkeniva. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvaret for å kunne gjennomføres.

- Slikkeprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan medføre kontroll under overlatten med spass redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSRADER**
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere bolighandelen). Formålet er å gi en oversikt over tilstanden til bygningen og om det er forbruker og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller unklig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn forventet, men ikke nødvendigvis en skade. Dette gjelder også ved boligen ut over det som er beskrevet i tilstandsrapporten.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gift forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Skader eller mindre avvik som ikke gir noen funksjonelle eller estetiske problemer, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i

Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full utførelse, en skade eller vedlikehold på skade, sterk slitasje eller mindre bruk. Vedlikehold på skade, eller mindre bruk, kan føre til å varsle fare for større skade på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall eller funksjonsproblemer utbeiring utgjør et avvik som må tas hensyn til. Påvist avvik må ikke sammenbrennes. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag, sammenbrennt. Avvik under TG3:ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

v) **Tilstandsgrad TGOU:** Ikke undersøkklike tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruten av rapporten under «Anbefalte tiltak» utarbeides og i tillegg omme. Hvis det er behov for å undersøke bygningen, må sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tilbak rapporten. Anslaget er gift på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forviesles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspå på materialer og tjenestetoyer.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på
- godkjenningsstatuspunktet for bygget. Noen bygningseleler vurderes

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bæst, væskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brenn, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshydrantpinger, uøvelige bruktendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Datoe av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bød og væskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningseleler skjer etter elers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unntåes, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-lisyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsulere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser (over mthnumskravet) i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningseleler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har vært tilgjengelig på visning og er utarbeidet av rapporten i henhold til lov og baserte på visning og baserte på visning. Rapporten er basert på undersøkelse av 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult av ikke kontrollert. Det foretas ikke inngrep i bygningseleler, bygningseleler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevær og annet inventar. Dette gjelder også inngreitt tilbehør.

- Inspeisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsidenfra loftet og uventing fra sigelbalkeniva. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvaret for å kunne gjennomføres.

- Slikkeprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan medføre kontroll under overlatten med spass redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20755-1203

Befaringsdato: 15.01.2025

Side: 26 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

- STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSRADER**
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyggere bolighandelen). Formålet er å gi en oversikt over tilstanden til bygningen og om det er forbruker og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller unklig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn forventet, men ikke nødvendigvis en skade. Dette gjelder også ved boligen ut over det som er beskrevet i tilstandsrapporten.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gift forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Skader eller mindre avvik som ikke gir noen funksjonelle eller estetiske problemer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240259	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sondre Nordbø Hodnefjell	Silje Haagensen
Gateadresse	
Lyngfjelveien 12	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SNH, SH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- [inv_9429_13103.pdf](#) [Fakturakopi \(1\).pdf](#) [Faktura-399.pdf](#)
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- [Faktura_nr_217609_310824 \(1\).pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja

Initialer selger: SNH, SH

2

Document reference: 1408240259

Document reference: 1408240259

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1408240259

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1408240259

Bebyggelses arealer, mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lyngfjellveien 12	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetilatelelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangsetstill.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. bruksstil.:			
Avløp:		Har helse:	Nei			
Vannforsyning:		Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	169508275	Antall etasjer:	1			

Eiaseopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

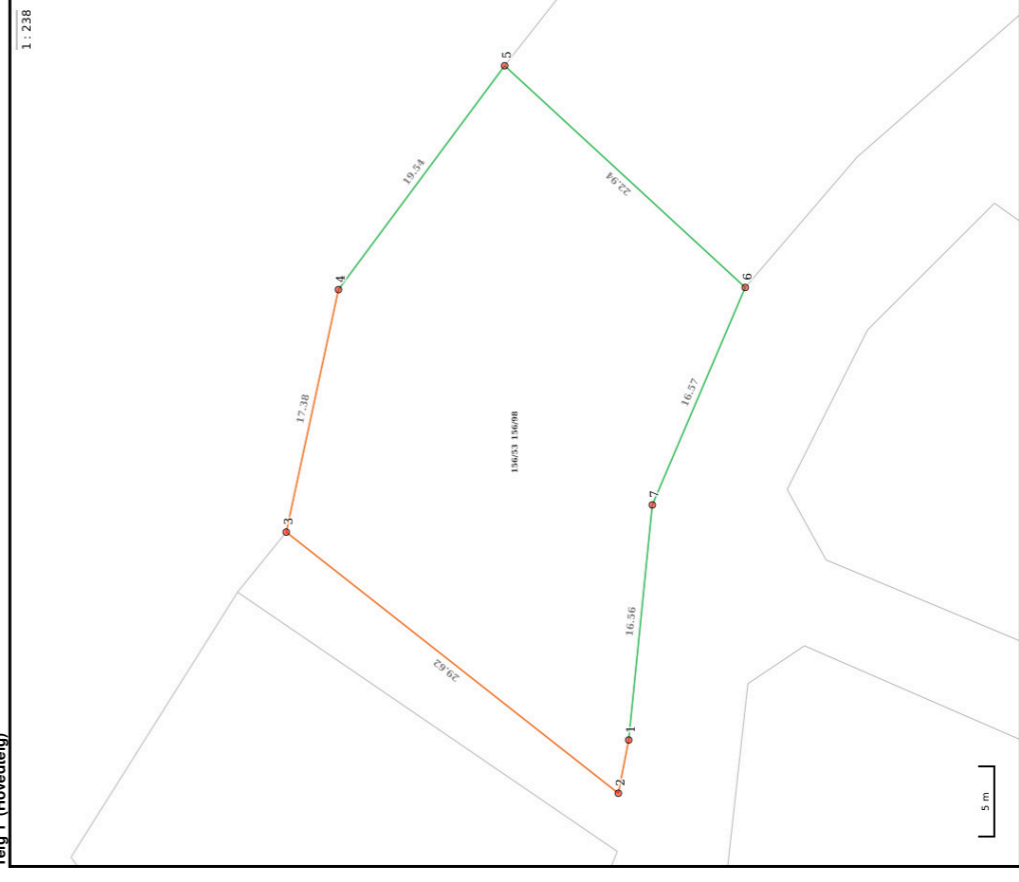
Hjelpelinjer

—•—•—	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
—•—•—	Veikant	Punktfeste

Symboler

○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambia.com/bruk for fargeløsning

Teig 1 (Hovedteig)**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

—•—•—	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
—•—•—	Veikant	Punktfeste

Symboler

○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambia.com/bruk for fargeløsning

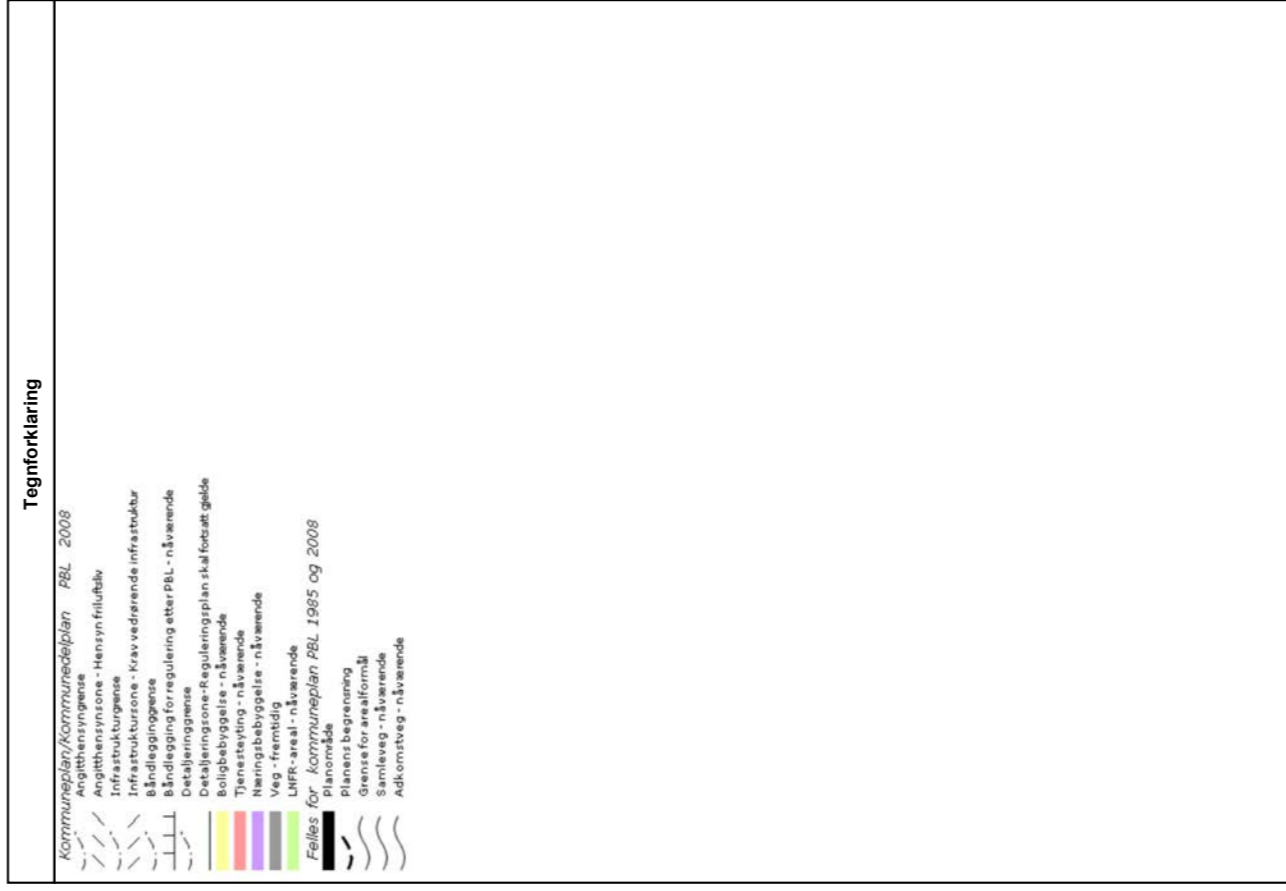
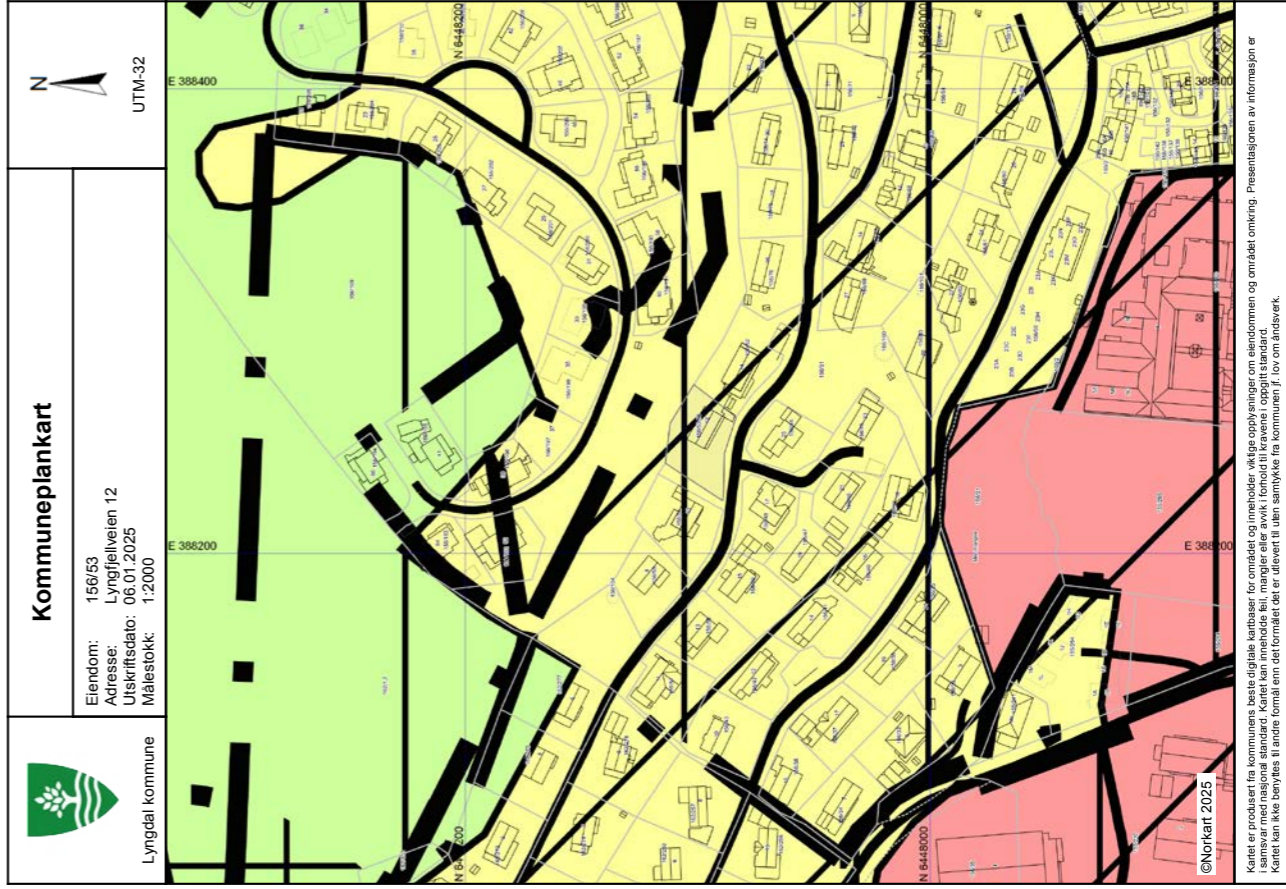
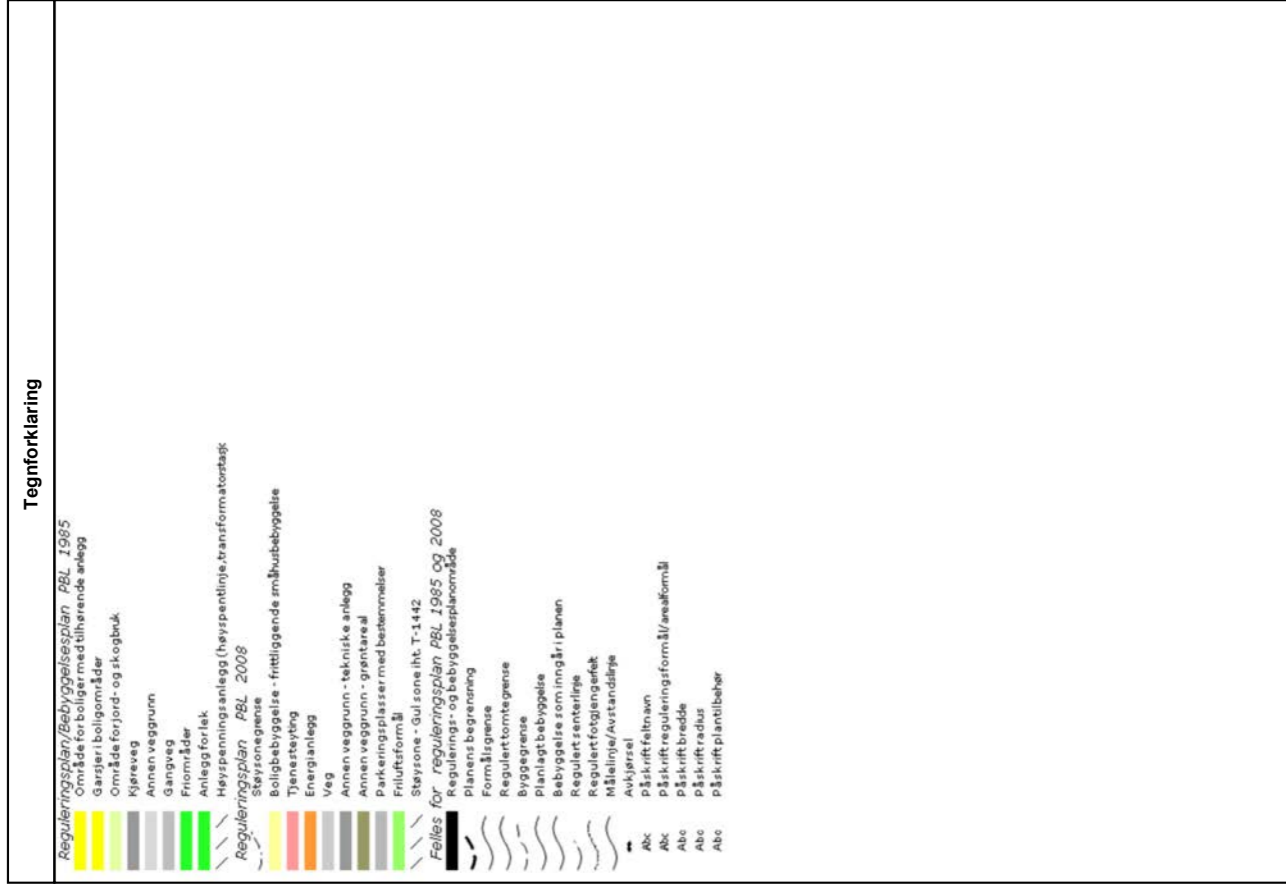
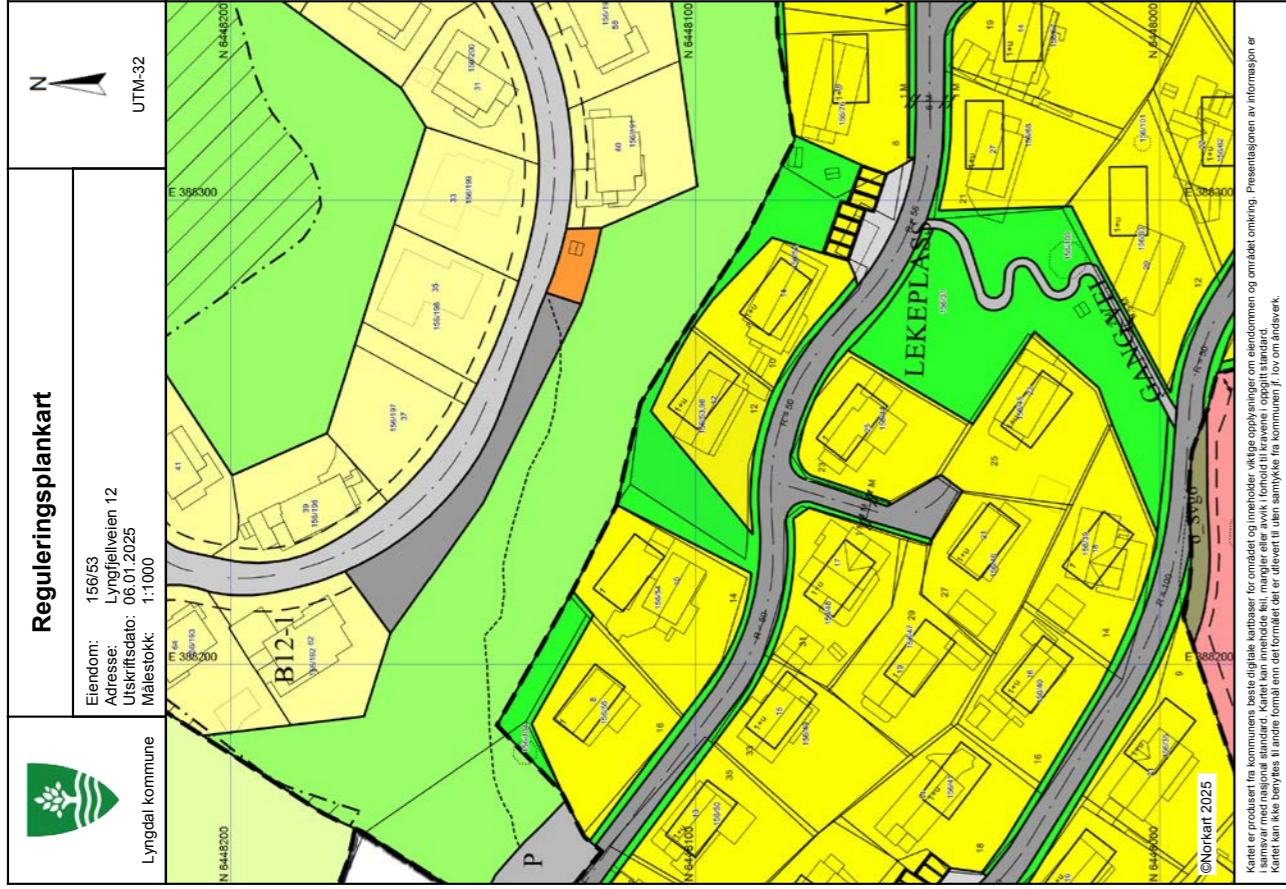
Areal og koordinater

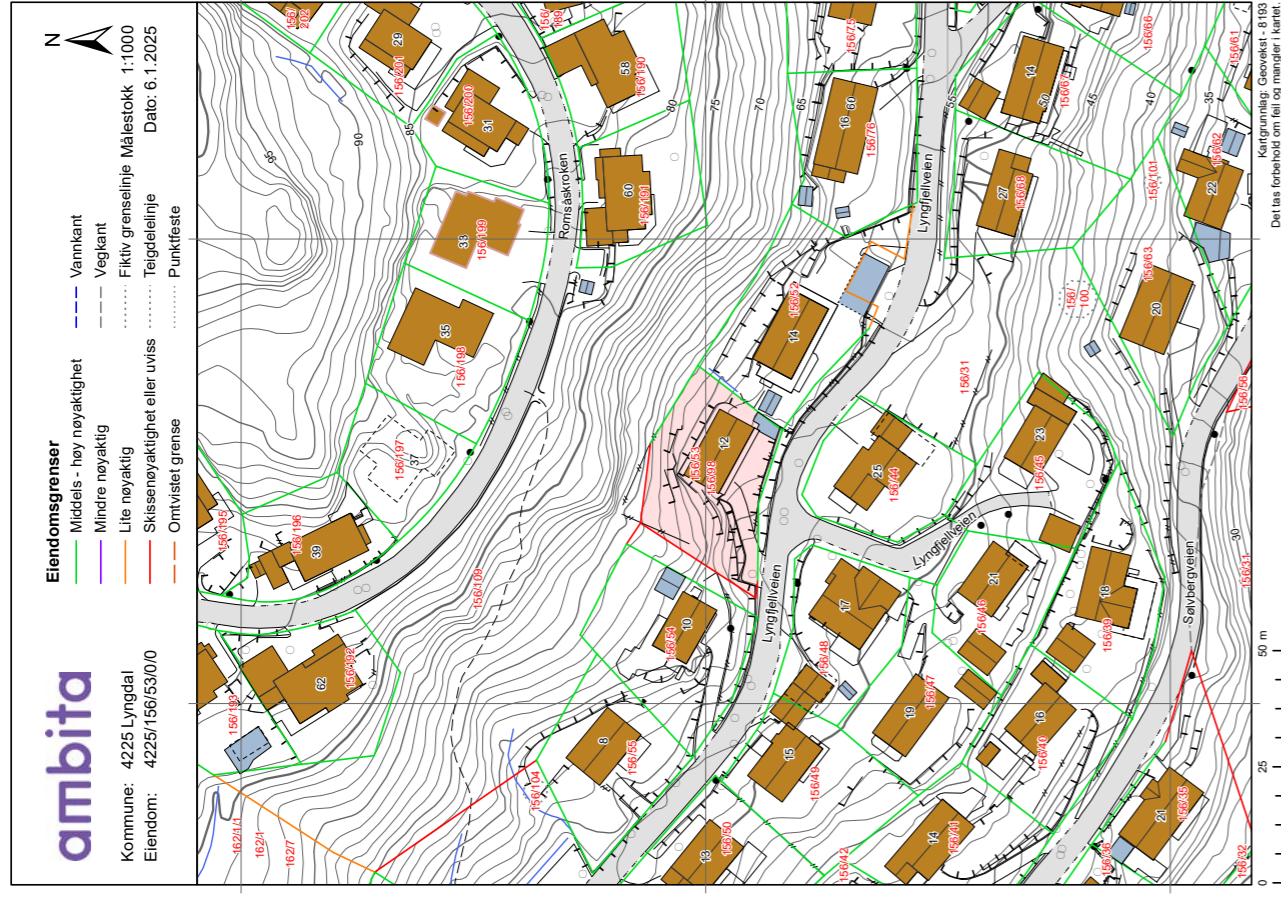
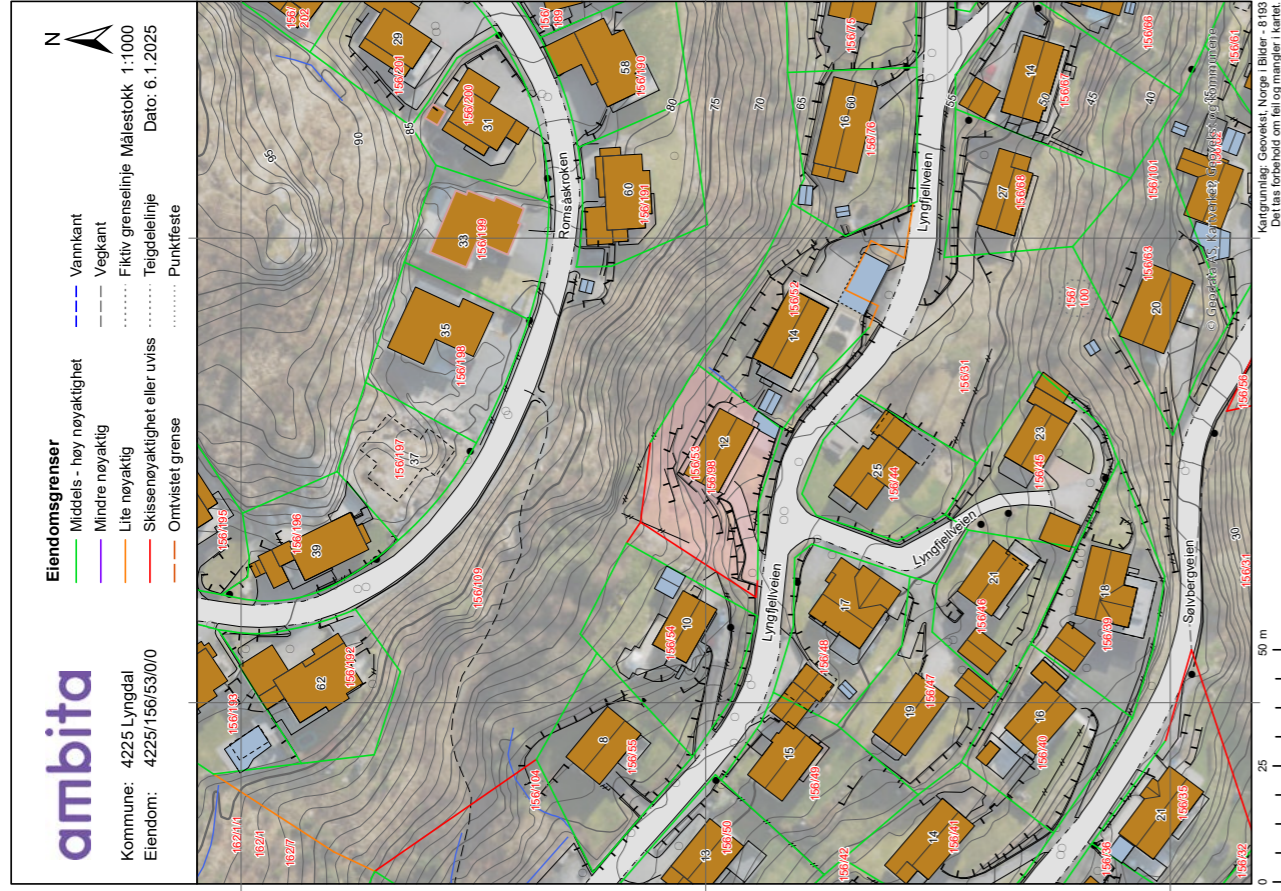
Areal: 914,30m²
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedant i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 088,80	3 889 226,48	3,80m	Torregnmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 448 089,19	3 889 222,70	296,2m	Frikantmåling: Direkte målt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 448 114,01	3 889 238,86	17,38m	Frikantmåling: Direkte målt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 448 111,87	3 889 256,11	19,54m	Torregnmålt	13		Jord	Nei	Rer
5	6 448 101,67	3 889 272,78	229,4m	Torregnmålt	13		Jord	Nei	Rer
6	6 448 083,48	3 889 258,80	16,57m	Torregnmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 448 088,61	3 889 243,04	16,56m	Torregnmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningsløyser
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3.30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skisseyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekkekanal/graft
- Hoydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning/terning
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Frilids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGlemdOpSylende
- Trafikkøy
- VegKjøreende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltaksyper/spesifiseringer



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 06.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	53	Festn.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL								

Kilde: Lyngdal kommune

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
31679265	3079	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	104

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLEER:

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



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 06.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	53	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- 📍 Kommuneplaner
- 📍 Reguleringsplaner
- 📍 Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- 📍 Kommunedeiplaner
- 📍 Reguleringsplaner under bakken
- 📍 Reguleringsplaner over bakken
- 📍 Reguleringsplaner under arbeid
- 📍 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 📍 Bebyggelsesplaner over bakken
- 📍 Bebyggelsesplaner under bakken
- 📍 Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	* https://www.araalplaner.no/4225/oknummer/2004/Kommuneplan%20Reguleringsplan%20Bestemmelser_m%20oknummer%20byo.pdf

Delarealer	Delareal	914 m²
KPHensynsnavn	KPHensynsnavn	H910
KPDetallering	KPDetallering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	914 m²
Arealbruk	Boligbyggelse.Nåværende

Delareal	914 m²
KPHensynsnavn	H410.1
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Side 1 av 2

Side 2 av 2

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196701	
Navn	Romskogen - reguleringsplan for bolig - gnr 155/ og 156/	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.11.1967	
Bestemmelser	* https://www.araalplaner.no/4225/oknummer/2054/196701_Delareal.pdf	
Delarealer	Delareal	359 m²
Formål	Formål	Offentlig friområde
Delareal	555 m²	
Formål	Formål	Boliger



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 06.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	53	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngfjellveien 12, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 206,72 kr
Feiling	415,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	3 173,18 kr
Sum	12 375,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	0,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	0,00 kr
Sum			Sum		8 665,00 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt er unnlatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Trygve Mushom,
Rolandsfeltet,
4580 Lyngdal.

Journalnr.
Date, avsluttende synsforr.
29/3 1971.

Arbeidssted	Rolandsfeltet tomt nr 12
Arbeidets art	Rybygg
Bygningens art	Frittliggende enebolig
Byggherre	Trygve Mushom
Byggemelder	A/S Valland Hus
Ansvarshavende	Temærmester Arnfinn Valland.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

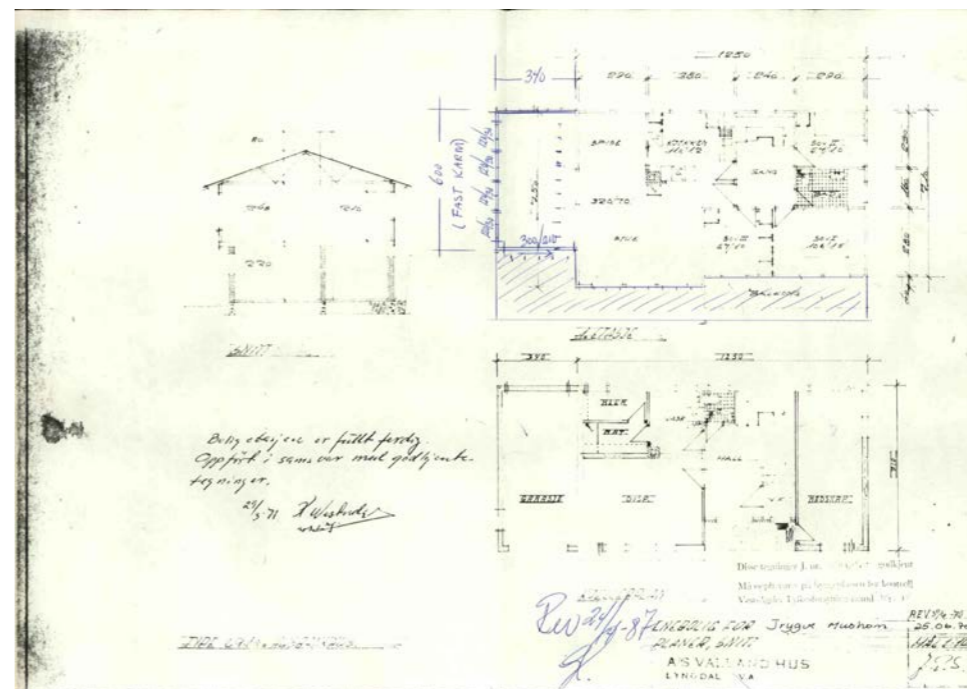
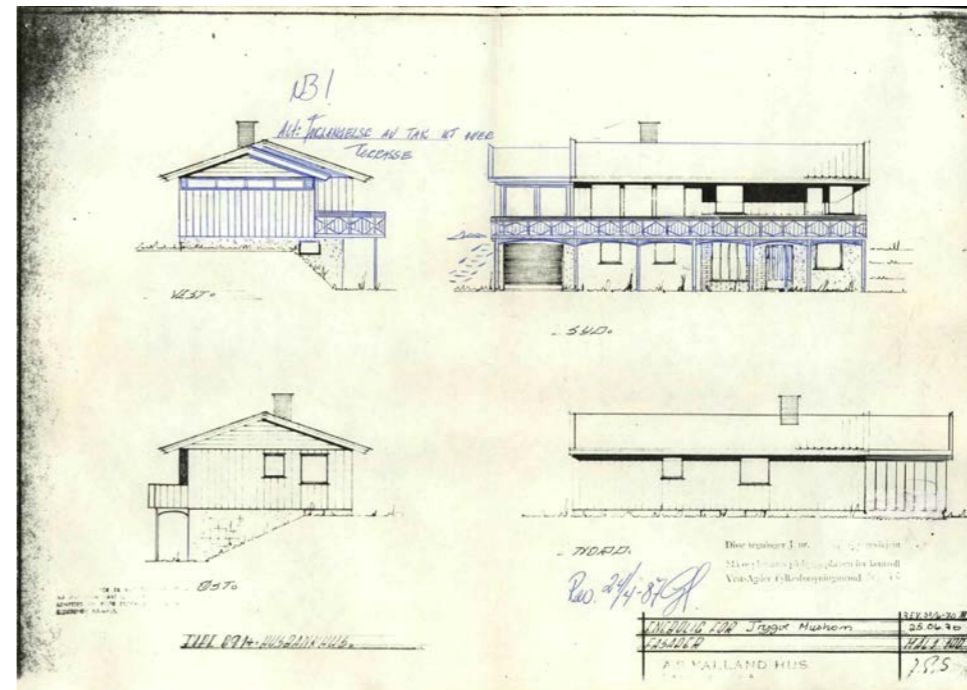
Merknader :

Boligetassen er fullt ferdig.
Oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Endel pussarbeide i kjeller gjenstår.
Frist for arbeidets utførelse 1. mai 1971.

Lyngdal den 30. mars 1971.

Lone Westvold
adv. i. t. s.



Særutskrift

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 21 / 5 1979.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 4. Dessuten møtte ark. Skarpsøid, byggekontrollør Larsen, stfr. Lehne, dr. Farbrod og herredagsdomen Det ble behandlet:

Sak nr. 277/79 Garage - Trygve Mushom - Lyngfjellveien.

Fra ovennevnte foreligger søknad av 4/4 - 79 om å benytte friareal til å fare opp garage på.

Det foreligger videre skisse og undertegnet nabovarsel for garasjen. For dagens møte foretok bygn.rådsformannen og ark. Skarpsøid befaring på stedet.

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet kan oppføres om ønsket men at den må trekkes tilbake fra garasjen. Det skal anlegges gangvei over Mushoms eiendom til bakenforliggende kom. arealer.

Rett utskrift.

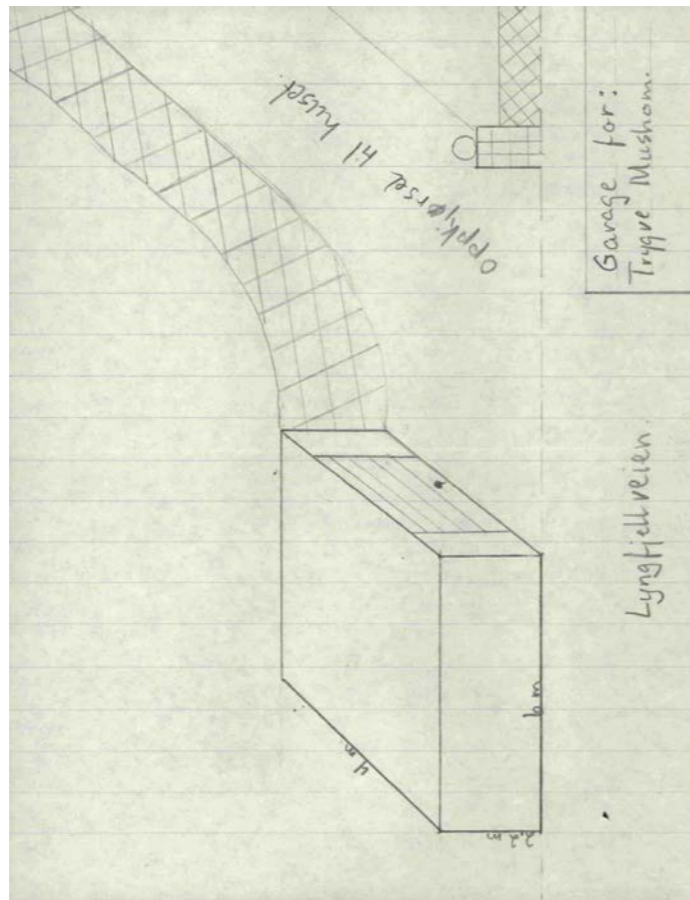
Sendes Herr Trygve Mushom, Lyngfjellveien 12, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 23/5 - 1979.

LYNGDAL KOMMUNE

KOMMUNINGENIØREN

P. E. Salvesen



Særutskrift

715/1970
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt den 6 / 8 1970.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5.
Dessuten møtte komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 133/1970 ENEBOLIG - TRYGVE MUSHOM - ROLANDSFELTET.

Fra ovennevnte v/A/S Vallandhus foreligger byggeanmeldelse m/tegninger og kvittering for nabovarsel for enebolig på tomt 12, veg 9 i Rolandsfeltet.

Enstemmig vedtak:

De fremlagte planer godkjennes.

For kloakk nyttes 2 - delt septictank (1m kumringer m/dykkere) tilknytning 6" kloakk. Det må sikres god drenasje langs murer (stein etc.) for å unngå fuktighet i kjeller.

Tilkoplingsavgift for vann (Rom Vannverk) medregnet i tomt- prisen.

9" stikkrenne anlegges ved vegavkjørsel.

Plasering av huset foretas av Ing.vesenet.

Ellers vises til vedtekter for området.

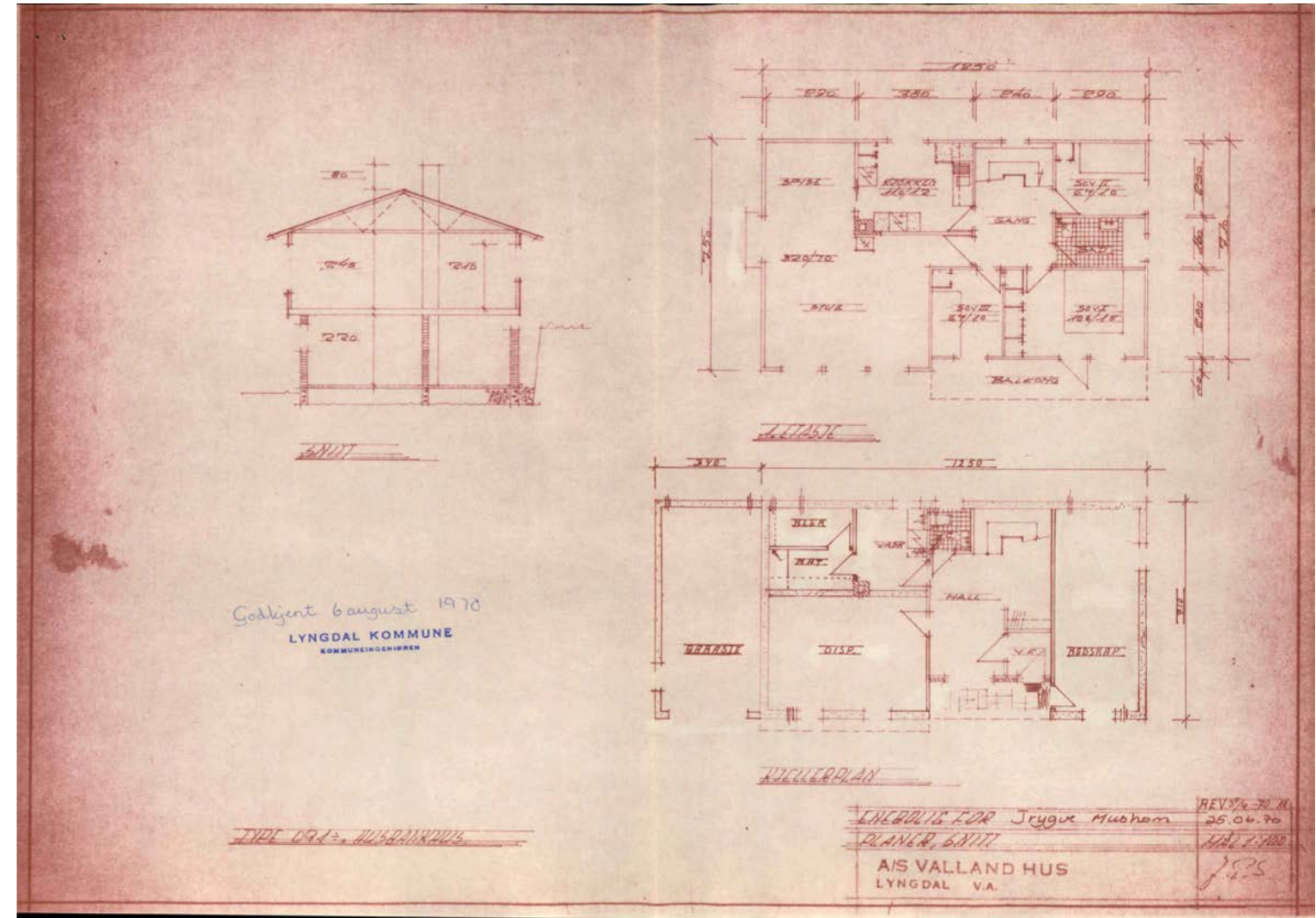
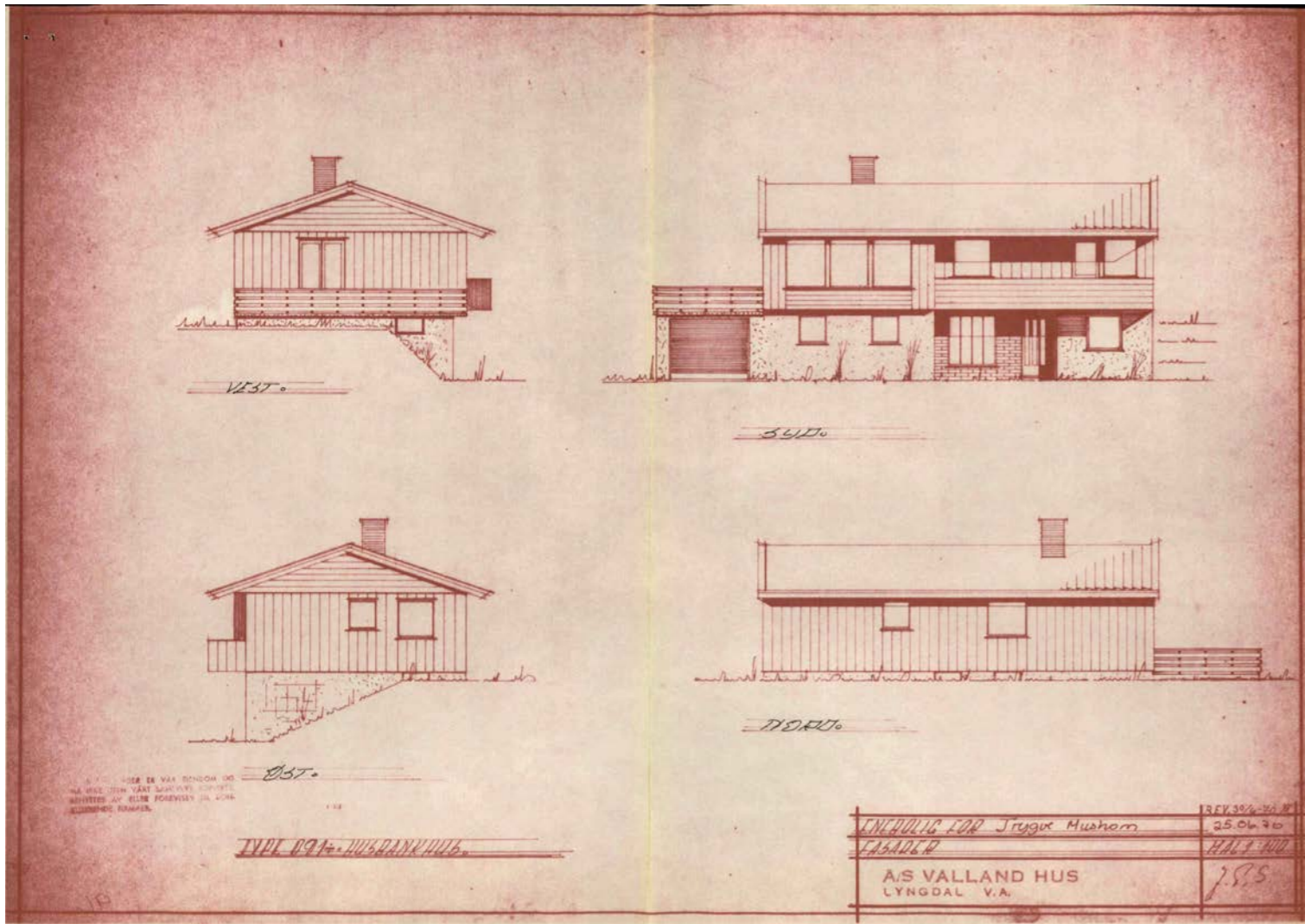
Tilføyes:

"For at tomten skal få mer hensiktsmessig form, er det foretatt arrondering mot vest uten endring av kjespesum for tomten." Rett utskrift.

Sendes til: Herr Trygve Mushom, Agnefest, 4580 Lyngdal.
Gjenpart : A/S Vallandhus, Kvavik, 4580 Lyngdal.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 8.aug. 1970.

P. E. Salvesen



REGULERINGSBESTEMMELSER

I FOLKLYDNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROMSKOGEN, LYNGDAL KOMMUNE.

§ 1.

- a. Det regulerte område er på planen vist med rød striplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- b. Bestemmelse for landbruksområde.
På det regulerte landbruksområde tillates ikke oppført andre bygninger eller anlegg enn de som har direkte tilknytning til landbruksmessig utnyttelse av arealene.

§ 2.

Bestemmelser for boligbebyggelse.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

På hus i 1 etasje og 1 etasje + underetasje kan det ikke tillates anlagt boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm. Underetasje kan innredes der terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av byggeforskriftenes kap.44 § 1 nr.2.

§ 6.

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

- 2 -

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

Bestemmelser for offentlig bebyggelse.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

--ooOoo--



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lyngfjellveien 12
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer:

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

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 videreformidlet 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