

# ROMSLETTA

FJELLMANNNSVEIEN 5B, 4580 LYNGDAL

Familievennlig enebolig på romslig hjørnetomt | 4 soverom | sentral beliggenhet | Gode solforhold!



Prisantydning: 3 100 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere en familievennlig og praktisk enebolig med sentral beliggenhet på Romsletta - Velkommen til Fjellmannsveien 5B!

Boligen går over to plan og har en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og hele fire soverom. Her bor du i et veletablert og barnevennlig område med kort gangavstand til Handelparken, Å barneskole, barnehager og idrettsanlegg.

Tomten er en flat og lettstelt hjørnetomt med gode solforhold og fine utearealer for både lek og opphold. Her kan man flytte seg langs østsiden og vestsiden av huset slik at solen er sikret gjennom hele dagen.

Boligen inneholder;  
1. etg: Entré, trapperom, bad, stue og kjøkken  
2. etg: Gang, bad og 4 soverom  
Kjeller: Inndelt i flere rom for oppbevaring

Velkommen til visning - Husk påmelding

<b>Adresse</b>	Fjellmannsveien 5B
<b>Prisantydning</b>	3 100 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	93 290,-
<b>Totalpris</b>	3 193 290,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	127/232 kvm
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Byggeår</b>	1960
<b>Tomt</b>	856.6 kvm
<b>Soverom</b>	4

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
avd. Lyngdal og Farsund  
Telefon: 476 54 387  
Mail: ge@exbo.no



# INNHOOLD



Exbo avd. Lyngdal  
Stasjonsgata 28  
4580 LYNGDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

- 4 Salgsoppgave
- 32 Eierskifterapport
- 65 Egenerklæringskjema
- 73 Energiattest
- 78 Nabolagsprofil
- 81 Reguleringsplankart
- 83 Eiendomskart med grenser
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 127 kvm  
 BRA - e: 105 kvm  
 BRA totalt: 232 kvm  
 TBA: 13 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
 Kjeller  
 BRA-e: 60 kvm.  
 1. etasje  
 BRA-i: 72 kvm.  
 2. etasje  
 BRA-i: 55 kvm.

TBA fordelt på etasje  
 2. etasje  
 13 kvm

### Garasje/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
 1. etasje  
 BRA-e: 45 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser.  
 Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

856.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er en flat og lettstelt hjørnetomt som er pent opparbeidet med hage og asfaltert innkjørsel. Gode solforhold og fine utearealer gir gode bruksmuligheter for både lek og opphold.  
 Usikre grenser mot nabo 162/342

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Romsletta, i et etablert og barnevennlig boligområde. Her bor du rolig og fint til, samtidig som du har kort gangavstand til det meste av fasiliteter.

Fra boligen er det kort vei til Handelparken i Lyngdal med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

I nærområdet finner du også skole, barnehager og idrettsanlegg. Ankomst til nevnte fasiliteter skjer trygt via undergang.

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Å barneskole (1-7 kl.) 9 min å spasere  
 267 elever, 18 klasser 0.8 km

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min med bil  
 307 elever, 25 klasser 3 km

Lyngdal videregående skole 5 min med bil  
 130 elever 3 km

KVS - Lyngdal 8 min med bil  
 230 elever, 11 klasser 5.7 km

Barnehager:

Nygård barnehage (0-5 år) 5 min å spasere  
 117 barn 0.5 km

Rom barnehage (0-5 år) 9 min å spasere  
 49 barn 0.8 km

Filadelfia barnehage (1-5 år) 5 min med bil  
 59 barn 2.7 km

### Offentlig kommunikasjon

Rom terminal 8 min å spasere  
 Snartemo stasjon 25 min med bil  
 Kristiansand Kjevik 1 t 13 min med bil

### Bygningssakkyndig

Byggmester Odd Kjell Skjørli AS

### Type takst

Eierskifterapport

### Selger

Ahmed Abdullah  
Gulistan Khalil

## Innhold

Boligen inneholder;

1. etg:

entre, trapperom, bad, stue og kjøkken

2. etg:

gang, bad og 4 soverom.

Det foreligger ikke tegninger i Lyngdal kommune sine arkiver.

Grunnet manglende dokumentasjon og byggetegninger, er det usikkert om dagens bruk er godkjent iht. dagens krav. Kjøper overtar risiko.

## Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

## Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

## 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.

## Moderniseringer og påkostninger

Enebolig som er vesentlig oppgradert fra 2014 og som fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning. Nye automatsikringer.

2018: Montert digital strømmåler.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje. Utbedret også himling i kjeller med nye

gipsplater. Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast. Ny varmtvannstank. Montert ny terrassedør ut fra stuen.

## Parkering

Parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje som er oppført på tomten. Garasjen har 2 separate biloppstillingsplasser med hver sin port, og det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har enkel standard.

Det er søkt om å oppføre en enkel garasje, denne har blitt utvidet en gang mellom 1987-1999.

## Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Odd Kjell Skjørli, 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

Oppvarmingskilder: Varmepumpe, elektrisk Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter oransj og Energikarakter E. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

## **ØKONOMI**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 100 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 37 352

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert i 2025:

Avløp: 18 844,-

Renovasjon: 4 809,-

Vann: 13 663,-

Feiing: 34,-

Sum: 37 350,-

Prognose kommunale gebyrer 2026: 18 417,-

Det er installert vannmåler, så avgifter vil variere etter forbruk.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at

formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Vannavgift**

Kr 13 663

### **Vannavgift år**

2025

### **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 162, bruksnummer 290 i Lyngdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser:

1955/900648-1/40 16.05.1955

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 42

Grunndata:

1997/2922-1/40 16.09.1997

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 8

1997/2922-2/40 16.09.1997

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Utgått festenr:

KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 42

2014/547062-1/200 02.07.2014

## REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4225 GNR: 162  
BNR: 410

2020/265914-1/200 01.01.2020

00:00

## OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 290

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Rom - Reguleringsplan for boliger

Ikrafttredelse: 31.08.2006

Delarealer:

14 kvm: Frisiktsone

2 Kvm: Kjørevei

854 kvm: Bolig

Kommuneplan:

Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen

Ikrafttredelse: 18.09.2025

Delarealer:

857 kvm: Krav vedrørende nfrastruktur

857 kvm: Boligbebyggelse, nåværende

857 kvm: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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

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 nødvending 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

3 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

77 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
78 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

93 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 178 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 193 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 290

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere 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

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

## 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](http://help.no).

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,7% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 95 603,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund  
[ge@exbo.no](mailto:ge@exbo.no)

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

01.05.2026





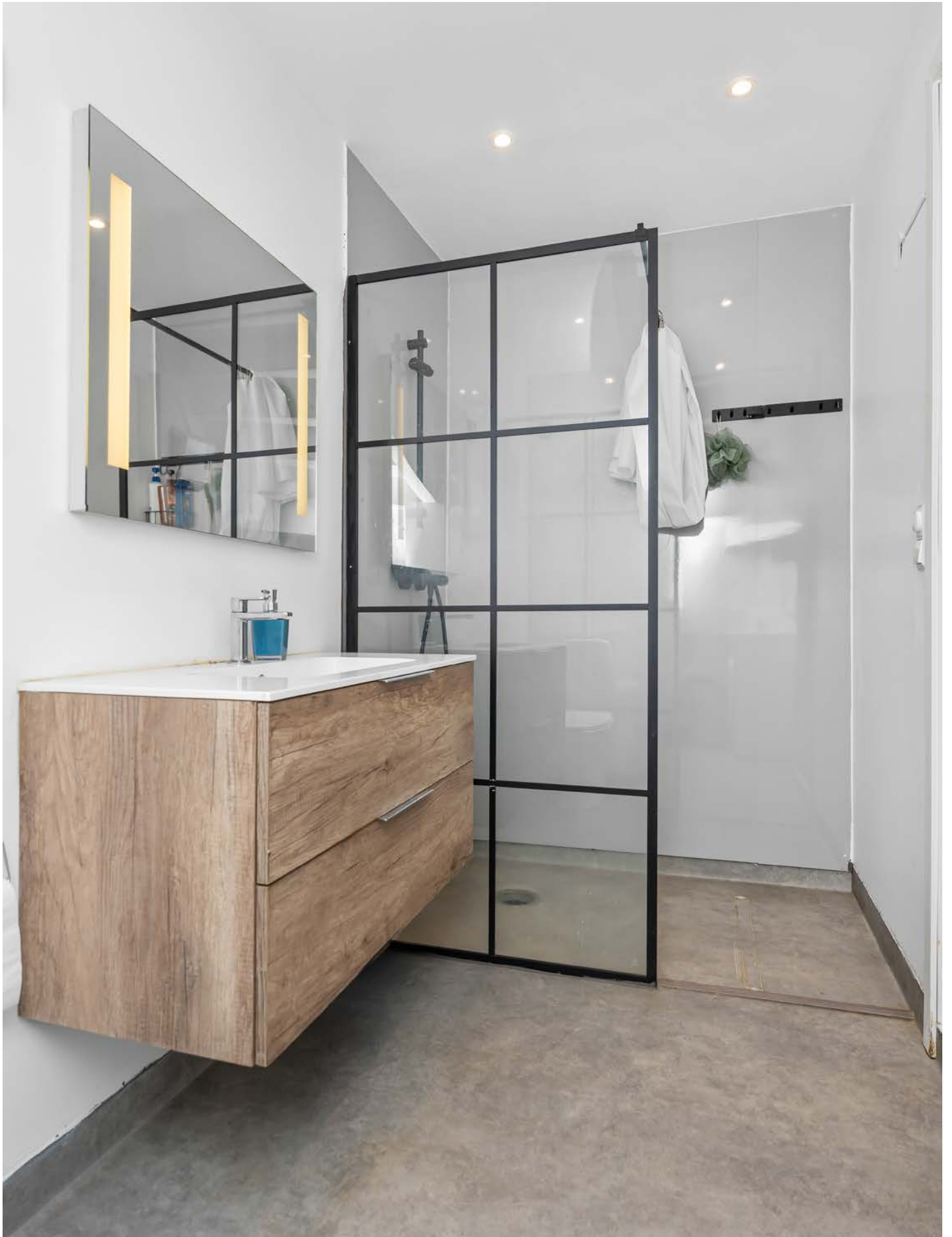




























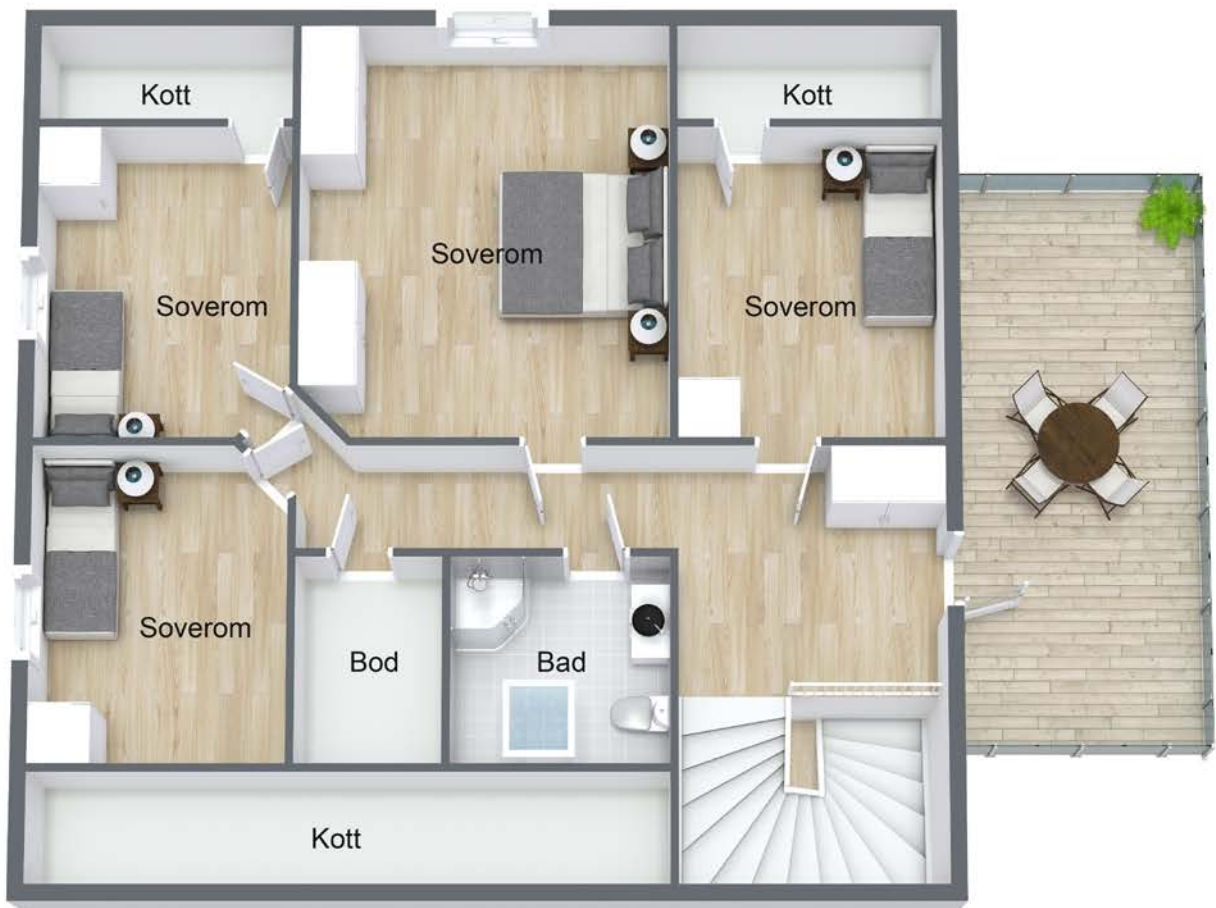






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ENEBOLIG MED DOBBEL GARASJE**

Fjellmannsveien 5B, 4580 Lyngdal



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
16	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann  
Odd Kjell Skjørli  
Høylandslia 37  
4580 Lyngdal  
post@tboks.no  
Tlf: 90171822

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

**Matrikkeldata:** Gnr:162, Bnr: 290

**Hjemmelshaver:** Ahmed Abdullah

**Seksjonsnr:**

**Festenr:**

**Andelsnr:**

**Tomt:** 856 m<sup>2</sup>

**Konsesjonsplikt:** Nei

**Adkomst:** OFFENTLIG

**Vann:** OFFENTLIG

**Avløp:** OFFENTLIG

**Regulering:** Ja

**Offentl. avg. pr. år:** Ikke oppgitt

**Forsikringsforhold:** Storebrand Gjensidige

**Ligningsverdi:** Ikke oppgitt

**Byggeår:** 1960

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	7.02.2026
<b>Forutsetninger:</b>	Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft. Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå og balkong.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Ahmed Abdullah
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ahmed Abdullah
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

**OM TOMTEN:**

Flat tomt i etablert boligområde.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak form av åstak trekonstruksjon med kaldt kryploft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater , sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Innholdsrik enebolig med kjeller, 1 etasje og 2 etasje og eldre dobbel garasje på romslig flat tomt.

Enebolig som er vesentlig oppgradert fra 2014 og som fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning. Nye automatsikringer.

2018: Montert digital strømmåler.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje. Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater. Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast. Ny varmtvannstank. Montert ny terrassedør ut fra stuen.

Se ellers de enkelte postene i rapporten.

Det nevnes likevel noen vesentlige merknader her:

Terrangfall til grunnmur og mangelfull fuktsikring av grunnmur.

Eldre kjellervindu i dårlig stand.

Råteskader i bærende konstruksjoner på tak opplett.

Ujevne gulv og manglende fall til sluk på begge bad.

Mangelfull ventilering på badene og kjeller og boligen for øvrig.

Dobbel garasje i elendig tilstand.

Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:**

Pipe og ildsteder:

Pusset og malt pipe og brannmurer av teglstein. Sotluke i kjeller.

Ildsted fjernet i stuen 1 etasje og i gang på loft. Montert steinplate på brannmur i stuen. Synlig piperør ut av steinplater.

Pipe isolert på kaldt kryploft. Heldekket pipebeslag over tak.

Trapp:

Tett trapp, rekkverk av malt furu fra 1 etasje til 2 etasje. Teppe i trinnene.

Merknad: Mangler håndrekk på vegg etter dagens forskrifter. Noe løst og ustabil rekkverk.

Gulvkonstruksjon:

En del ujevne gulv. Mye knirk i laminat i 1 etasje.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Egenerklæring.

Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før befaringen.

Tilsendt tidligere tilstandsrapport.

Tilsendt bilder fra bygging av badene i 2025.

PropCloud Eiendomsopplysning.

Bilder fra befaringen

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv av betong, belegg, teppe, laminat.

Vegger av malte murblokker, plate med tapet, malte plater og våtromsplater.

Tak av malte plater, slette malte.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2015: Bygget balkong og monterte terrassedør til denne.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning. Nye automatsikringer.

2018: Montert digital strømmåler.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje. Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater. Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Kjøkken monterte ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast. Ny varmtvannstank. Monterte ny terrassedør ut fra stuen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4.700.000	
- Fradrag:	2.300.000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	2.400.000	<b>2.400.000</b>

Garasje	400.000	
Fradrag	350.000	
<b>Teknisk verdi</b>	50.000	<b>50.000</b>

Tomteverdi:		<b>800.000</b>
-------------	--	----------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 3.250.000</b>
--	--	--------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>3.000.000</i>
---	--	------------------

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Meget sentralt beliggende enebolig på Romsletta, med gangavstand til Handesparken, skole, idrettshall, barnehage m.m. Solrik beliggenhet på flat og lettstelt tomt.

Innholdsrik enebolig med kjeller, 1 etasje og 2 etasje og eldre dobbel garasje på romslig flat tomt.

Inneholder stor stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, samt kjeller med boder og teknisk rom.

Stor balkong med overbygget tak i 2 etasje.

Stor dobbel garasje med enkel standard i dårlig stand.

Enebolig som er vesentlig oppgradert fra 2014 og som fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Store oppgraderinger med vesentlige kostnader med verdi forhøyelse lagt ned i boligen. Det nevnes nyere taktekke, etterisolert yttervegger, balkong, nytt elektrisk anlegg, nytt vann og avløp, ny varmtvannstank, 2 nye bad og alle overflater i 1 etasje er nye.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		60		
1 etasje	72			
2 etasje	55			13
SUM BYGNING	127	60		13
SUM BRA	187			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Dobbel garasje		45		
SUM BYGNING		45		
SUM BRA	45			

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

1 etasje: entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.  
2 etasje: gang, bad og 4 soverom.

---

**BRA-e:**

Kjeller: 3 boder og teknisk rom

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmåling er utført med laser.  
Ikke hele gulvarealet på loft er medregnet i BRA grunnet skråtak og manglende takhøyde.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Dobbel garasje med vippeport, vinduer med enkle glass.  
Støpt ringmur og gulv.  
Uisolerte åpne vegger, kledd med liggende kledning.  
Plassbygget saltak, takbord og sutak, tekket med takstein.  
Hems av trebord, åpning opp men ingen trapp.  
Merknader: Garasje i dårlig stand, fasader avskaller og med råteskader. Lekkasje i yttertak ned til himling. Port, vinduer og dør i dårlig stand.

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Odd Kjell Skjørli**

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder, prosjektleder og takstmann.

10/02/2026

Odd Kjell Skjørli

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.

Fundamenteringen er ikke synlig og kan ikke vurderes nærmere.

Observasjon:

Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Sprekker i mur flere steder.

Mye avskalling i maling og pussoverflater.

Ingen nedløpsrør fra takrenner.

Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.

**Merknader:**

Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Observasjon:

Fall inntil grunnmur på 2 sider. Nærmest flatt på 1 side. Greit fall ut fra grunnmur ved inngangssiden.

**Merknader:**

## FIERSKIFTERAPPORT™



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av isolert trekonstruksjon, vindtetting av asfaltplater, musebånd, kledd utvendig med liggende malt trepanel.

2016: Etterisolert 3 yttervegger til 15 cm isolasjon, nye asfaltplater og liggende kledning.

#### Observasjoner:

Vegg som ikke er fornyet i 2016 er vegg mot hagen ut ifra stue/kjøkken. Denne har ingen synlig lufting under kledning opp i konstruksjon. Den har en del vridning og avskalling.

Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier på begge hushjørner. Sprekkdannelse og avskalling på listverk rundt vindu/dør.

#### Merknader:

Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå og balkong.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



## 3. Vinduer og ytterdører

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TG 2

## 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervindu av tre med enkelt glass fra byggeår.

Vinduer av malt tre, sidehengslet og bunnhengslet 2 veis innadslående med ventil, og 2 lags isolerglass fra byggeår.

Enkel kjellerdør av tre fra byggeår.

Terrassedør av malt tre med 2 lags isolerglass og høy brystning.

Ytterdører av malt tre med 2 lags isolerglass og sprosser.

2015: Bygget balkong og montert terrassedør til denne.

2025: Montert ny terrassedør ut fra stuen.

Observasjoner:

Kjellervindu med enkle glass. Flere med sprukket glass og montert plast rundt for tetting.

Noe riss og sprekker og grønske i vinduskarmer og belistning.

Vinduer bærer preg av lekkasje, slitasje og elde.

**Merknader:**

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan og balkong.

Dørene og vinduer ble visuelt undersøkt (de fleste funksjons testet) under befaringen,

Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**4. Tak**

## TG 2

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt krypeloft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater , sløyfer og lekter teknet med dobbelbølget betong takstein. Loft med lukket takkonstruksjon i skråtak på loft. Ventil i gavl på krypeloft. Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen. Pipe er isolert utvendig på kaldt krypeloft. Isolert på kaldt krypeloft på gulv til boligen under. 2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

**Observasjoner:**

Bygget metode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på krypeloft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting.

Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp.

Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt krypeloft.

**Merknader:**

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Takkonstruksjon inspisert fra innvendig krypeloft.

Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1960/2014

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt krypeloft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater , sløyfer og lekter teknet med dobbelbølget betong takstein. Pipe og lufting over tak er helbeslått. Vindskibeslag. Stigtrinn fører opp til pipen. Takrenner av plast. Takrenner mangler nedløpsrør.

2014: Ny takteking av takstein og sutak undertak, nye takrenner og beslag.

2022: Bygget tak av pvc plater over balkong.

**Observasjoner:**

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Takrenner mangler nedløpsrør.

Snøfanger mangler på tak. Er et krav etter Tek 17 og burde vært montert i 2014 ved renovering taktekke.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet. Is og snø under befaringen. Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft.

Forventet levetid på asfalt papp er 25 år.

Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.

Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.

Forventet levetid på takrenner og nedløpsrør av plast er 20-30 år.

Forventet levetid på pipe og luftebeslag av plastbelagt stål er 20-30 år.

**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilkomst fra gang via loftsluke med løs stige.

Saltak form av åstak trekonstruksjon med opplett med kaldt kryploft. Underbord og overbord med papp imellom. Undertak over takbord av sutakplater, sløyfer og lekter tekket med dobbelbølget betong takstein.

Loft med lukket takkonstruksjon i skråtak på loft. Ventil i gavl på kryploft.

Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen.

Pipe er isolert utvendig på kaldt kryploft. Isolert på kaldt kryploft på gulv til boligen under.

**Observasjoner:**

Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting.

Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp.

Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett

Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett.

Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft.

**Merknader:**

Takkonstruksjon inspisert fra innvendig kryploft.



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

2015: Bygget balkong over inngangsparti og montert terrassedør til denne.

2022: Bygget tak av trekonstruksjon med pvc plater over balkong.

Tilkomst via gang på loft.

Gulv av terrassebord montert på tilfarer bjelker, hviler på asfaltpapp på antatt vannfaste plater. Fall på gulv til innebygget takrenner med nedløp uten nedløpsrør.

Tett rekkverk med kledning som boligen.

Tak av trekonstruksjon med pvc plater.

#### Observasjoner:

Mangler beslag fra terrassebord og bak kledning for tetting.

Mangler nedløpsrør fra takrenne.

Ubehandlet treverk av lekter for montering pvc plater.

Avskalling og grønske på overflater gulv og rekkverk.

Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre.

#### Merknader:

Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

Forventet levetid membraner på tak og balkonger er 40 år.

Forventet levetid på asfalt papp er 20-25 år.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Bad 1 etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

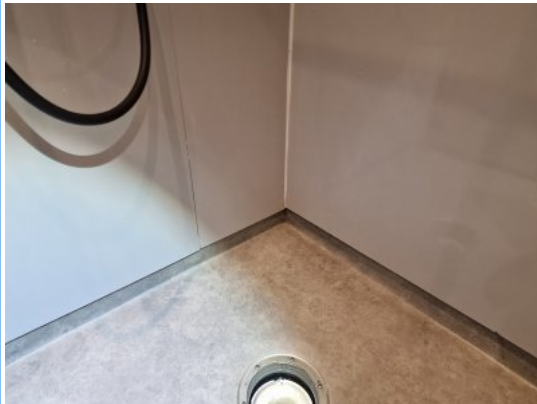
Slette malte plater på vegg og tak.  
Våtromsplater på 2 vegger i dusjnisse.  
Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Elektrisk ovn på vegg. Spotter i tak.  
2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.  
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.  
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Sanitær ikke vurdert:  
Baderomsinnredning med vask og armatur og 4 skuffer, speil og lys.  
Toalett. Vaskemaskin. Glass skillevegg til dusjnisse.

Observasjoner:  
Våtromsplater med sprekker i skjøter, sklidd litt fra hverandre.  
Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkellist iht monteringsanvisning.  
Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.  
Våtsoner fra dusj er tett på dør.

**Merknader:**

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

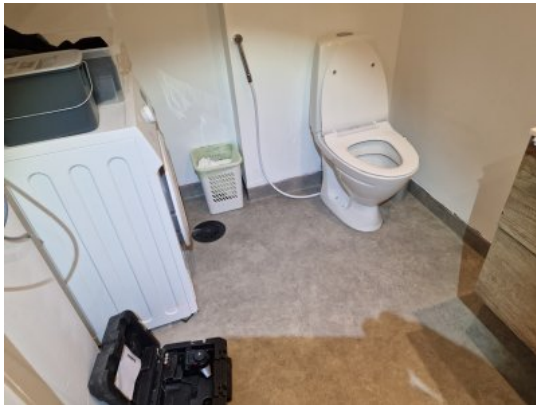
Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel.  
En sluk i dusjnische. Dusjnische er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.  
Det er egen sluk i rommet utenfor dusjnischen ved toalett/vaskemaskin.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.  
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.  
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Observasjoner:  
Det er ikke opprettet fall til sluk, verken i dusj eller ved toalett.  
Gulvet er i tillegg ujevnt og det samler seg vann flere steder.  
Sluket ved toalett er på gulvets høyeste punkt.

**Merknader:**

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025  
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk med klemring.  
En sluk i dusjnise. Dusjnise er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.  
Det er egen sluk i rommet utenfor dusjnisen ved toalett/vaskemaskin.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.  
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger i 1 etasje.  
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

**Merknader:**

Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.  
Åpent rør i rør i himling i underliggende rom, samt avløpsrør i plast. Fuktmålt og ingen merknader.  
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.  
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

**7.2 Bad 2 etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad på loft med samme materialvalg og løsninger som bad i 1 etasjen.

Slette malte plater på vegg og tak. Nye plater i dusjnise, ellers opprinnelige plater på vegg og tak.  
Våtromsplater på 2 vegger i dusjnise.  
Elektrisk avtrekksvifte i tak. Elektrisk ovn på vegg. Spotter i tak. Takvindu med ventil.  
2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.  
Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Sanitær ikke vurdert:  
Baderomsinnredning med vask og armatur og 1 skuff, speil og lys.  
Toalett. Glass skillevegg til dusjnise.

Observasjoner:  
Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkellist iht monteringsanvisning.  
Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.  
Våtsoner fra dusj er tett på dør.  
Elektrisk avtrekksvifte fungerer ikke.

**Merknader:**

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad på loft med samme materialvalg og løsninger som bad i 1 etasjen.

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk i dusjnische.

Dusjnische er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.

Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

Observasjoner:

Rommet har bare en sluk, og det er i dusjnischen. Det er fuget tett under glass skjermvegg, og montert en tett list til belegg.

**Merknader:**

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett på vegg og dørterskel. Belegg brettet ned i sluk i dusjnisse.

Dusjnisse er lukket tett i gulv fra øvrig andre deler av rommet. Det er tettet under glass skjermvegg, og det er montert gulvlist til belegg.

2025: Bygget 2 nye bad. Nytt rør i rør vannrør, nye avløpsrør i plast.

Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom.

**Merknader:**

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Montert nye vegger i dusj og nye vann og avløpsrør i 2025. Mottatt bilder fra eier under arbeid på våtrom. Derfor så nytt alt og dermed vurdert ikke å bore for fuktkontroll.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1 etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter av malt tre og laminert benkeplate.

Fliser på vegg over benkeplate. Oppvaskum med 1-greps blandebatteri.

Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.

Komfyrvakt. Ventilator med kullfilter.

Oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap. Frysenskap. Mikrobølgeovn.

2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje.

2025: Kjøkken montert ny benkeplate, steinplate på vegg over benkeplate, ventilator, komfyrvakt og vannstopp system.

Eldre skrog og fronter men i ok stand ift alder.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
Det er påvist noen riss eller sprekker.  
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
Det er påvist fuktskjolder, støvcondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset og malt utvendig og innvendig. Etasjeskille av bjelkelag i tre kledd med gipsplater og isolert opp mot 1 etasje.

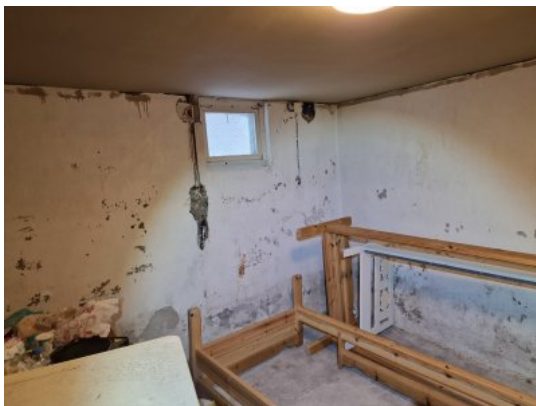
2024: Vannskade i etasjeskille over kjøkken. Utbedret etter denne hendelse med nye gips overflater himling-vegger og laminat gulv i 1 etasje.  
Utbedret også himling i kjeller med nye gipsplater.

**Observasjoner:**

Alt av himling og isolasjon, og vegger av tre og inventar er revet og strippet ned etter vannskaden i 2024. Himling bygget opp igjen med isolasjon og gipsplater.  
Litt riss og sprekker i overflater på murvegger som man kan forvente.  
Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.  
Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befarings.  
Utvendig nevnes:  
Terreng med fall til grunnmur flere steder.  
Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport.  
Sprekker i mur flere steder.  
Mye avskalling i maling og pussoverflater.  
Ingen nedløpsrør fra takrenner.  
Eldre kjellervindu med sprukket glass og råte i treverk, dekket med plast for tetting.

**Merknader:**

Store deler av yttermur er dekket med plast og ikke mulig å kontrollere.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er påvist sprekker i fuger  
Det er påvist avvik overganger og skjøter.  
Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Støpt plate mot grunnen.

Observasjon:

Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.

**Merknader:**

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Grunnmur og innvendige bærevegger i kjeller av murte sementblokker, pusset og malt utvendig og innvendig.

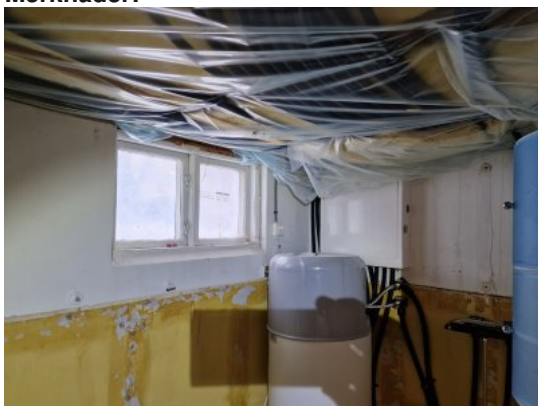
Observasjoner:

Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befarig.

Uisolerte murvegger.

Kalde kjellervindu med enkle glass

**Merknader:**

**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Hovedvann inntak av plast med stoppekran , vannmåler, trykklokke og trykkventil.

Rør i rør Pex rør med samleskap med drenering.  
Avløpsrør av plast.  
Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin.  
Utvendig frostfri vannkran

**Merknader:****TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025  
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 200 l plassert nært sluk på teknisk rom kjeller.

**Merknader:**

Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 3** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Luft til luft varmepumpe av ukjent årgang og i dårlig stand.

**Merknader:**

Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Ventilator med kullfilter over koketopp kjøkken fra 2025.  
Elektrisk avtrekksvifte på bad 1 etasje fra 2025.  
Elektrisk avtrekksvifte på bad 2 etasje.  
Ventiler i vinduer og yttervegger.

**Observasjoner:**

Eldre elektrisk avtrekksvifte med dårlig eller ingen funksjon på bad i 2 etasjen.  
Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima.  
Ikke tilfredsstillende ventilering i boligen med ventiler i yttervegger. Alle er lukket under befaringen.  
Mangelfull ventilering av kjeller.

**Merknader:**

Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte er på opptil 10 år.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke dokumentert.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960/2016

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Eget inntak hovedsikring 160 amp på gavlvegg soverom 2 etasje.  
Sikringsskap plassert i gang 2 etasje med automatsikringer og 13 kurser ihht oversikt. Digital måler fra 2018.  
Spotter i tak i flere rom.  
Elektriske ovner flere rom.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat.  
Datatilkobling.  
Ringeklokke.

2016: Nye automatsikringer.

2024: Nytt elektrisk anlegg i vegger og himling i 1 etasje. Nye brytere og kontakter i 2 etasje. Nytt elektrisk anlegg i himling i kjeller.

2025: Ny ventilator, komfyrvakt og vannstopp system på kjøkken.

---

**Merknader:**

Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.  
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.  
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt godkjent byggesøknad, tegninger og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen.  
 Trapp til loft mangler håndrekk på vegg etter dagens gjeldende forskrifter.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Observasjon:          Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport.          Sprekker i mur flere steder.          Mye avskalling i maling og pussoverflater.          Ingen nedløpsrør fra takrenner.          Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.</p> <p>Risiko/konsekvens:          Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader.          Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til nødvendig mye vann renner ned langs muren. Dette fører til vann kan trekke inn i murer og ned under kjellergulv og føre til fuktighet med skader.          Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak:          Nedløpsrør fra takrenner monteres og ledes bort fra grunnmuren.          Drenering og fuktsikring må utføres for å oppnå tørr kjeller.          Sprekker og riss i grunnmur tettes og overflater behandles.          God ventilasjon, varme og avfukter bør være tilstede. Opplevs tørt og varmt under befaring, i utvendig kaldt vær.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Observasjon:          Fall inntil grunnmur på 2 sider. Nærmest flatt på 1 side. Greit fall ut fra grunnmur ved inngangssiden.</p> <p>Risiko/konsekvens:          Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen</p> <p>Anbefalt tiltak:          Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende.          Nedløpsrør monteres og ledes bort fra grunnmuren.          Det bør utføres tiltak for å begrense og avlede overflatevann fra hellende terreng.</p>
2.1	Yttervegger

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Observasjoner: Vegg som ikke er fornyet i 2016 er vegg mot hagen ut ifra stue/kjøkken. Denne har ingen synlig lufting under kledning opp i konstruksjon. Den har en del vridning og avskalling. Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier på begge hushjørner. Sprekkdannelse og avskalling på listverk rundt vindu/dør.</p> <p>Risiko/konsekvens: Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til vann skvetter innpå kledningen i nedre partier med skade på kledning. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen med råteskader. Mangelfull lufting kan føre til at kledning ikke tørker opp og kan føre til avskalling overflater med råteskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Nedløpsrør fra takrenner monteres og ledes bort fra grunnmuren. Opprette ventilasjon spalte under kledning for ventilering av yttervegg stue/kjøkken. Overflatebehandle og vedlikeholde yttervegg stue/kjøkken. Overflatebehandle og vedlikeholde vannbord og listverk for vindu og dør.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Observasjoner: Kjellervindu med enkle glass. Flere med sprukket glass og montert plast rundt for tetting. Noe riss og sprekker og grønske i vinduskarmer og belistning. Vinduer bærer preg av lekkasje, slitasje og elde.</p> <p>Risiko og konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning med mangelfullt vedlikehold kan føre til videre fuktopptak på vinduer med skader og råte. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Vinduer og dører bærer preg av slitasje og elde. Vinduer og dører fra byggeår har passert mer enn halve forventet levetid. Må påregnes å skiftes ut de nærmeste årene. Spesielt kjellervindu. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må kunne forventes. Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare tidspunkt og omfang.</p>
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Observasjoner: Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting. Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp. Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft.</p> <p>Risiko/konsekvens: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Vedvarende fukt påvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Utbedre råteskadet konstruksjoner ved opplett.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Observasjoner: Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Takrenner mangler nedløpsrør. Snøfanger mangler på tak. Er et krav etter Tek 17 og burde vært montert i 2014 ved renovering taktekke.</p> <p>Risiko/konsekvens: Vedvarende fukt påvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Manglende nedløpsrør fra takrenner fører til skade på kledning og konstruksjoner. Mangelfull taksikring kan føre skader og stor fare.</p> <p>Anbefalt tiltak: Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Montere takrennenedløp. Montere snøfangere.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Observasjoner: Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting. Oppløft på tak er konstruksjoner forsterket opp. Råteskader på konstruksjoner av takbukk og tilstøtende konstruksjoner på opplett Mangelfull tetting og man ser rett ut på sidevegger på opplett. Mangelfull lufting, men kun ventil i en gavl på kaldt kryploft.</p> <p>Risiko/konsekvens: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Dette for å unngå fuktskader på loft som kan utvikle seg til mugg og fuktskade med råte. Råteskader i bærende konstruksjonens kan svekke bæreevnen. Vedvarende fukt påvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Redusert tetthet i taktekkingen kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Ventiler i gavl en side, bør åpnes i gavl andre side med ventiler/spalter. Utbedre lekkasje rundt sidevegger på opplett snarest før ytterligere skader kan oppstå. Utbedre råteskadet konstruksjoner ved opplett.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Observasjoner: Mangler beslag fra terrassebord og bak kledning for tetting. Mangler nedløpsrør fra takrenne. Ubehandlet treverk av lekter for montering pvc plater. Avskalling og grønske på overflater gulv og rekkverk. Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre.</p> <p>Risiko/konsekvens: Vann og snø kan trenge inn mellom overgangen gulv og vegg. Manglende nedløp kan føre til skader på underliggende konstruksjoner som søyler og rekkverk/trapp. Forkortet levetid på ubehandlet treverk, med fare for fuktskader med råte. Mangelfull vedlikehold av overflater, med fare for fuktskader med råte. Ingen synlig ventilering utvendig av ventilering av underbygget entre. Kan føre til fuktskader med mugg og råte.</p> <p>Anbefalt tiltak: Montere beslag mellom overgang gulv og vegg. Montere nedløpsrør. Behandle ubehandlet treverk av lekter. Utføre grundig vedlikehold. Holde oppsyn med innvendig himling i entre for eventuell skade fra manglende ventilering opp mot balkong. Ingen skader observert på befaringen.</p>
7.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Observasjoner:  Våtromsplater med sprekker i skjøter, sklidd litt fra hverandre.  Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkelist iht monteringsanvisning.  Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.  Våtsoner fra dusj er tett på dør.</p> <p>Risiko/konsekvens:  Sprekker i plater og manglende lister kan føre til lekkasje til bakenforliggende skader i konstruksjoner.  Løst og utett belegg kan føre til vann bak belegg og kan føre til bakenforliggende skader i konstruksjoner.  Dusj tett til dør kan føre til skader på dør og listverk.  Kan føre til forkortet levetid på materialer.</p> <p>Anbefalt tiltak:  Påse at det er tettet godt med silikon. Bør utbedres ved reovering eller forverring.  Tette belegg til vegg med fugemasse.  Vurdere å montere tett vegg med skyvedør.</p>
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	<p>Observasjoner:  Det er ikke opprettet fall til sluk, verken i dusj eller ved toalett.  Gulvet er i tillegg ujevnt og det samler seg vann flere steder.  Sluket ved toalett er på gulvets høyeste punkt.</p> <p>Risiko og konsekvens:  Vann samler seg i dammer og det er heller ingen varmekabler. Dette gjør at vannet kan ligge på gulvet, og må fjernes med svaber eller tørkes opp.  Oppbrett til dør og vegger er så høyt at det er ingen fare for at vann kan renne ut til andre rom og tilstøtende konstruksjoner.  Vann på gulv skaper fuktighet i rommet som påvirker overflater og forventet levetid av disse.</p> <p>Anbefalte tiltak:  Man må påse å tørke opp gulvet etter bruk og opprettholde best mulig klima i rommet. Viktig at det er tilluft til rommet under dørterskel, samtidig som avtrekksviften er stilt riktig så den går ofte.</p>
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	<p>Observasjoner:  Våtromsplate mangler hjørnelist og sokkelist iht monteringsanvisning.  Belegg med oppbrett til vegg har løs og utett fuge og tetting.  Våtsoner fra dusj er tett på dør.  Elektrisk avtrekksvifte fungerer ikke.</p> <p>Risiko/konsekvens:  Manglende lister kan føre til lekkasje til bakenforliggende skader i konstruksjoner.  Løst og utett belegg kan føre til vann bak belegg og kan føre til bakenforliggende skader i konstruksjoner.  Dusj tett til dør kan føre til skader på dør og listverk.  Mangelfull tilluft under dørterskel, og avtrekksvifte som ikke fungerer skaper ett fuktig klima som kan føre til forkortet levetid på materialer.</p> <p>Anbefalt tiltak:  Påse at det er tettet godt med silikon. Bør utbedres ved reovering eller forverring.  Tette belegg til vegg med fugemasse.  Er tett dusjvegg mellom dusj og dør. Er nært ift våtsoner, så en må vise varsomhet og tørke av dør.  Opprette ventilspalte under dør. Montere ny elektrisk avtrekksvifte.</p>
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv

## FIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Observasjoner: Rommet har bare en sluk, og det er i dusjnisen. Det er fuget tett under glass skjermvegg, og montert en tett list til belegg.</p> <p>Risiko /konsekvens: Vann samler seg i dammer og det er heller ingen varmekabler. Dette gjør at vannet kan ligge på gulvet, og må fjernes med svaber eller tørkes opp. Oppbrett til dør og vegger er så høyt at det er ingen fare for at vann kan renne ut til andre rom og tilstøtende konstruksjoner. Vann på gulv skaper fuktighet i rommet som påvirker overflater og forventet levetid av disse.</p> <p>Anbefalte tiltak: Man må påse å tørke opp gulvet etter bruk og opprettholde best mulig klima i rommet. Viktig at det er tilluft til rommet under dørterskel, kjøp av ny avtrekksviften som er stilt riktig så den går ofte.</p>
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	<p>Observasjoner: Alt av himling og isolasjon, og vegger av tre og inventar er revet og strippet ned etter vannskaden i 2024. Himling bygget opp igjen med isolasjon og gipsplater. Litt riss og sprekker i overflater på murvegger som man kan forvente. Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv. Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befarings. Utvendig nevnes: Terreng med fall til grunnmur flere steder. Ingen drenering, opplyst i tidligere tilstandsrapport. Sprekker i mur flere steder. Mye avskalling i maling og pussoverflater. Ingen nedløpsrør fra takrenner. Eldre kjellervindu med sprukket glass og råte i treverk, dekket med plast for tetting.</p> <p>Risiko/konsekvens: Ut ifra alle nevnte punkter kan man si generelt: Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Montere nedløpsrør fra takrenner. Montere nye kjellervindu.</p>
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	<p>Observasjon: Innvendig mur i kjeller med synlig avskalling og saltutslag på vegg ned mot gulv.</p> <p>Risiko/konsekvens er likt for vegg og gulv: Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Montere nye kjellervindu. Montere nedløpsrør fra takrenner. I tillegg må det være god luft sirkulasjon, varme og avfukter.</p>
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Observasjoner:

Ingen ventiler i vinduer. Kun få ventiler i yttermur, alle lukket ved befaring.  
Uisolerte murvegger.  
Kalde kjellervindu med enkle glass

## Risiko/konsekvens:

Ut ifra alle nevnte punkter kan man si generelt:  
Mangelfull fuktsikring og drenering kan påføre vegger fukt som trekker inn gjennom mur og inn under gulv med fare for fuktige kjeller med mugg og vannskader.

## Anbefalte tiltak:

Montere nye vinduer med ventil.  
Bore ut flere ventiler i yttervegg.  
God luftsirkulasjon med varme og avfukter.

## 10.5 Ventilasjon

## Observasjoner:

Eldre elektrisk avtrekksvifte med dårlig eller ingen funksjon på bad i 2 etasjen.  
Ingen tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima.  
Ikke tilfredsstillende ventilering i boligen med ventiler i yttervegger. Alle er lukket under befaringen.  
Mangelfull ventilering av kjeller.

## Risiko/konsekvens:

Manglende tilluft gir ingen luftsirkulasjon og fare for fuktig klima med skade på overflater.  
Manglende avtrekk fra våtrom gir risiko for fuktig klima med skade på overflater.

## Anbefalt tiltak:

Montere ny elektrisk avtrekksvifte på bad 2 etasje.  
Etablere ventilspalte i dører til våtrom.  
Åpne ventiler i vegger og vinduer.  
Montere nye vinduer med ventiler i kjeller.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.4	Varmesentraler
	Luft til luft varmepumpe av ukjent årgang og i dårlig stand. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på luft til vann varmepumpe. Risiko at den ved oppnådd levetid vil bli defekt og man mister oppvarmingen i boligen. Må regne med å bytte ut i nær framtid.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gulistan Khalil	Ahmed Abdullah
Gateadresse	
Fjellmannsveien 5B	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidig
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1008260021

## 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

Beskrivelse

To nye bad med nye vannrør og nye vannavløpsrør.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør og nye vannavløpsrør i hele huset.
Arbeid utført av	WARMBRODT VVS As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

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	Nye vannrør og nye vannavløpsrør i hele huset.
Arbeid utført av	WARMBRODT VVS As

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	Strømselskapet oppgraderte og fornyet det elektriske nettverket i hele huset.
Arbeid utført av	Lyngdal el

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

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Jeg delte kjøkkenet i første etasje inn i et kjøkken og et bad, fordi det ikke var noe bad i første etasje. Dette ble gjort under oppsyn av vann- og strømselskapet, og deretter gjennom snekkerne.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

I 2014 sprakk et vannrør i kjøkkentaket. Forsikringsselskapet reparerer alle skadene, ga full forsikring, og mesteparten av huset ble renoveret.

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: 1008260021

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Gulistan Khalil	518ad90da89c1346d6251 b9813228fff987fae71	28.04.2026 19:38:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Abdullah	ecc88e37cb2722ac52ba7 2cfad576df1f392a131	28.04.2026 19:37:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260021

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

# BMTF

## Egenerklæringskjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.  
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter  
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  
Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger  
Tomt  
Fritidsbolig  
Annat (Spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Aksjenummer	Festenummer
162	290				
Adresse Fjellmannsveien 5B					
Postnr.	4580	Sted	Lyngdal	Kommune	Lyngdal
Byggeår		Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
				Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke Innboforsikring) Storebrand + gjensidige					
Type villa/husforsikring? Standard <input type="checkbox"/> Utvidet <input checked="" type="checkbox"/>					
Polise-/avtalnr.	94857400				
Er det dødsbo?	Ja	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>		
Avdødes navn:					
Hjemmelshaver:					

### SELGEREN

Selger (1)					
Ettemavn:	Abdullah		Fornavn:	Ahmed	
Tlf. priv:	Mobil:	46113972	E-post:	ahmdslama@hotmail.com	
Ny adr:	Postnr:		Sted:		
Selger (2)					
Ettemavn:	Khalil		Fornavn:	Gulistan	
Tlf. priv:	Mobil:	47194203	E-post:	gulistan-2015@hotmail.com	
Ny adr:	Postnr:		Sted:		

Initiater \_\_\_\_\_

# BMTF

Spørsmål for alle typer eiendommer	Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
1 Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommens, f.eks. sprekk i filser, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?	X			
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?		X		2 nye badet 2025
2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				
2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?		X		2025 var
2.3 Er arbeidet utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn opplyses.		X		
2.4 Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?		X		
2.5 Er forholdet byggemeldt/omsøkt?				varmebrødt var legges
3 Kjenner du til om det er eller har vært problemer med lisdøst eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport?	X			
4 Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp?	X			
4.1 Er arbeidet utført av ufaglærte, eller ved egeninnsats eller dugnad?			X	
4.2 Hvis arbeidet er utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn oppgis:				
5 Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drønering, fuktnisig, øvrig fukt eller luktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller og overflatevann på eiendommen?			X	
6 Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	X			
7 Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, sløve gulv eller lignende?	X			
8 Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	X			
9 Kjenner du til om det er eller har vært uttøtheter i terrasse, garasje, tak eller fasade?	X			
9.1 Har det vært utført arbeid på taktekking, takrenner eller beslag?	X			
9.2 Hvis ja, er arbeidet utført av en faglært, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				
10 Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		X		
10.1 Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn:				Lyngdal el
10.2 Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget?	X			
10.3 Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget?	X			
10.4 Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01?			X	
11 Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tørrør, murer eller lignende?	X			
12 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			

Initialer \_\_\_\_\_

# BMTF

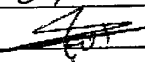
fortsettelse

Spørsmål for alle typer eiendommer	Nei	Ja	Har ikke/ vet ikke	Kommentarer
13 Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdiggjøst?	X			
13.1 Kjenner du til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?				
14 Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel?	X			
14.1 Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?				
15 Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen etter at den ble oppført?		X		
15.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?	X			
16 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, luft, setninger, støv osv.)?		X		
17 Kjenner du til om det er støv, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om?	X			
18 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør. Eksempel kan for eksempel være støv, luft, innneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er brukstrøtt til byggverk på annen matts eiendom, annet.	X			
19 Er det pågående byggesaker på eiendommen som mangler ferdiggjøst eller midlertidig brukstillatelse. Hvis ja, redegjør i kommentarfeltet til høyre.	X			

Spørsmål for leiligheter i sameier, borettslag eller boligaksjeselskap	Nei	Ja	Kommentarer
20 Kjenner du til om sameiet, laget eller selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
21 Kjenner du til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie eller økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov, skadeutbedring)? Sjekk styrets årsberetning.	X		
22 Finnes det en tilstandsrapport for fellesdelene yngre enn 5 år, og er denne i henhold til Norsk Standard NS 3424 eller NS 3600?			Ansl dato for rapporten.

Tilleggs kommentarer:  
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark.)

## SIGNERING (SKAL FYLLES UT)

Dato:	09.02.2026
Signatur selger 1:	
Signatur selger 2:	



Adresse

**Fjellmannsveien 5B, 4580 LYNGDAL**

Dato for energimerking

**23.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-262641**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**169510903**

Gårdsnummer

**162**

Bruksnummer

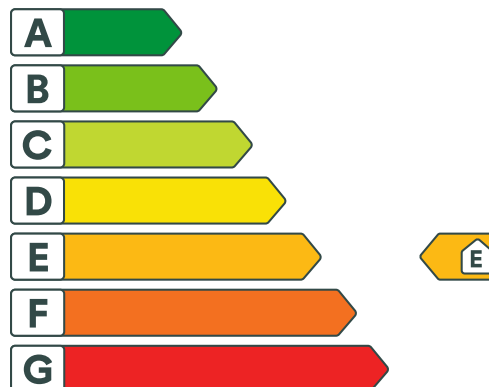
**290**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**187,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**187,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**236,63 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**218,42 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**40 845 kWh**



## Fjellmannsveien 5B, 4580 LYNGDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fjellmannsveien 5B, 4580 LYNGDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Fjellmannsveien 5B - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Presthølen	4 min
Totalt 8 ulike linjer 0.4 km	
Rom terminal	8 min
Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411 0.7 km	
Snartemo stasjon	25 min
Linje F5 24.5 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 13 min

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.)	9 min
267 elever, 18 klasser 0.8 km	
Berge barneskole (1-7 kl.)	5 min
309 elever, 23 klasser 2.8 km	
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
307 elever, 25 klasser 3 km	
Lyngdal videregående skole	5 min
130 elever 3 km	
KVS - Lyngdal	8 min
230 elever, 11 klasser 5.7 km	

## Ladepunkt for el-bil

Altı Lyngdal	7 min
Obs Lyngdal	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

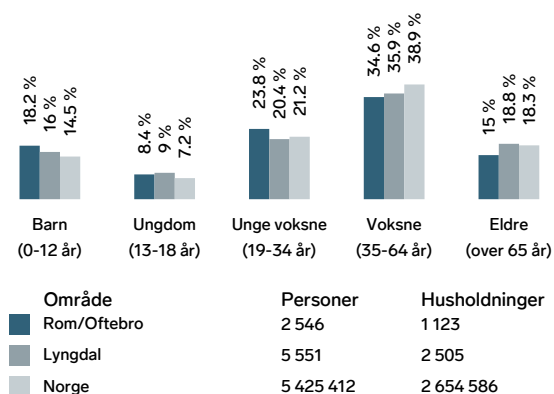
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Nygård barnehage (0-5 år)	5 min
117 barn 0.5 km	
Rom barnehage (0-5 år)	9 min
49 barn 0.8 km	
Filadelfia barnehage (1-5 år)	5 min
59 barn 2.7 km	



## Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	7 min
Coop Obs Lyngdal	10 min
Post i butikk 0.8 km	





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

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

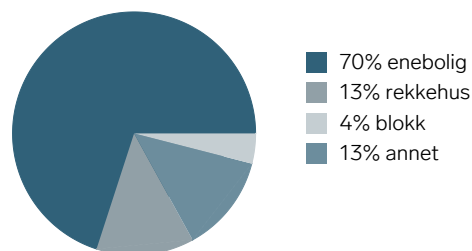
 **Gateparkering**  
Lett 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Å skole 5 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km
-  Lyngdalshallen normalhall 9 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 8 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 5 min 

## Boligmasse



«Hyggelige naboer, bor selv i 2-mannsbolig og har en solrik ende tomt med god utsikt utover Bringsjord og sjø gløtt mot Kvaviksfjorden. Vil anbefale folk med barn å flytte hit.»

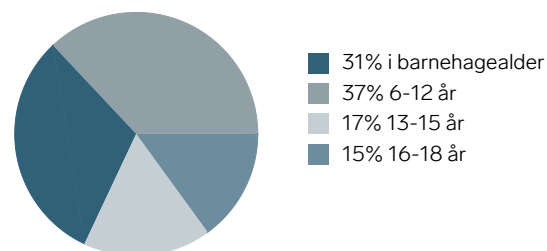
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 9 min 
-  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

-  Rom/Oftebro
-  Lyngdal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





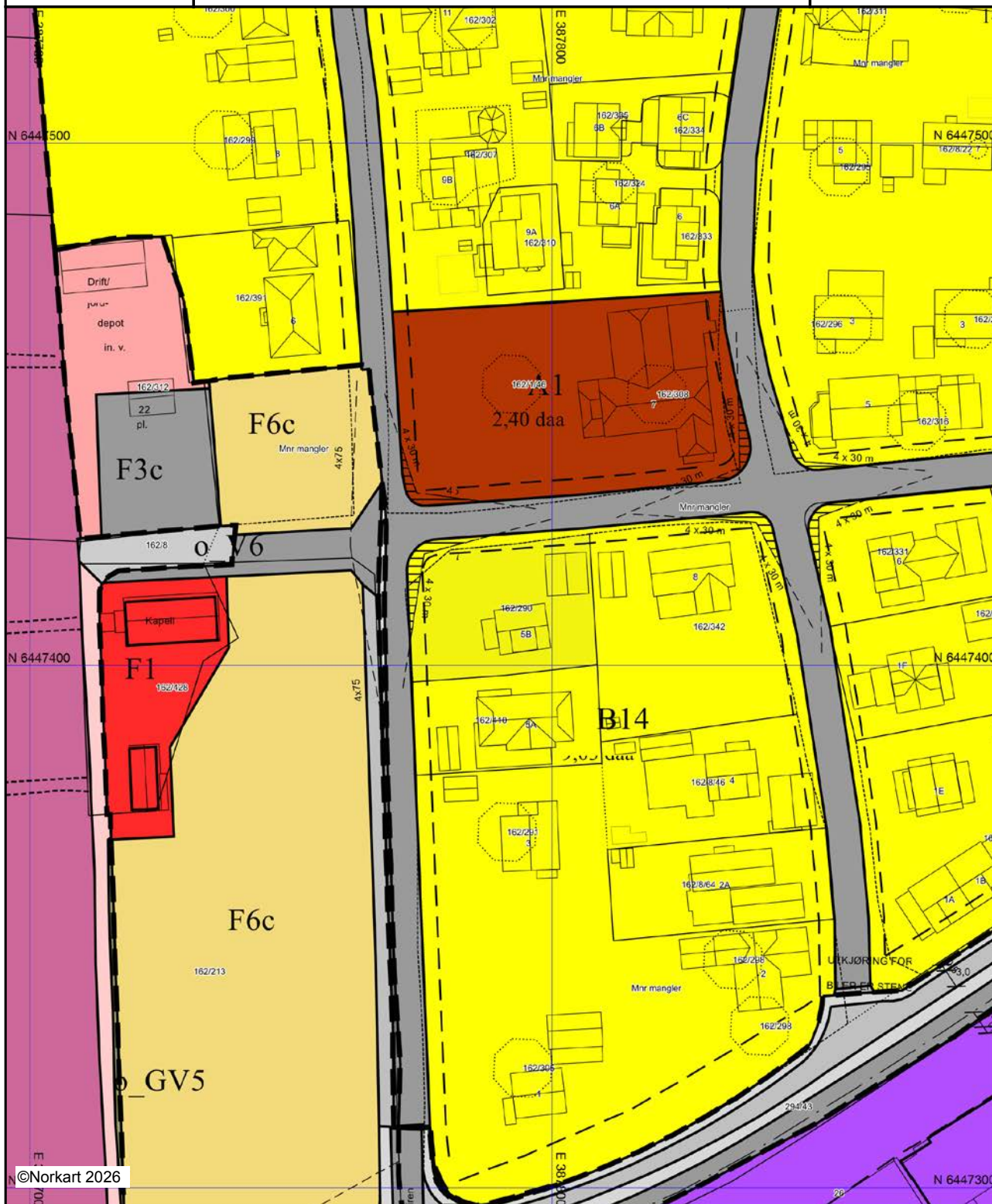
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 162/290  
Adresse: Fjellmannsveien 5B  
Utskriftsdato: 21.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32












©Norkart 2026






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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Offentlig kirke
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Grav- og urnelund
-  Annet spesialområde
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktzone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Grav- og urnelund
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktlinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

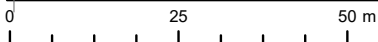
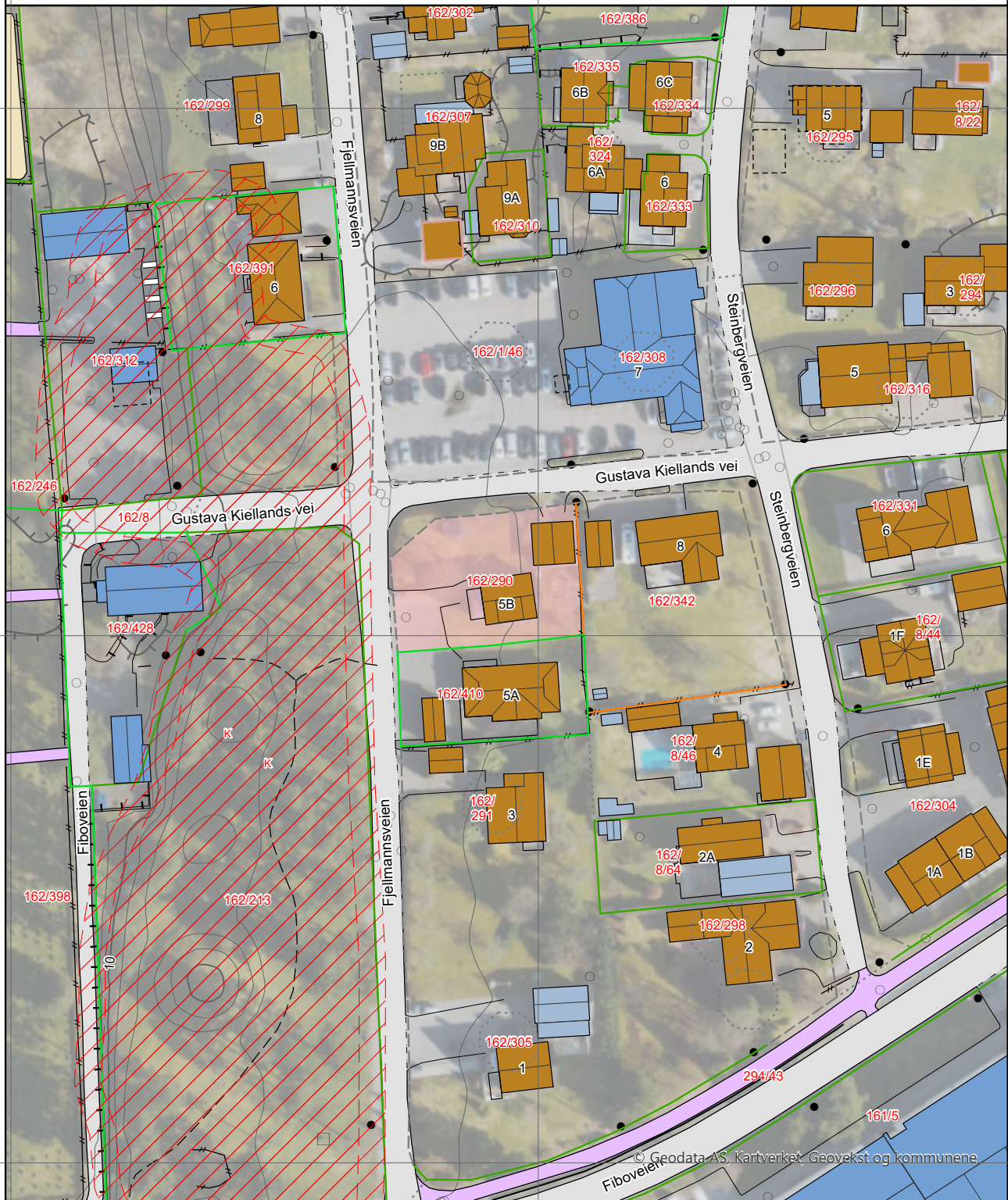
Kommune: 4225 Lyngdal  
 Eiendom: 4225/162/290/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
 Dato: 21.4.2026



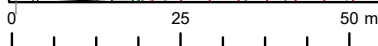
Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/162/290/0/0

## Eiendomsgrenser








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







Målestokk 1:1000  
Dato: 21.4.2026









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

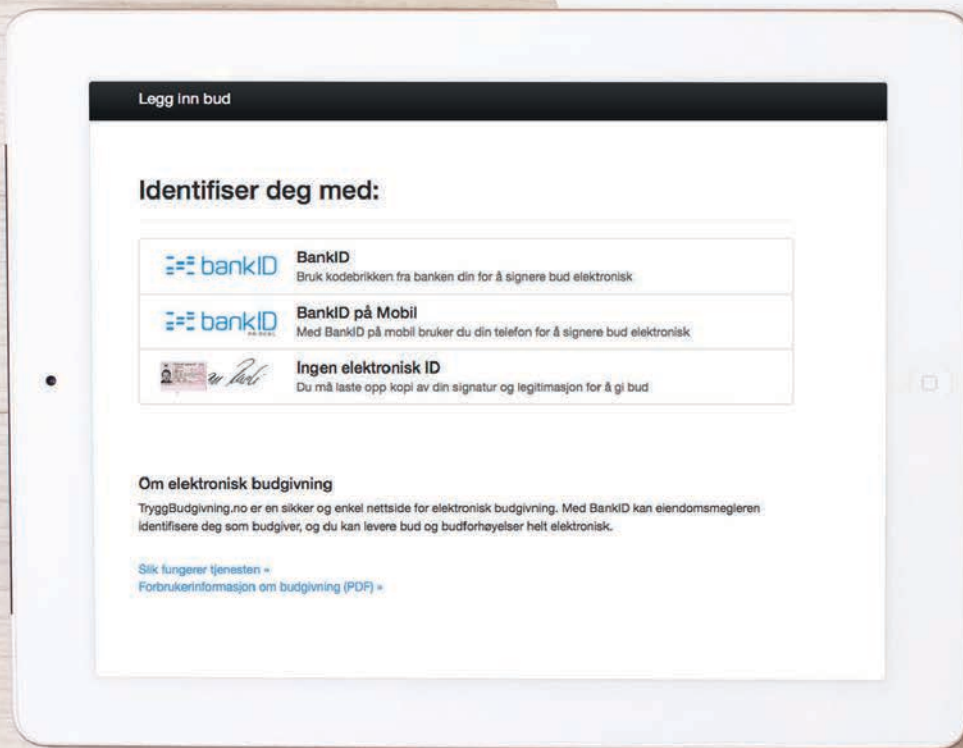
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

tryggbudgivning.no



- 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!

**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.

## GJENNOMFØRING 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 oppfordret 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



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Gyro Eftestøl**

T: 476 54 387

[ge@exbo.no](mailto:ge@exbo.no)

Følg oss på 