

SENTRUM

AGNEFESTVEIEN 26, 4580 LYNGDAL

Stor enebolig med dobbel garasje Oppusset i 2022 | Kjøkken & bad i begge etasjer | Dobbelt garasje



Prisantydning: 4 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne store og innholdsrike eneboligen sentralt beliggende i sentrum med kort gangavstand til "alt"! Eiendommen går over 2 plan og inneholder både soverom, kjøkken og bad i begge etasjer - Perfekt for utleie.

Velkommen til Agnefestveien 26!

Her har man gangavstand til alle servicetilbud, butikker, offentlige kontorer, legesenter, tannleger, barnehager, skoler i alle trinn og populære Lyngdal stadion med både innendørs og utendørs fotballbane, friidrettsbane m.m. kun et steinkast unna.

Her har man også kort vei til både Sørlandsbadet og flotte strender langs kysten.

Stor og innholdsrik med følgende innhold:

1. etg.: Kjøkken, stue, bad, trappegang, gang og 2 soverom.

2. etg.: Kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom.

Velkommen til visning!

Husk påmelding.

Adresse	Agnefestveien 26
Prisantydning	4 190 000,- + omk.
Omkostning	105 840,-
Totalpris	4 295 840,-
BRA-i/BRA Total	161/201 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1945
Tomt	900 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder
avd.

Lyngdal og Farsund

Telefon: 476 54 387

Mail: ge@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 31 Plantegning
- 34 Tilstandsrapport
- 70 Egenerklæring
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 161 kvm
 BRA - e: 40 kvm
 BRA totalt: 201 kvm
 TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 80 kvm
 BRA-e: 40 kvm
 2. etasje
 BRA-i: 81 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I 1. etasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i)
 I 2. etasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i)
 Balkonger er medregnet under åpent areal (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

900 m²

Tomtebeskrivelse

Flott og ryddig opparbeidet tomt på ca. 900 kvm.
 Opparbeidet med asfaltert tun, dobbel garasje, stor omkringliggende hage, parkeringsplasser, hekk og ellers flott beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Agnefest i Lyngdal med gangavstand til alle servicetilbud, butikker, offentlige kontorer, legesenter, tannleger, barnehager og skoler.

Like over veien har man dagligvarebutikk og både ungdoms- og videregående skole. I tillegg har man også populære Lyngdal stadion med både innendørs og utendørs fotballbane, friidrettsbane m.m. kun et steinkast unna.

Her har man også kort vei til både Sørlandsbadet og flotte strender langs kysten. Kun ca. 1 km til småbåthavnen i Lyngdal med mulighet for leie av båtplass. Det er også korte avstander til flotte turområder og flere stier i nærområdet.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Finn Stedjan

Innhold

Boligen har følgende rominndeling:

1. etg.: Kjøkken, stue, bad, trappegang, gang og 2 soverom.
2. etg.: Kjøkken, stue, bad, gang og 3 soverom.

Frittliggende dobbel garasje

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger på eiendommen i kommunens arkiver. Det er uvisst om rom som i dag brukes som varige oppholdsrom er godkjent for dette. Bolig er ombygd og fremstår nå med to leiligheter, hver med egen inngang. Det er i 2022/23 foretatt endring på fasade, da eier har etablert ny inngang til 1. etg. Disse endringer er ikke byggesøkt og det vil være kjøpers ansvar fremover.

Standard

Enebolig oppført av mur/betong, og med areal fordelt over 2. etasjer.

Bygningen er etter siste eierskifte blitt en del oppgradert/renovert, da spesielt innvendig.

Boligen vurderes å generelt ha normal bruksslitasje, men det er også bygningsdeler som har behov for tiltak for å lukke registrerte avvik både utvendig og innvendig. Blant annet kan nevnes taktekking med aldersslitasje/værslitasje, rekkverk som er lavere enn dagens krav/standardens krav, råteflekk i balkongdør, ujevnheter i gulvflater i begge etasjer, motfall å baderomsgulv i 1. etasje etc.

Ellers anbefales det at jevnlig vedlikeholdstiltak videreføres, da godt vedlikehold normalt vil bidra til at bygningsdelers brukstid vil kunne forlenges.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

TAKTEKKING

Taktekking er av betongtakstein og tekkingen er fra byggeår/eldre dato. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst for besiktigelse fra taket (høyt opp fra bakken til takkant).

TAKRENNER, NEDLØPSRØR OG BESLAG PÅ TAKFLATEN

Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate. Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent. Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggeår.

YTTERVEGGER

Yttervegger er av murverk /betong med pusset og malt overflate.

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av sperretak med valmtakform.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer er av tre og har to-lags isolerglass. Vinduene er ifølge opplysninger gitt av eier skiftet i 2006. Vinduene vurderes generelt å ha normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør til boenhet i 1.etasje er av tre og har malt overflate. Hovedinngangsdør til trappegang for adkomst til 2.etasje er av tre og har malt overflate.

BALKONGER

Det er to balkonger knyttet til boligens 2.etasje. Rekkverk på balkongene er av murverk. Målt rekkverkshøyde er varierende mellom 78 og 80 cm.

INNVENDIG

INNVENDIGE OVERFLATER

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:
Gulvflater: Betong, laminat, beleg
Veggflater: Malte plater, malt betong
Himlinger: Malte plater

ETASJESKILLER/GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn i første etasje er av betong. Etasjeskiller mellom 1.etasje og 2. etasje er av betongdekke.

RADON

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

PIPE OG ILDSTED

Røykpipe er av murstein og synes å være fra byggeår. Sotluke er montert i pipestokk i stue i 1. etasje. Feieluke er montert i pipestokk på kaldtloft. Det er tilknyttet vedovn til pipen i stue i 2.etasje.

INNVENDIG TRAPP

Innvendig trapp mellom 1. og 2.etasje er av betong. Det er montert rekkverk av metall/stål på en side av trappen.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører er av tre / finér og har malt overflate. Dørene opplyses og være montert nye i 2022.

VÅTROM

BAD - 2.ETASJE

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling. Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett i rommet. Avtrekk fra rommet er via mekanisk vifte i himling. Liten til luftspalte er etablert under dørblad for tilluft fra tilstøtende rom. Avtrekk fra badet er med mekanisk avtrekksvifte i himling over dusjkabinett. Tilluft fra tilstøtende rom kommer via luftespalte under dørblad.

BAD - 1.ETASJE

Kombinert bad/vaskerom har beleg på gulv med oppkant på vegg. Vegger har våtromsplater og himling har malte plater. Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett, dusjhjørne med glassvegger/dører og avløp og vannforsyning for vaskemaskin. Avtrekk fra rommet via mekanisk vifte i vegg. Til luft til rommet via ventil i yttervegg. Rommet er i følge eier renoverert senere år

KJØKKEN

KJØKKEN - 1.ETASJE

Kjøkkenet har laminat på gulvflate, malte plater/murvegger på vegger og malte plater i himling. Det er montert komfyr og kjøleskap i kjøkkenet. Vannstopper er montert under innredningen. Avtrekk i rommet er via kjøkkenventilator med kullfilter. Dette gir ikke avtrekk fra rommet, men omluft ved at rensset luft tilbakeføres til rommet.

KJØKKEN - 2.ETASJE

Kjøkken har parkett på guly, malte plater på vegger og malt panel i himling. Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i rommet/innredningen. Komfyrvakt er montert ved kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

INNSENDIGE VANN-OG AVLØPSRØR

Vannrør i boligen er av plast (rør-i-rør). Eier opplyser at rørene er montert nye i 2023. Avløpsrør i boligen er av plast.

VENTILASJON

Boligens hovedventilasjon er naturlig ventilering via ventiler og lufting med vindu.

VARMEPUMPE

Det er montert luft/luft varmepumpe i boligen.

VARMTVANNSTANK

Eldre varmtvannstank har et volum på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2003. Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg. Nyere varmtvannstank til 1.etasje er på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2022. Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg i boligen er i følge eier montert nytt i 2022. Strøm til garasje er i henhold til samsvarserklæring montert i 2010. Automatsikringer i sikringsskap.

BRANNTTEKNISKE FORHOLD

Det er registrert slukkeutstyr i form av håndapparat i 1. etasje og 2.etasje.

Det er montert røykvarslere i begge etasjene. Det er demontert en røykvarsler - kun holder henger igjen i himling.

TOMTEFORHOLD

BYGGEGRUNN

Byggegrunn boligen er oppført på er av løsmasser. Hele boligen ligger over bakkenivå.

DRENERING/FUKTSIKRING

Det vurderes ut fra bygningens alder, samt at den ligger over bakkenivå at det ikke etablert drencsystem rundt muren, men det er drenering direkte til grunnen. Det er på befaringen ikke registrert synlige tegn som skulle tilsi svekkelser/utfordringer med drenering rundt muren.

GRUNNMUR/FUNDAMENT

Grunnmur og fundament er av betong.

TERRENGFORHOLD

Boligen ligger på en helt flat tomt. Det er ikke etablert fall rundt muren.

UTVENDIGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER

Utvendige vann og avløpsledninger vurderes å være av plast.

Alder på rørene er ikke kjent.

Rørene er ikke nærmere kontrollert og vurdert da det ikke er tilgang for nærmere kontroll.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det er mottatt byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse slik boligen fremstår på befaringstidspunktet. Blant annet er det endringer i vindusstørrelser , samt også fasadendringer. Det er usikkerhet om alle tiltakene er byggemeldt. I mottatt byggesak er det kun byggesøknad for garasje som

foreligger.

Tegninger mottatt fra kommunen er av dårlig kvalitet og til dels vanskelige å tyde. Mottatte tegninger viser kjeller, men bygget

har ikke kjeller. Det er avvik mellom byggetegninger og faktisk rominndeling i begge etasjer.

Rommene i 1. etg. er i følge eier byggemeldt som butikklokaler.

De ombygde rommene er ikke søkt om godkjenning til varig opphold/beboelse.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dette kan medføre risiko og kostnader med

eventuell søknad-/godkjenning.

Boligen er ombygd og fremstår på befaringstidspunktet med to leiligheter med alle bofunksjoner i hver etasje og hver med

egen inngang.

Det er senere tid foretatt endring på fasade, da eier har etablert ny inngang til 1. etg. Fasadeendring kan ikke sees å være

formalisert/omsøkt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Modernisert/Påkostet år

2022

Parkering

God plass til parkering i dobbel garasje eller i asfaltert tun.

Diverse

Boligen har vært brukt ti utleie med om lag 21 000,- i mnd leieinntekt. Leiligheten i 1.etg er ifor tiden utleid og leietaker ønsker å forlenge.

Inventar/møbler kan medfølge etter nærmere avtale/kostnad.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Finn Stedjan, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyrstovn, luft-til-luft varmepumpe, 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter og ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 15 682,50,- i året per 2024. Dette omfatter: vann på kr. 4 611,57,-, avløp på kr. 6 074,93,-, renovasjon på kr. 4 581,00,- og feiing på kr. 415,00,-.

Alle beløp, foruten feiing er inkl. mva. Det er 2 terminer i året.

Formuesverdi primær

Kr 793 192

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 172 766

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 58 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste servitutter eller rettigheter på eiendommen av betydning for handelen per 11.03.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for garasje i kommunens arkiver datert 10.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
10.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av kommuneplanens arealdel, og avsatt til boligbebyggelse.

KOMMUNEPLAN:

Planidentifikasjon: 201311

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 03.09.2015

Plannavn: Kommuneplan Lyngdal kommune

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: BV1

Infrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Hensynsonenavn: H410_3

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

105 840,00 (Omkostninger totalt)

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 840

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når

du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til 1,1 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-,

oppgjørshonorar kr 5 500,-, internett annonsering kr 12 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 86 715,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund

ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Ansvarlig megler

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund

ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

26.06.2025













































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Agnefestveien 26, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 168, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 01.06.2025

Oppdragsnr.: 20025-1667

Referansenummer: ZV1369

Autorisert foretak: Agder Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Stedjan

Vår ref: Finn Stedjan



AT AGDER
TAKSTENTER AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

AGDER TAKSTSENTER AS

Agder Takstcenter AS er et takstforetak som har base i kontorlokaler i Søgne i Kristiansand kommune.

Arbeidsområdet strekker seg over hele Agder, og det tilbys takseringstjenester innen de fleste områder.

Takstcenteret eies og drives av Finn Stedjan, som har lang og variert erfaring innen både byggebransje og taksering.

Alle våre takstingeniører er medlem av Norsk Takst, som er bransjeorganisasjonen for takstforetak i Norge.

Det stille strenge krav til kompetanse, etikk og etterutdanning som medlem i Norsk Takst, og ansatte i foretaket gjennomfører årlig pålagt etterutdanning.

Foretaket har sertifisering innen skade- og reklamasjonstaksering, tilstandsanalyse, energimerking, naturskadetaksering, landbruketaksering og taksering av næringsseiendommer.

Rapportansvarlig

Finn Stedjan

Uavhengig Takstingeniør

finn@agder-takstcenter.no

909 29 938



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført av mur/betong, og med areal fordelt over 2.etasjer.
Bygningen er etter siste eierskifte blitt en del oppgradert/renovert, da spesielt innvendig.
Boligen vurderes å generelt ha normal bruksslitasje, men det er også bygningsdeler som har behov for tiltak for å lukke registrerte avvik både utvendig og innvendig.
Blant annet kan nevnes taktekking med aldersslitasje/værslitasje, rekkverk som er lavere enn dagens krav/standardens krav, råteflekk i balkongdør, ujevnheter i gulvflater i begge etasjer, motfall å baderomsgulv i 1.etasje etc.
Ellers anbefales det at jevnlig vedlikeholdstiltak videreføres, da godt vedlikehold normalt vil bidra til at bygningsdelers brukstid vil kunne forlenges.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING

Taktekking er av betongtakstein og tekkingen er fra byggeår/eldre dato. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst for besiktigelse fra taket (høyt opp fra bakken til takkant).

TAKRENNER, NEDLØPSRØR OG BESLAG PÅ TAKFLATEN

Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate.
Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent.
Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggeår.

YTTERVEGGER

Yttervegger er av murverk /betong med pusset og malt overflate.

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er av sperretak med valmtakform.

VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer er av tre og har to-lags isolerglass. Vinduene er ifølge opplysninger gitt av eier skiftet i 2006.
Vinduene vurderes generelt å ha normal bruksslitasje.
Hovedinngangsdør til boenhet i 1.etasje er av tre og har malt overflate.
Hovedinngangsdør til trappegang for adkomst til 2.etasje er av tre og har malt overflate.

BALKONGER

Det er to balkonger knyttet til boligens 2.etasje.
Rekkverk på balkongene er av murverk.
Målt rekkverkshøyde er varierende mellom 78 og 80 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

INNVEDIGE OVERFLATER

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:
Gulvflater: Betong, laminat, beleg
Veggflater: Malte plater, malt betong
Himlinger: Malte plater

ETASJESKILLER/GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn i første etasje er av betong.
Etasjeskiller mellom 1.etasje og 2. etasje er av betongdekke.

RADON

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

PIPE OG ILDSTED

Røykpipe er av murstein og synes å være fra byggeår. Sotluke er montert i pipestokk i stue i 1. etasje. Feiluke er montert i pipestokk på kaldtloft.
Det er tilknyttet vedovn til pipen i stue i 2.etasje.

INNVEDIG TRAPP

Innvendig trapp mellom 1. og 2.etasje er av betong.
Det er montert rekkverk av metall/stål på en side av trappen.

INNVEDIGE DØRER

Innvendige dører er av tre / finér og har malt overflate.
Dørene opplyses og være montert nye i 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 2.ETASJE

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling.
Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett i rommet.
Avtrekk fra rommet er via mekanisk vifte i himling. Liten til luftspalte er etablert under dørblad for tilluft fra tilstøtende rom.
Avtrekk fra badet er med mekanisk avtrekksvifte i himling over dusjkabinett. Tilluft fra tilstøtende rom kommer via luftespalte under dørblad.

BAD - 1.ETASJE

Kombinert bad/vaskerom har beleg på gulv med oppkant på vegg.
Vegger har våtromsplater og himling har malte plater.
Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett, dusjhjørne med glassvegger/dører og avløp og vannforsyning for vaskemaskin.
Avtrekk fra rommet via mekanisk vifte i vegg. Til luft til rommet via ventil i yttervegg.
Rommet er i følge eier renovert senere år

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN - 1.ETASJE

Kjøkkenet har laminat på gulvflate, malte plater/murvegger på vegger og malte plater i himling.
Det er montert komfyr og kjøleskap i kjøkkenet.
Vannstopper er montert under innredningen.
Avtrekk i rommet er via kjøkkenventilator med kullfilter. Dette gir ikke avtrekk fra rommet, men omluft ved at rensset luft tilbakeføres til rommet.

KJØKKEN - 2.ETASJE

Kjøkken har parkett på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i rommet/innredningen.
Komfyrvakt er montert ved kjøkkenventilator
Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

INNVEDIGE VANN-OG AVLØPSRØR

Vannrør i boligen er av plast (rør-i-rør).
Eier opplyser at rørene er montert nye i 2023.
Avløpsrør i boligen er av plast.

VENTILASJON

Boligens hovedventilasjon er naturlig ventilering via ventiler og lufting med vindu.

VARMEPUMPE

Det er montert luft/luft varmepumpe i boligen.

VARMTVANNSTANK

Eldre varmtvannstank har et volum på ca. 200 liter. Produksjonår er 2003.
Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg.
Nyre varmtvannstank til 1. etasje er på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2022
Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg i boligen er i følge eier montert nytt i 2022. Strøm til garasje er i henhold til samsvarserklæring montert i 2010.
Automatsikringer i sikringskap.

BRANNTÉKNISKE FORHOLD

Det er registrert slukkeutstyr i form av håndapparat i 1. etasje og 2. etasje.
Det er montert røykvarslere i begge etasjene. Det er demontert en røykvarslere - kun holder henger igjen i himling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN

Byggegrunn boligen er oppført på er av løsmasser.
Hele boligen ligger over bakkenivå.

DRENERING/FUKTSIKRING

Det vurderes ut fra bygningens alder, samt at den ligger over bakkenivå at det ikke etablert drens-system rundt muren, men det er drenering direkte til grunnen.
Det er på befaringen ikke registrert synlige tegn som skulle tilsi svekkelser/utfordringer med drenering rundt muren.

GRUNNMUR/FUNDAMENT

Grunnmur og fundament er av betong.

TERRENGFORHOLD

Boligen ligger på en helt flat tomt.
Det er ikke etablert fall rundt muren.

UTVENDIGE VANN-OG AVLØPSLEDNINGER

Utvendige vann og avløpsledninger vurderes å være av plast.
Alder på rørene er ikke kjent.
Rørene er ikke nærmere kontrollert og vurdert da det ikke er tilgang for nærmere kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse slik boligen fremstår på befaringstidspunktet. Blant annet er det endringer i vindusstørrelser, samt også fasadendringer. Det er usikkerhet om alle tiltakene er byggemeldt. I mottatt byggesak er det kun byggesøknad for garasje som foreligger.

Tegninger mottatt fra kommunen er av dårlig kvalitet og til dels vanskelige å tyde. Mottatte tegninger viser kjeller, men bygget har ikke kjeller. Det er avvik mellom byggetegninger og faktisk rominndeling i begge etasjer.

Rommene i 1. etg. er i følge eier byggemeldt som butikklokaler.

De ombygde rommene er ikke søkt om godkjenning til varig opphold/beboelse.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dette kan medføre risiko og kostnader med eventuell søknad-/godkjenning.

Boligen er ombygd og fremstår på befaringstidspunktet med to leiligheter med alle bofunksjoner i hver etasje og hver med egen inngang.

Det er senere tid foretatt endring på fasade, da eier har etablert ny inngang til 1. etg. Fasadeendring kan ikke sees å være formalisert/omsøkt.

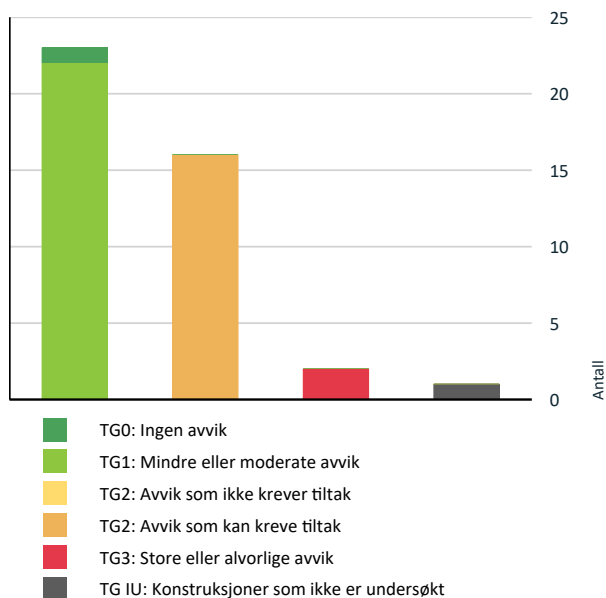
Garasje

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

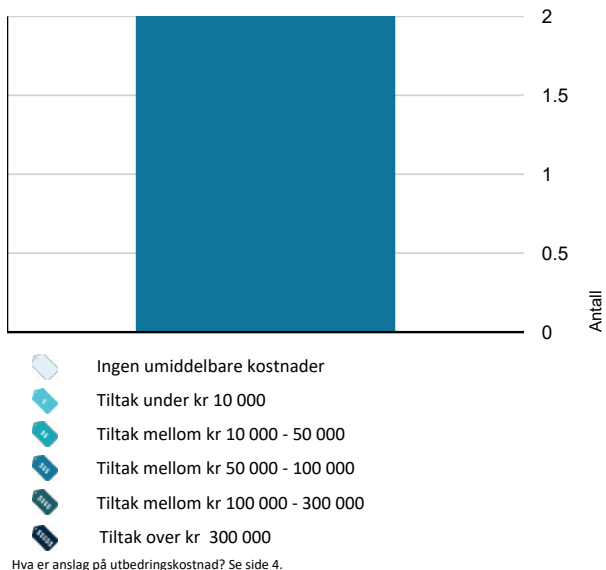
Det er fremlagt tegninger av garasjen og disse stemmer med slik bygningen fremstår på befaringen, dog med liten endring i portstørrelse. Tegninger viser to porter, men det er montert en stor port.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er generelt gjeldende forskrifter på søknadstidspunktet, ellers forskrift til avhendingsloven og NS 3600 der disse krever andre referansenivå.

Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport - enebolig av mur/betong.

Det er flere bygninger på tomten (garasje) men disse er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert, men det er kun gitt en kort og enkel beskrivelse av bygningen. Referansenivå for vurderinger i rapporten er gjeldende forskrifter på søknadstidspunktet, ellers forskrift til avhendingsloven og NS 3600 der disse krever andre referansenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu av støpejern [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1960

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Det er etablert to boenheter i bygningen, med egen inngang til begge.

Boenhet i 2.etasje har inngang i 1.etasje. Ellers består 1.etasje som egen boenhet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er utført omfattende opprustning av bygningen etter siste eierskifte, da spesielt innvendig.

Kommentar

Byggeår opplyst av rekvirent.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein og tekkingen er fra byggeår/eldre dato. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst for besiktigelse fra taket (høyt opp fra bakken til takkant).

Undertak er av rupanel/takbord.

Vurdering av avvik:

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

Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del moseflekker på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fuktbelastning. Dette kan medvirke fra steinen brukstid reduseres.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskifting av takstein/undertaktekking kan påregnes i løpet av noen år.

Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe. Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport



Taktekking av takstein



Taktekking



Taktekking - værslitasje/elde

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate.
Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent.
Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggetår.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.



Noe aldringstegn og værslitasje på renner.



Nedløp til rør i grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av murverk /betong med pusset og malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

Det er stedvis på utvendige fasader registrert/mindre sprekkdannelse i overflaten. Sprekkene synes å kun å ha oppstått i utvendig pusslag. Årsak er vurdert å være mindre bevegelser i bygningen/ fukt- og værpåkjenninger i utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at sprekkdannelse i muroverflate tettes/fuges og overflatebehandles slik at fuktighet/vann ikke kan trekke inn i sprekkene og påføre større skader - eks. frostsprengning.



Sprekkdannelse i muroverflate - under vindu.



Sprekkdannelse i muroverflate - under vindu.



Mindre sprekkdannelse/riss i overflate - under gesims

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av sperretak med valmtakform.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldtloftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesimser for lufttilførsel til kaldtloftet.

Det er på utvendig takflate registrert noe nedbøyging i takflate.

Direkte årsak er ikke kjent, men normalt ved slike avvik skyldes dette bjelketverrsnitt som er i minste laget i forhold til sperrenes spennvidde. Videre også svakheter i understøttelser under sperrene.

Ut fra hva som er synlig på kaldtloft, så vurderes det at medvirkende årsak kan være sistnevnte forhold med svakheter i understøttelser under sperrene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

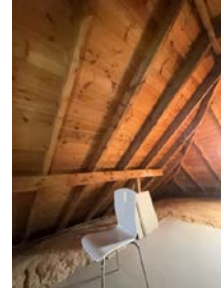
For god utlufting av loft bør det etableres luftespalter i gesimser som gjør tilfører tilluft til loftet.

Konsekvens av lite lufting av kaldtloft er at det kan bidra til at kondensdannelser kan oppstå på konstruksjoner, og bidra til at blant annet soppevekst.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon av sperretak



Begrenset med understøttelser under sperrer. Vurderes å være medvirkende til sig i takflatene



Ikke understøttelser - bjelke under sperrer.



Luftespalte mot undertak ved takfot. Det er ikke luftespalte i utvendige gesimser.

TG 1 Vinduer

Vinduer er av tre og har to-lags isolerglass. Vinduene er ifølge opplysninger gitt av eier skiftet i 2006. Vinduene vurderes generelt å ha normal bruksslitasje.

Det er ikke montert sålebensbeslag på murvegg under vinduene - ved fremtidig skifte av vinduer anbefales det at slike beslag monteres.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Takvindu av støpejern

Takvindu av støpejern og med enkelt glass. Vinduet har oppnådd høy alder / er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu av støpejern har oppnådd høy alder og fremstår generelt med aldersslitasje.

Det er registrert rustangrep på vinduets karmen.

Provisorisk tetting i/på vinduet er utført med fugemasse.

Det er registrert fuktskolder på undertak ved vinduet, noe som vurderes å skyldes kondensdannelser på vinduet som har trukket nedover til undertaket.

Det kan heller ikke utelukkes at det kan være mindre lekkasjer rundt vinduet.

Årsak til registrerte avvik vurderes i hovedsak å være grunnet vinduet høye alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindu kan med bakgrunn i alder og slitasje påregnes å skiftes.

Konsekvens om det ikke gjøres tiltak er at det kan oppstå lekkasjer i og rundt vinduet, som kan påføre tilliggende konstruksjoner skader.

Tilstandsrapport



Takvindu - ikke gangbart gulv bort til vinduet. Etterisolert med innblåsing av løs isolasjon



Takvindu - eldre fuktskjolder på undertak under vinduet.

Dører

Det er to hovedinngangsdører i boligen.

Hovedinngangsdør til boenhet i 1.etasje er av tre og har malt overflate.

Hovedinngangsdør til trappegang for adkomst til 2.etasje er av tre og har malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under dør til boenhet i 1.etasje synes tetting mot betonggulv å ha svekkelser. Det er heller ikke montert beslag under døren, da denne står tett ned mot betongdekke.

Det samme gjelder for inngangdør til trappegang for adkomst til 2.etasje.

Beslag under dørene er ikke blitt montert da dørene ble montert.

Balkongdør til soverom i 2.etasje har mindre fukt/råteskade i list på dørblad.

Årsak vurderes å være grunnet svekkelser i overflatebehandling slik at fuktighet kommer inn i treverk bak overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av dørene, da med tanke på tetting under bunnkarm. Dette for å forhindre lekkasjer under døren. Gode fuging mellom betongdekke og bunnkarm anbefales sikret.

Råteskadet treverk på dørblad på balkongdør til soverom må skiftes.

Konsekvens om tiltak ikke utføres er at råtekadene kan utvikle i dørbladet.

Tilstandsrapport



Ikke beslag under dør. Tetting mot betongdekke er usikker/ukjent.



Ikke beslag under dør. Tetting mot betongdekke er usikker/ukjent.



Fukt/råteskade i dørbled - balkongdør til soverom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to balkonger knyttet til boligens 2.etasje.

Begge balkongene har rekkverkshøyde som er lavere enn dagens krav til rekkverk som er 1 m. Målt rekkverkshøyde er varierende mellom 78 og 80 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk av murstein på balkonger har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Begge rekkveverk synes å ha blitt oppført med høyden de fremstår med på befaringen, og som da er årsak til høyde på opptil 80 cm. For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må disse forhøyes.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Rekkverk - balkong



Høyde 78 cm - balkong mot sør



Høyde 80 cm - balkong mot bakside

INNENDIG

TG 1 Overflater

De innvendige overflatene i boligen er i grove trekk slik:

Gulvflater: Betong, laminat, belegg

Veggflater: Malte plater, malt betong

Himlinger: Malte plater

De innvendige overflatene i boligen fremstår med normal slitasje etter bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i første etasje er av betong.

Etasjeskiller mellom 1.etasje og 2. etasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken. Høydeforskjell i hele rommet er målt til 17 mm i gang, og 12 mm i stue. I 2.etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv. 25 mm i stue og 10 mm i gang.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i betongdekke, samt at overflatene er videreført fra betongdekke og til topp av nye laminatgulv, uten å ha blitt avrettet.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.

Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflaten anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.

Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

Tilstandsrapport



Høydeforskjell i gang - 1.etasje



Høydeforskjell i stue/kjøkken - 1.etasje



Høydeforskjell - stue i 2.etasje

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Røykpipe er av murstein og synes å være fra byggeår. Sotluke er montert i pipestokk i stue i 1. etasje, og feieluke er montert i pipestokk på kaldtloft. Det er ikke tilknyttet vedovner til pipen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Sotluke er plassert for nærme brennbart materiale - ca. 10 cm fra skillevegg av tre. Det er usikkert hva slags materiale som er montert på skilleveggen, og om denne har brannmotstand..

Pipen har i 1.etasje kun synlig en side. Krav til mursteinspipe er at alle fire sider skal være synlige/tilgjengelig for kontroll.

Eier opplyser i egenerklæring at opprinnelig peisovn i 2.etasje er blendet av slik at fyring ikke skjer, og at brannvesenet Sør har lukket avviket.

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under luken. Dette gir økt risiko for brannutvikling ved eks. uttak av aske.

Årsak til registrert avvik er at luken er montert nærmere brennbart materiale enn 30 cm, samt at det ikke er montert ubrennbar plate på gulv under luken.

Det er registrert en del rennemerker etter sotvann under feieluke på kaldtloft.

Rennemerker er et tegn på fuktighet som kommer inn i pipen og trekker ut i åpninger etter å ha blandet seg med sot inne i pipeløpet.

Årsak kan være at det er uttett på toppen av utvendig pipestokk, slik at regnvann kommer inn i pipen. Det er montert heldekken de pipehatt på utvendig del av pipe, og rennemerken under feieluken vurderes å kunne være av eldre dato, til tiden før siste pipehatt ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må dokumenteres at overflatemateriale på vegg som står nærme sotluken har brannmotstand. Eventuelt kan det monteres materiale med brannmotstand slik at avstanden mellom luken og brennbart blir min. 30 mm.

For å unngå at alle 4 sider på pipen må synliggjøres, kan det monteres innvendig foring av pipen med eget røykløp inne i mursteinspipen.

Tildekkede piper som har krav om alle 4 sider synlig, kan gi økt risiko for brannutvikling. Teglsteinpiper kan, når de har oppnådd høy alder, få utettheter i fuger mellom mursteinene, noe som gir økt risiko for brann.

Om det skal fyres i pipen igjen og ildsted tilknyttes, må pipen fores innvendig eller overflater blottlegges slik at alle 4 sider er tilgjengelig for kontroll.

Rennemerker under feieluke anbefales kontrollert jevnlig for om mulig kunne registrere endringer i omfang. Ved endringer anbefales tiltak for å hindre fuktighet å dannes, blander seg med sot i pipen, og renner ut av luken på vei ned mot bunnen av skorsteinen.

Kostnadsestimat er det knyttet usikkerhet til. Det bør innhentes pristilbud for eventuell foring av pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kun deler av pipe er synlig - 1.etasje



Sotluke - kort avstand til vegg



Rennemerker/sotvann under feieluke - loft

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2.etasje er av betong.

Tilstandsrapport

Det er montert rekkverk av metall/stål på en side av trappen.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk av stål har åpninger som er større enn dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert håndleder på vegg i trappeløpet.

Årsak vurderes å være at rekkverk ble utført slik da det ble montert, samt at håndleder på vegg ikke ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales at håndleder på vegg monteres for å bidra til at trappen blir sikrets mulig å gå i/benytt.

Åpninger anbefales utbedret slik at de er i tråd med standardens krav som tilsier min. 10 mm åpninger i rekkverk for å forhindre fall/fallskader.

Konsekvens av at håndleder ikke er montert og at åpninger i rekkverket er betydelig større enn 10 cm, er at det er økt risiko for fall/fallskader ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av tre / finér og har malt overflate.

Dørene opplyses og være montert nye i 2022.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i himling.

Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett i rommet.

Avtrekk fra rommet er via mekanisk vifte i himling. Liten til luftspalte er etablert under dørblad for tilluft fra tilstøtende rom.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte skruer i flis i våtsone ved dusjkabinett.

Avskalling/sårskade på veggflis er registrert ved toalett.

Årsak til skruer i flis er i følge eier at det er blitt demontert utstyr fra veggen og skruer i flis står igjen synlige. Det opplyses videre at det er blitt demontert håndklestativ fra veggen, og at dette blir remontert slik at hull blir tettet.

Hvorfor avskalling/sårskade har oppstått på veggflis er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at det kan skyldes støt mot flis som har påført avskallingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer i flis bør tettes godt med fugemasse for å ikke svekke tettheten i flisene/tettesjikt. Dette kan gjøres når håndklestativ monteres.

Avskalling vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak for, da konsekvens av dette vurderes å i hovedsak være estetisk. Om avskallingen ønskes utbedret, må skadet flis skiftes.

Tilstandsrapport



Skruehull i veggflis ved dusjkabinett



Avskalling/sårskade i veggflis ved klosett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulvflate.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt i rommet er mest sannsynlig med smøremembran med ukjent utførelse.
Gulvsluk er av plast.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I badet er det montert baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett.



Baderomsinnredning med servant



Dusjkabinett



Gulvmontert klosett

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet er med mekanisk avtrekksvifte i himling over dusjkabinett.
Tilluft fra tilstøtende rom kommer via luftespalte under dørbblad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom mot badet grunnet at alle omsluttende vegger av mur/betong.
Det er utført alternative undersøkelser med egnet fuktmålerutstyr på utsatte overflater, uten å avdekke unormale utslag på fuktsøkeren på kontrollerte steder (på befaringstidspunktet).

1.ETASJE > BAD

Generell

Kombinert bad/vaskerom har belegg på gulv med oppkant på vegg. Vegger har våtromsplater og himling har malte plater.
Det er montert baderomsinnredning med servant, klosett, dusjhjørne med glassvegger/dører og avløp og vannforsyning for vaskemaskin.
Avtrekk fra rommet via mekanisk vifte i vegg. Til luft til rommet via ventil i yttervegg.
Rommet er i følge eier renoveret senere år

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og malte plate i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv med oppkant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Etablert lokal fallsone rundt sluk i dusjen er cirka 50 cm. Dagens krav stiller krav om 80 cm ut fra sluket og med lokalfall på min. 1:50. Ved nedsenket dusjsone min. 10 mm kan fall være min. 1:100.

Det er registrert motfall på del av gulvet med ca. 4 mm. Dette gjelder spesielt området fra baderomsinnredning og mot dusjsone.

Rørgjennomføring i gulvflaten mangler oppkant rundt røret. Gjennomføringen synes å være utført slik da badet ble renoveret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres fall gulvflaten slik at det ikke er motfall for å lukke avviket.

Ved fremtidig tiltak på gulvflaten anbefales det at lokal fallsone rundt sluket økes i omfang til ca. 80 cm rundt sluket, slik angitt i veileder til dagens forskrift.

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

Rørgjennomføringer i gulvflaten anbefales utført med oppkant, slik at det ikke

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulvet er av belegg med oppkant på vegg. Det er etablert oppkant på ca. 25 mm ved dør til gang.
Det er to sluk i rommet - en i dusjsone, og en ved vaskemaskin. Begge slukene er av plast

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er svakhet/mangelfull tetting rundt rørgjennomføring i belegget på bad. Oppkant på tettesjikt/mansjett rundt rørene kan ikke sees å være etablert. Årsak til registrert avvik er at oppkant ikke er blitt montert da rørene ble montert/ført gjennom gulvflaten.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttillførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- For å sikre gjennomføringer i tettesjikt/membran på gulv må oppkant etableres rundt rørgjennomføringene.



Sluk i dusjsone



Sluk ved vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert avløp/vannforsyning for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører, baderomsinnredning med vask i rommet. Det er etablert luke i yttervegg for tilkomst til rørkobling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet er via elektrisk vifte i vegg. Tilluft til rommet fra tilstøtende rom er via luftespalte under dørblad og ventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger omslutter våtrommet er av murverk/betong. Det er utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøkerutstyr på overflater i dusjsone, ved innredning og på gulvflate. Det ble ikke avdekket unormale utslag på fuktsøkeren på de kontrollerte stedene.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Det er montert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap i rommet/innredningen. Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator

Tilstandsrapport



Kjøkken - 2.etasje

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over komfyr.



Ventilator og komfyrvakt

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulvflate, malte plater/murvegger på vegger og malte plater i himling.
Det er montert komfyr og kjøleskap i kjøkkenet.
Vannstopper er montert under innredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk i rommet er via kjøkkenventilator med kullfilter. Dette gir ikke avtrekk fra rommet, men omluft ved at renset luft tilbakeføres til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ventilator med kullfilter i kjøkkenet.

For å oppfylle standardens krav om mulighet for forsert avtrekk fra rommet, må det etableres mekanisk avtrekksvifte med slange ut av rommet.
Årsak er at ventilatoren er montert med kullfilter og ikke slange ut.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å lukke avviket og sikre avtrekk med mulighet for forsert ventilering, må det etableres ventilator med slange ut av vegg/over tak.
Konsekvens med bruk av kullfilter er at avtrekket har liten mulighet for forsert avtrekk og svekket inneklima.

Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er av plast (rør-i-rør).
Opplyser at rørene er montert nye i 2023.
Vannskap med fordelingsstokk er montert i trappegang for adkomst til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svakhet/mangelfull tetting rundt rørgjennomføring i belegg på bad. Oppkant rundt rørene er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligens hovedventilasjon er naturlig ventilerings via ventiler og lufting med vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstank har et volum på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2003.
Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldste bereder for vannforsyning til 2.etasje har volum på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2003, og berederen oppnådd en alder på ca. 22 år.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen har oppnådd høy alder, og noe som gir økt risiko for at lekkasjer fra berederen kan oppstå, eller det er behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



Eldre bereder fra 2003



Volum på ca. 200 liter. Produksjonsår 2003.



Fast elektrisk tilkobling i vegg

TG 1 Varmtvannstank - bad/vaskerom i 1.etasje

Nyere varmtvannstank har volum på ca. 200 liter. Produksjonsår er 2022.
Berederen har fast elektrisk tilkobling i vegg.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Bereder fra 2022.



Produksjonår 2022



Fast elektrisk tilkobling

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av nyere dato. I eiers egenerklæring er det oppgitt at anlegget er totalrenovert i 2022/2023, og alle arbeider er utført av fagfolk (ERV/Komet/Lyng Elektro). Videre opplyses det av eier at det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på utførte arbeider.

Automatsikringer i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Eier opplyser at hele det elektriske anlegget er montert nytt i 2022

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

Ja Det opplyses at de elektriske arbeidene er utført av ERV og Komet El-installasjon

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det elektriske anlegget er i følge eier nytt i 2022 (unntatt garasje), inkludert tilknytningspunkt (Agder Energi monterte).

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannspill 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Alt elektriske anlegg er i følge eier nytt, og det foreligger dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsvirksomhet. I sikringsskap i 1.boenhet i 1.etasje foreligger det samsvarserklæring for installasjon til garasje, samt bygget inntakssikring og innmat i sikringsskap iht. kursliste.
Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget som ble montert nytt i 2022.



Sikringsskap 1. etasje



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

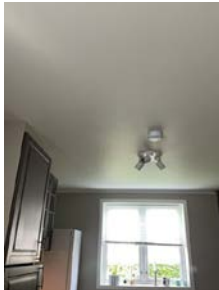
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er registrert slukkeutstyr i form av håndapparat i 1. etasje og 2. etasje.

Det er montert røykvarslere i begge etasjene. Det er demontert en røykvarsler - kun holder henger igjen i himling.

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler 1.etasje



Røykvarsler 2.etasje



En varsler er demontert- kun holder i himling.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn boligen er oppført på er av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Hele boligen ligger over bakkenivå.

Det vurderes ut fra bygningens alder, samt at den ligger over bakkenivå at det ikke etablert drens-system rundt muren, men det er drenering direkte til grunnen.

Det er på befaringen ikke registrert synlige tegn som skulle tilsi svekkelser/utfordringer med drenering rundt muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en helt flat tomt.

Det er ikke etablert fall rundt muren.

Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Dette medfører regnvann kan trekke til grunnen ved muren.

Generelt anbefales det at det er fall vekk fra grunnmuren på 1:50 i 3 meters bredde rundt hele bygningen, for optimal avrenning av regnvann/overvann vekk fra muren.

Årsak til registrert avvik er at tomtarealet er blitt opparbeidet slik det fremstår, og uten fall vekk fra muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

For å oppnå optimal avrenning av overflatevann/regnvann anbefales det at etableres terrengfall vekk fra muren. Konsekvens av flatt terreng rundt muren er at det kan bli stående vann på overflaten ved store nedbørsmengder, og fuktutsette grunnmur og fundamenter unødvendig, og også påføre fuktskader.



Flatt terreng rundt bygningen



Flatt terreng rundt bygningen



Flatt terreng rundt bygningen

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger vurderes å være av plast. Alder på rørene er ikke kjent. Rørene er ikke nærmere kontrollert og vurdert da det ikke er tilgang for kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår opplyst av rekvirent.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasjeplan og loft.

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig stående trekledning, takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein, vinduer/dører av tre. Det er montert porter i front av garasjen, Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

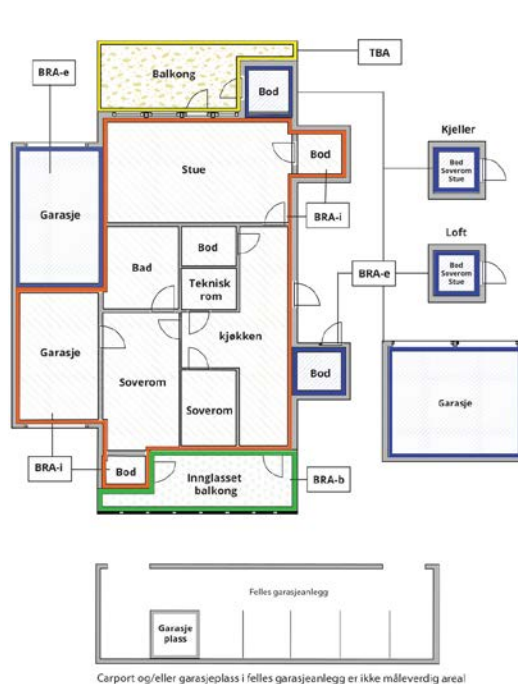
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	81			81	9
1.Etasje	80			80	
SUM	161				9
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Gang, Bad		
1.Etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Trappegang (til 2.etasje)		

Kommentar

I 1. etasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i)

I 2. etasje er alle rom medregnet i bygningens interne bruksareal (BRA-i)

Balkonger er medregnet under åpent areal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse slik boligen fremstår på befaringstidspunktet. Blant annet er det endringer i vindustørrelser, samt også fasadendringer. Det er usikkerhet om alle tiltakene er byggemeldt. I mottatt byggesak er det kun byggesøknad for garasje som foreligger.

Tegninger mottatt fra kommunen er av dårlig kvalitet og til dels vanskelige å tyde. Mottatte tegninger viser kjeller, men bygget har ikke kjeller. Det er avvik mellom byggetegninger og faktisk rominndeling i begge etasjer.

Rommene i 1. etg. er i følge eier byggemeldt som butikklokaler.

De ombygde rommene er ikke søkt om godkjenning til varig opphold/beboelse.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dette kan medføre risiko og kostnader med eventuell søknad-/godkjenning.

Boligen er ombygd og fremstår på befaringstidspunktet med to leiligheter med alle bofunksjoner i hver etasje og hver med egen inngang.

Det er senere tid foretatt endring på fasade, da eier har etablert ny inngang til 1. etg. Fasadeendring kan ikke sees å være formalisert/omsøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	

SUM		40
SUM BRA	40	

Romfordeling

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

Kommentar

Alt målverdig areal i bygningen er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av garasjen og disse stemmer med slik bygningen fremstår på befaringen, dog med liten endring i portstørrelse. Tegninger viser to porter, men det er montert en stor port.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	2
Garasje	0	40

Kommentar

Enebolig

I 1. etasje er alle rom, unntatt bodrom under trapp medregnet i bygningens primær del. Bodrom er medregnet under boligens sekundær del.

I 2. etasje er alle rom medregnet under boligens primær del.

Garasje

Alt målverdig areal er medregnet i bygningen som sekundær areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Finn Stedjan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	58		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Agnefestveien 26

Hjemmelshaver

Bga Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Lyngdal, og med gangavstand til de fleste fasiliteter man finner i sentrum. Området er et utpreget sentrumsområde, men også med landbruksområder som ligger kort avstand fra eiendommen. I sentrum finner man butikker, bank, post, rådhus, idrettsanlegg, skoler mm.

Adkomstvei

Avkjørsel og tilkomst til eiendommen direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av kommuneplanens arealdel, og avsatt til boligbebyggelse.

KOMMUNEPLAN:

Planidentifikasjon:	201311
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Planstatus:	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato:	03.09.2015
Plannavn:	Kommuneplan Lyngdal kommune
Arealbruk:	Boligbebyggelse
Arealbrukstatus:	Nåværende
Områdenavn:	BV1
Infrastruktur:	Krav vedrørende infrastruktur
Hensynsnavn:	H410_3

Om tomten

Romslig tomt med beliggenhet med grense mot Agnefestveien.

Tomtearealet er opparbeidet med blant annet plen, busker, asfaltert adkomst/parkeringsareal mm.

Tomten har gode solforhold, og det er fra bakside utsikt mot omkringliggende bebyggelse, samt dels mot jordbruksareal. Fra frontfasade er det utsikt mot Agnefestveien.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelsopplysninger er kontrollert hos Ambita.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 550 000

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger/skisser			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Byggesaksdokumenter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZV1369>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008250035	

Selger 1 navn
Ørjan Skarning Andersen

Gateadresse	
Agnefestveien 26	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1008250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering i 2022/2023 av Lyngdal Rør AS og ERV
Arbeid utført av	Lyngdal Rør og ERV

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Del av totalrenovering
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering i 2022/2023
Arbeid utført av	Lyngdal Rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Opprinnelig montert peisovn i 2. etasje. Tilsyn av Brannvesenet Sør viste at skorstein er kledd inn. Tiltak har vært å blende av peisovn slik at fyring ikke skjer. Brannvesenet Sør har lukket avviket.
-------------	--

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering i 2022/2023
Arbeid utført av	ERV / Komet / Lyng Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1008250035

Tilleggskommentar

Boligeier er aksjeselskap, og det er derfor ikke tegnet boligselgerforsikring. Dersom det likevel kan tilbys boligselgerforsikring, vil dette bli vurdert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/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).

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Skarning Andersen	04e9f078689852921daf88 e11b04088c0cdbe7eb	30.04.2025 18:12:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250035

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

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/168/58/0/0

Eiendomsgrenser

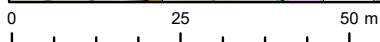
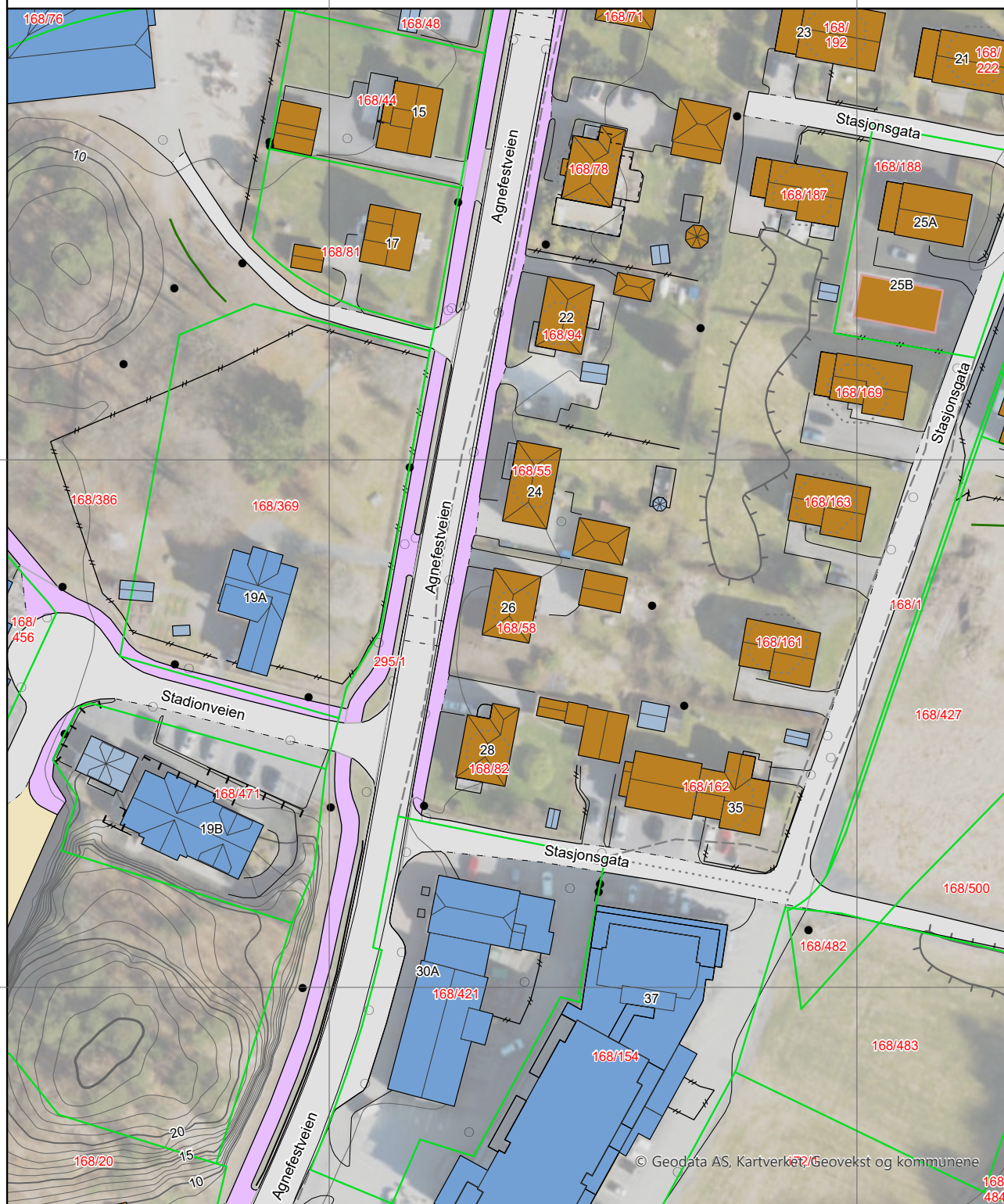
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 30.4.2025

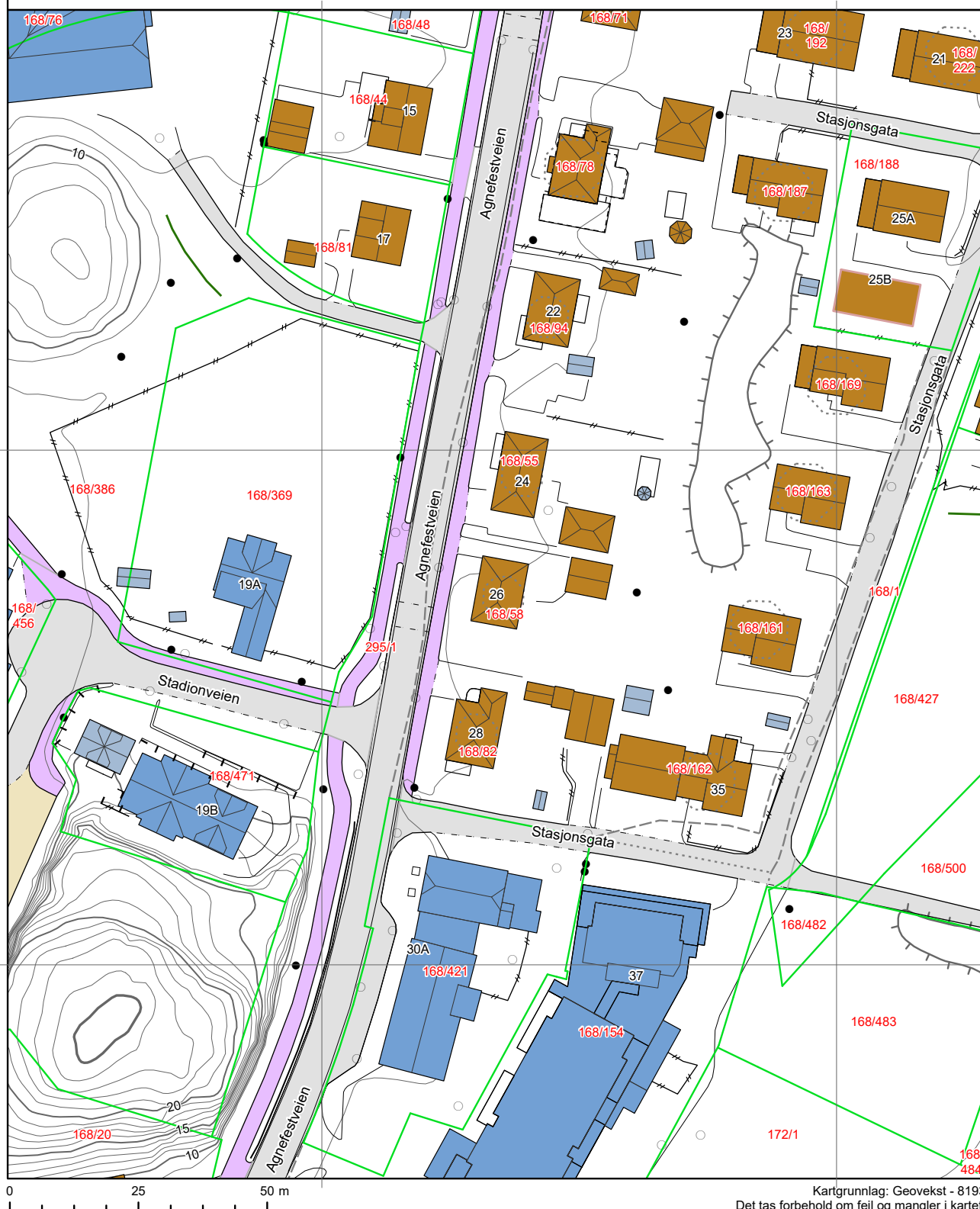


	Middels - høy nøyaktighet		Vannkant
	Mindre nøyaktig		Vegkant
	Lite nøyaktig		Fiktiv grens
	Skissenøyaktighet eller uvis		Teigdelelin
	Omtvistet grense		Punktfeste

..... Punktfeste



Dato: 30.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. 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.
4. 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, bud-givere 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.
5. Megleren vil oppfordre 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 bud-giverne 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl

T: 476 54 387

ge@exbo.no

Følg oss på 

