

SKOMRAK

SOLHEIKROKEN 16, 4580 LYNGDAL

Nyoppført, lekker enebolig | 5 soverom og 2 bad | Stor og solrik utsiktstomt



Prisantydning: 5 950 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne innholdsrike og nyoppførte eneboligen i Solheikroken 18 - Boligen er bygget med gjennomgående god kvalitet og moderne løsninger.

Her får du bl.a hele 5 soverom, 2 bad, vaskerom og en romslig loftstue. God takhøyde i begge etasjene, store vindusflater, listefri løsning tak-vegg og vinduer, og delikate og moderne farger på vegger.

Boligen ligger barnevenlig til i blindvei, i ett rolig og attraktivt område i forlengelse av ett veletablert boligfelt i Skomrak. Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen samt flott utsikt som kan nytes fra flere oppholdsrom og terrassen. Romslig tomt med god plass til å bygge garasje om ønskelig.

En perfekt bolig for deg som ønsker komfort, god plass og en bra beliggenhet!

Velkommen til hyggelig visning.

Adresse	Solheikroken 16
Prisantydning	5 950 000,- + omk.
Omkostning	58 290,-
Totalpris	6 008 290,-
BRA-i/BRA Total	181.9/181.9 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2026
Tomt	1326.7 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

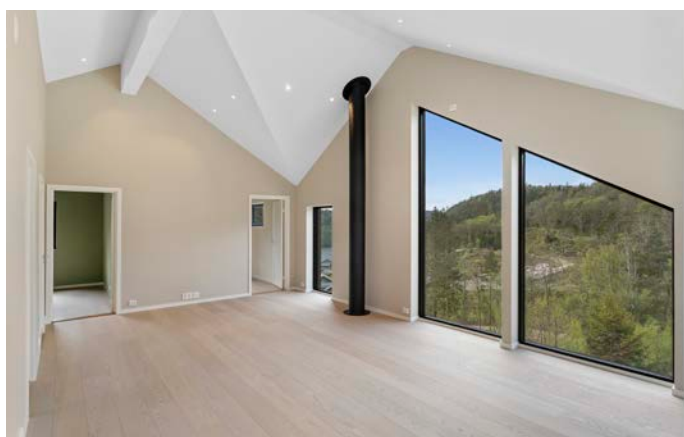
Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Lyngdal og Farsund
Telefon: 476 54 387
Mail: ge@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 64 Boligkjøperforsikring
- 66 Budskjema



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 181.9 kvm
 BRA totalt: 181.9 kvm
 TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 91.6 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 90.3 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 24 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1326.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig og flat tomt! Boligen ligger mot sørvest har gode solforhold og fin utsikt. Boligen er tilpasset terrenget og plassert i forkant av fjellskjæring.

Beliggenhet

Boligen har en fin og solrik beliggenhet i forlengelse av ett veletablert boligfelt i Skomrak. Det planlegges å bygges to boliger innforbi denne, men da dette er en blindvei så vil det være lite trafikk forbi boligen. Fra boligen er det kun en kort kjøretur til Sørlandsbadet og Rosfjordstranden, og Lyngdal sentrum er ca 4 km unna.

Adkomst

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

Skolekrets

Berge barneskole og Lyngdal ungdomsskole.

Selger

Bygg Teknikk Eiendom AS

Innhold

Boligen er innholdsrik og går over to plan:
 1.etasje: Stort vaskerom med egen inngang, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og 1 soverom.
 2.etasje: 4 soverom, walk-in-closet, bod, bad og loftestue med ekstra god takhøyde.

Standard

Boligen holder en gjennomført og god nybyggstandard, 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.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i eget tun, plass til å oppføre garasje om ønskelig.

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

Salget gjennomføres etter Avhendingslova. Avhendingslova § 2 -11 pålegger entreprenører å stille garanti tilsvarende Bustadsoppløsningsloven 12 for oppfyllelse av avtaler om oppføring av ny bolig for forbrukere, garanti gjelder i Avhendingslova for bolig som selges innen seks mnd. etter fullføring. Garantien skal utgjøre minst 10 % av vederlaget og 5 % i 5 år etter overtakelsen.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgssrapport/tilstandsrapport, samt selgers

egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnene 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 hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Peisovn i stua. Varmekabler i gang (entré), Vaskerom, Kjøkken/stue og på begge bad.

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

A

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Boligen er nyoppført, og det har ikke blitt fakturert kommunale gebyrer enda. Selger har betalt for påkobling vann- og avløp, og fakturering for kommunale avgifter vil starte ved overtakelse. Det er installert vannmåler, så gebyrer vil variere etter forbruk.

For mere informasjon, se prisliste på Lyngdal kommunes hjemmesider

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.

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 41, bruksnummer 163 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/41/163:

20.03.1896 - Dokumentnr: 900030 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1896 - Dokumentnr: 900031 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1896 - Dokumentnr: 900032 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1923 - Dokumentnr: 900068 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV
GRØFT/BEKK

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1923 - Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV
GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1923 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV
GRØFT/BEKK/KANAL/ELV

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1926 - Dokumentnr: 900068 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV

Gjelder Hagestadvannet.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1926 - Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV

GJELDER HAGESTADVANNET.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1926 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/

VANN/ELV
GJELDER HAGESTADVANNET.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1929 - Dokumentnr: 900075 - Skjønn
Gjelder omkostningsfordeling vedr. uttapping av
Hagestadvannet.

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1929 - Dokumentnr: 900076 - Skjønn
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV

GJELDER HAGESTADVANNET.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1929 - Dokumentnr: 900077 - Skjønn
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV

GJELDER HAGESTADVANNET.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 900175 - Elektriske
kraftlinjer

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 900176 - Elektriske
kraftlinjer

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 900177 - Elektriske
kraftlinjer

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1971 - Dokumentnr: 3208 - Bestemmelse om

gjerde
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1974 - Dokumentnr: 3261 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:13
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1974 - Dokumentnr: 3971 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:14
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1974 - Dokumentnr: 3972 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:15
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1975 - Dokumentnr: 488 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:13
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1978 - Dokumentnr: 3896 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:18
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1983 - Dokumentnr: 3819 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:22

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1985 - Dokumentnr: 5014 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:26
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1986 - Dokumentnr: 1920 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:27
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1994 - Dokumentnr: 3029 - Jordskifte
Marnar jordskifteretts grensegangssak nr. 3/1991.L.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 2678 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:96
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1997 - Dokumentnr: 296 - Jordskifte
Marnar Jordskifteretts sak 22/1995.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2003 - Dokumentnr: 2801 - Jordskifte
Lista jordskifterett sak nr 5/2000-10.10 Hagestad
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2013 - Dokumentnr: 14447 - Best. om adkomstrett
Gjelder adkomstrett for fradelte parseller iht.

reguleringsplan for Ytre Skomrak
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2013 - Dokumentnr: 14447 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:138
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:140
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:150
Overført fra: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2016 - Dokumentnr: 295075 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:44
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 174794 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:64
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 174794 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:64
Bestemmelse om rett til lekeplass
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1108268 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:55

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2018 - Dokumentnr: 663108 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:63
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 161648 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:54
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2019 - Dokumentnr: 161687 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:56
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2019 - Dokumentnr: 1446561 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:13
Bestemmelser vedrørende steinfylling
Gjelder inntil 10 år fra 1. november 2019
Overført fra: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2020 - Dokumentnr: 1952012 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:66
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2021 - Dokumentnr: 95139 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:52
Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2021 - Dokumentnr: 95139 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:51

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:52

Rett til bruk av felles lek- og friområder

Overført fra: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2024 - Dokumentnr: 970365 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10

Elektronisk innsendt

29.02.2024 - Dokumentnr: 1155894 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:4225 Gnr:46 Bnr:73

30.05.2024 - Dokumentnr: 1496476 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:41 Bnr:10

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:30

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:74

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:76

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:78

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:79

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:80

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:81

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:82

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:83

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:46 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest ved overtakelse, denne er bestilt. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for boliger og fritidsboliger Hagestadhøgda, del av 46/1 og 46/30

Ikrafttredelse: 13.10.2022

Delareal: 1326 kvm boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplan: Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen.

Ikrafttredelse: 18.09.2025

Delareal: 451 kvm Grønnstruktur (utgått(nåværende. 1210 kvm Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

876 kvm Boligbebyggelse, nåværende.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

42 500,- (Dokumentavgift (av tomteverdi 1 700 000,-))

58 290,- (Omkostninger totalt)

6 008 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 290

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

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 rettshjølpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1% 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 104 838,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund

ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

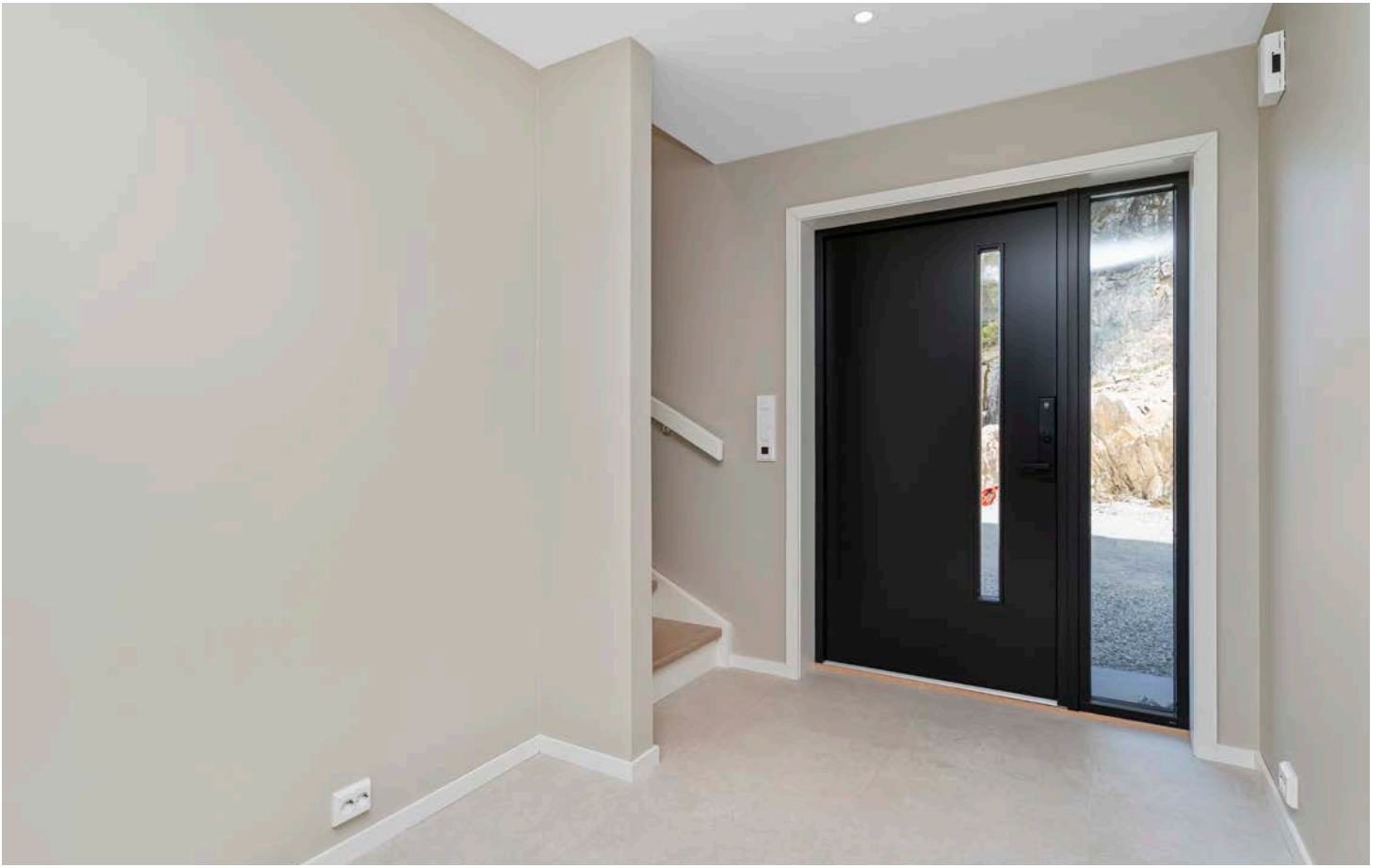
Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

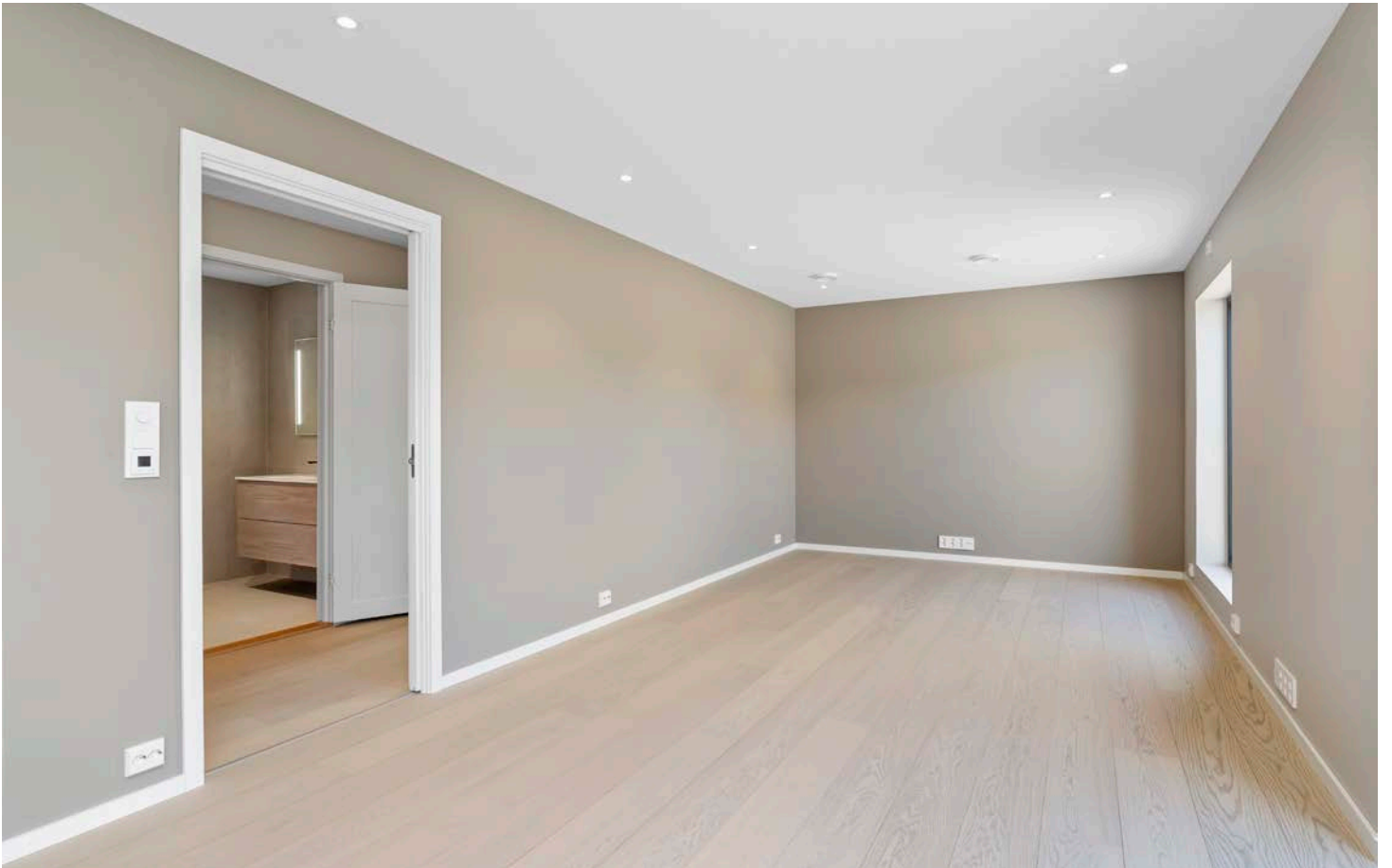
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.05.2026





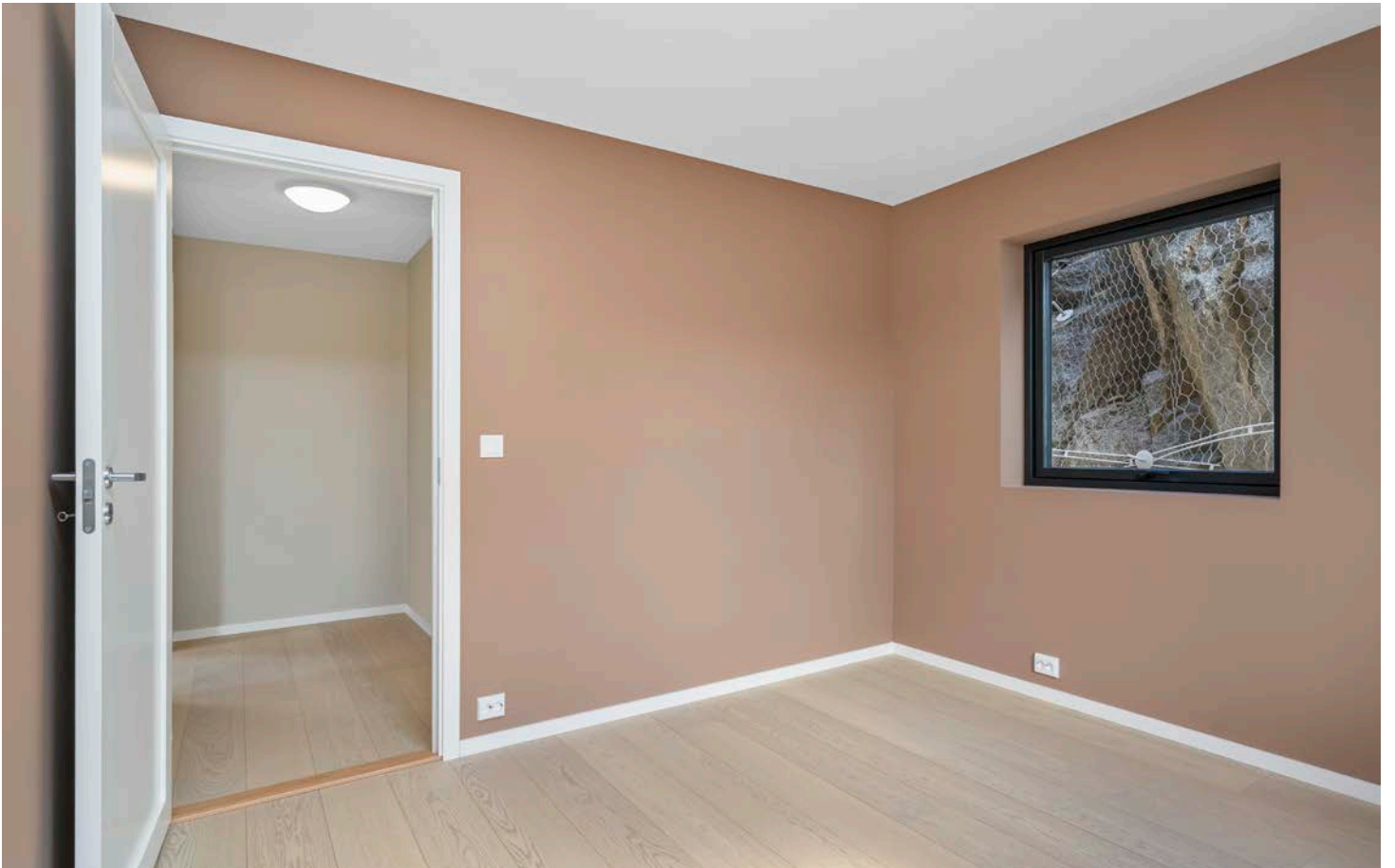
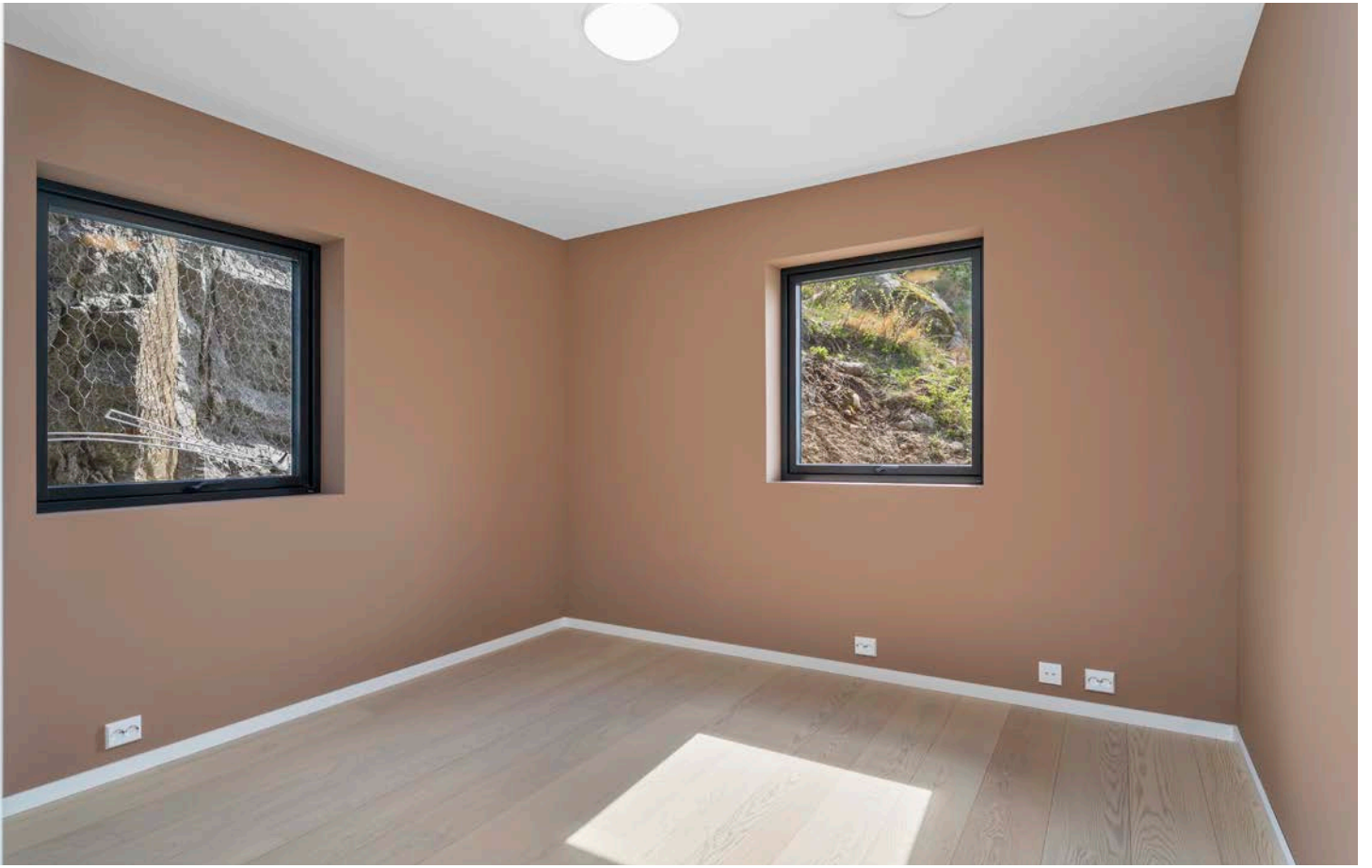


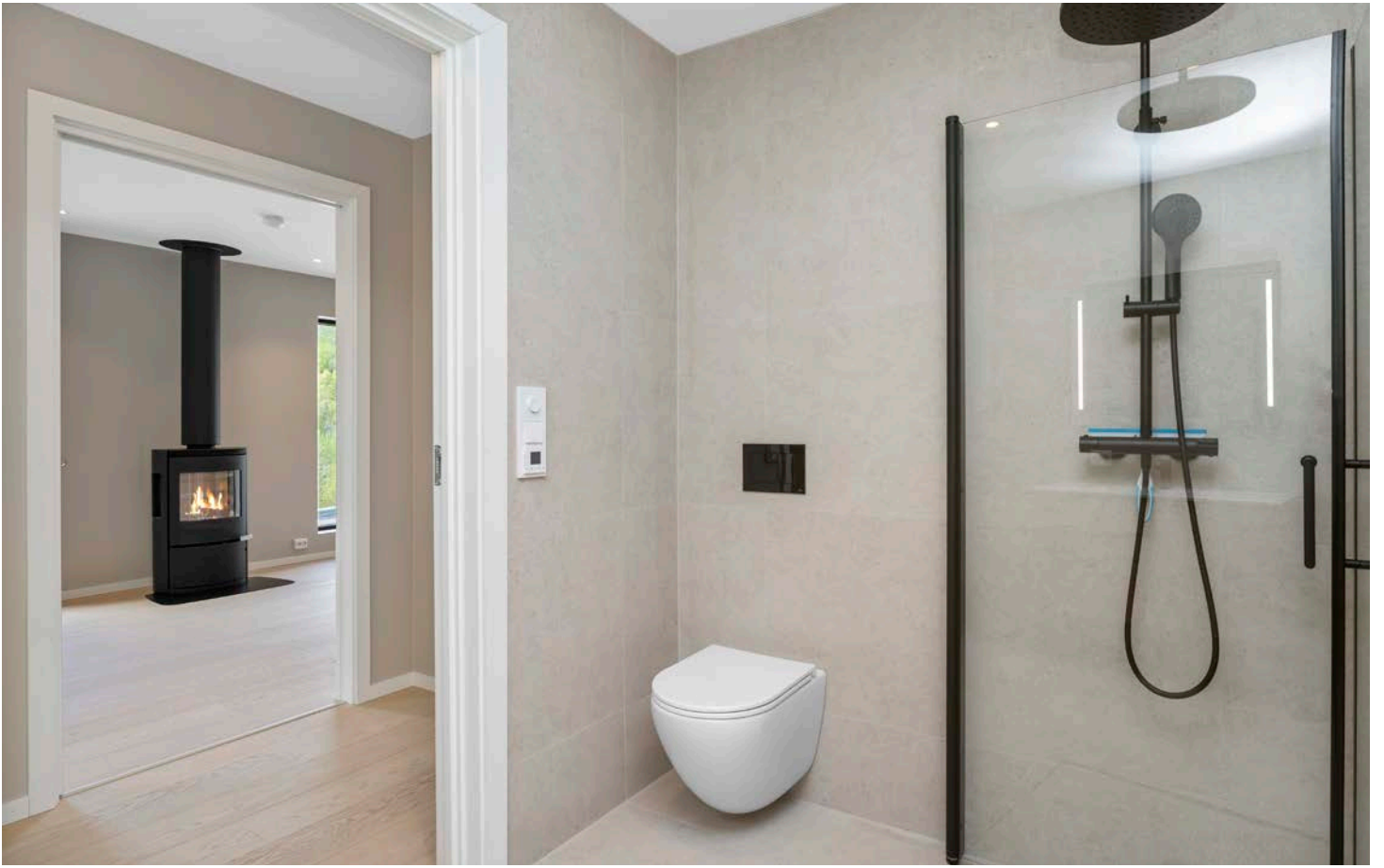


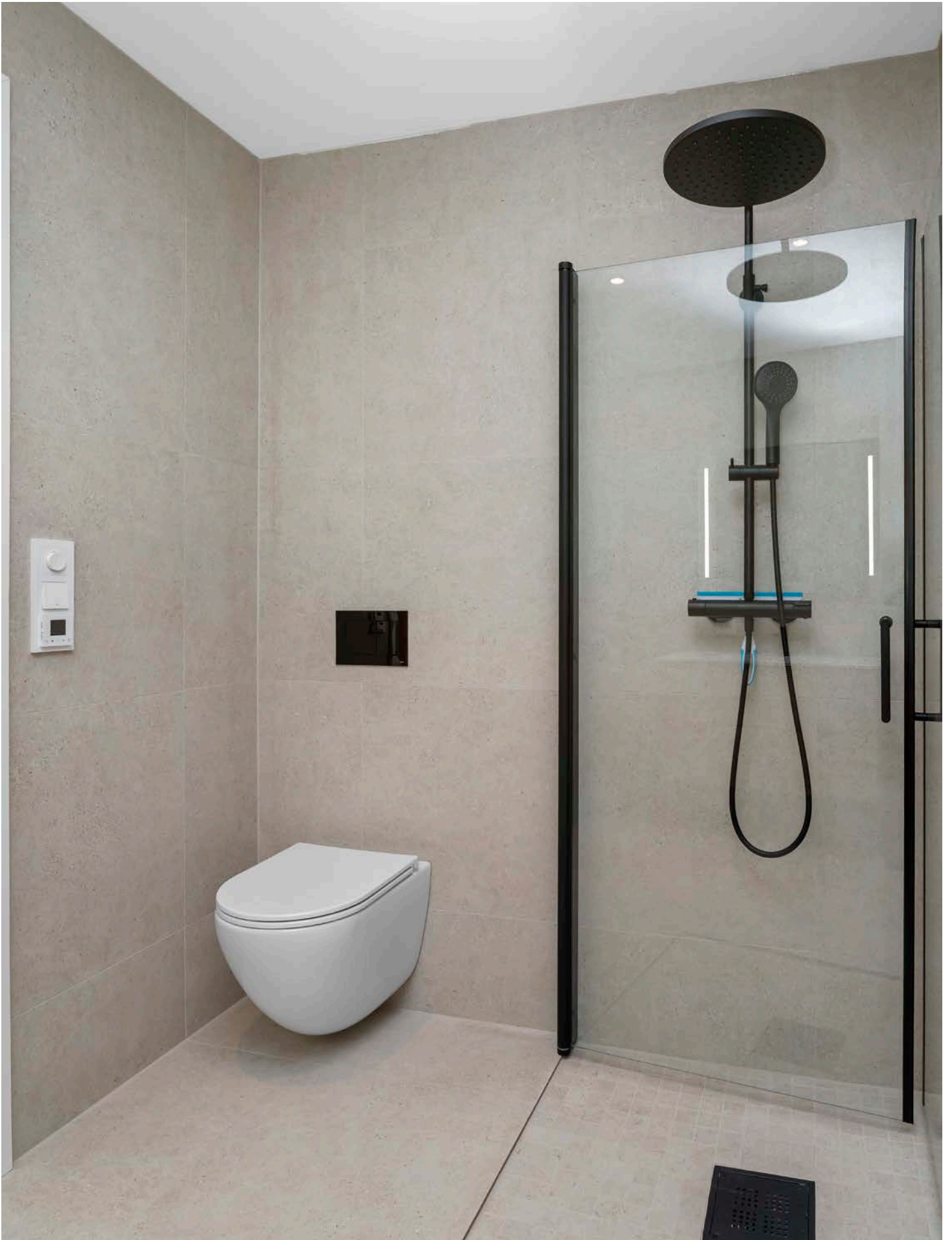


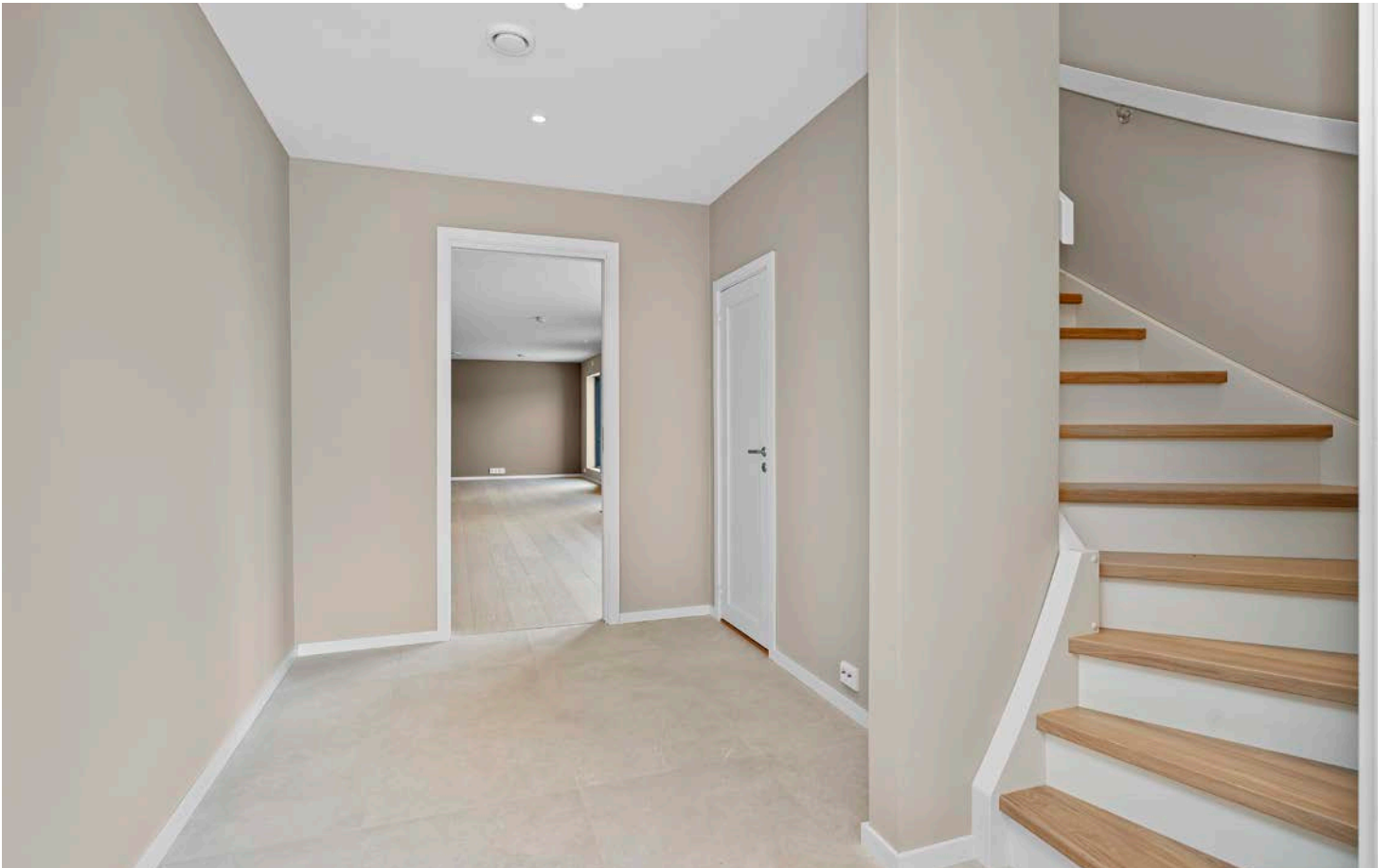
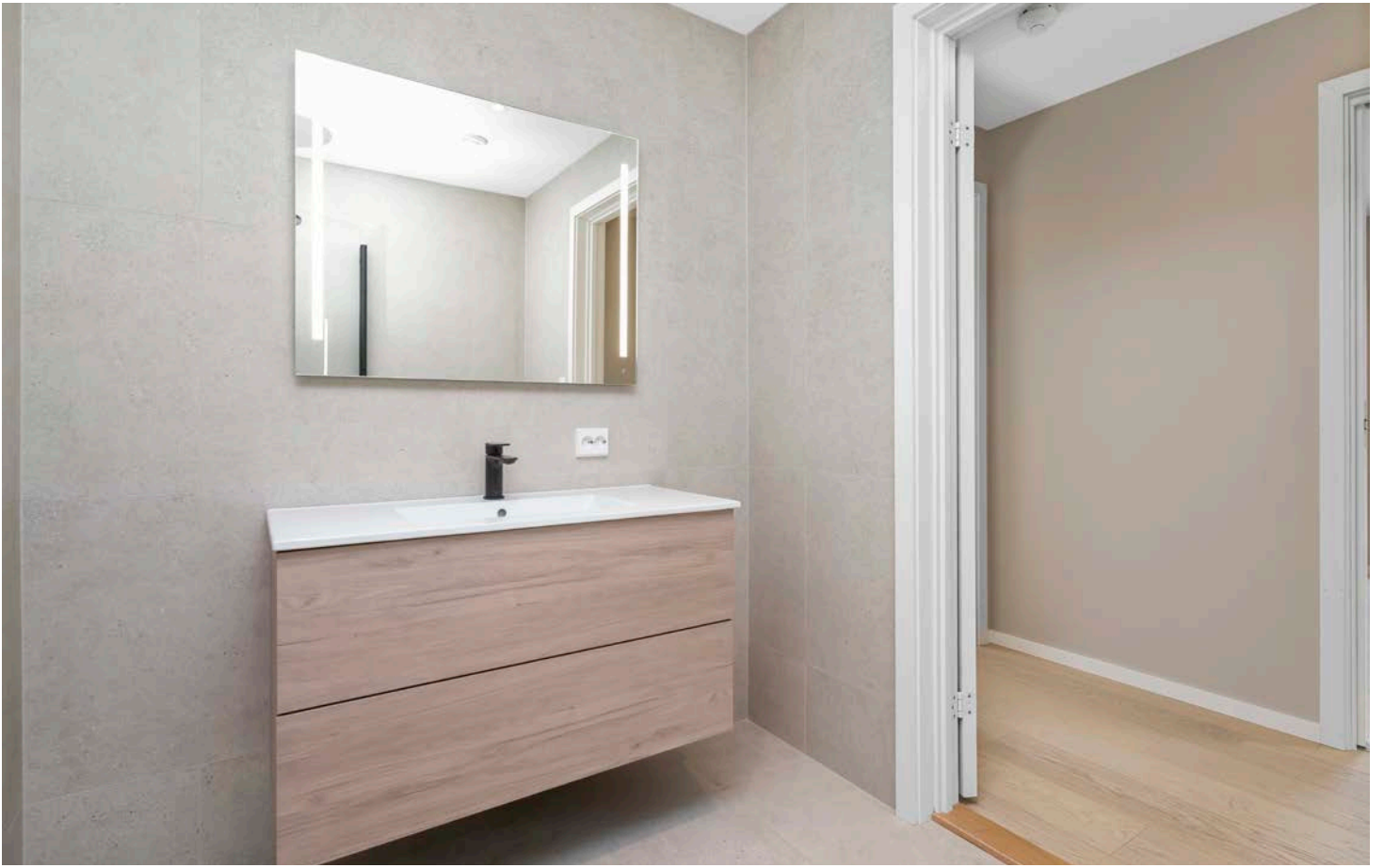


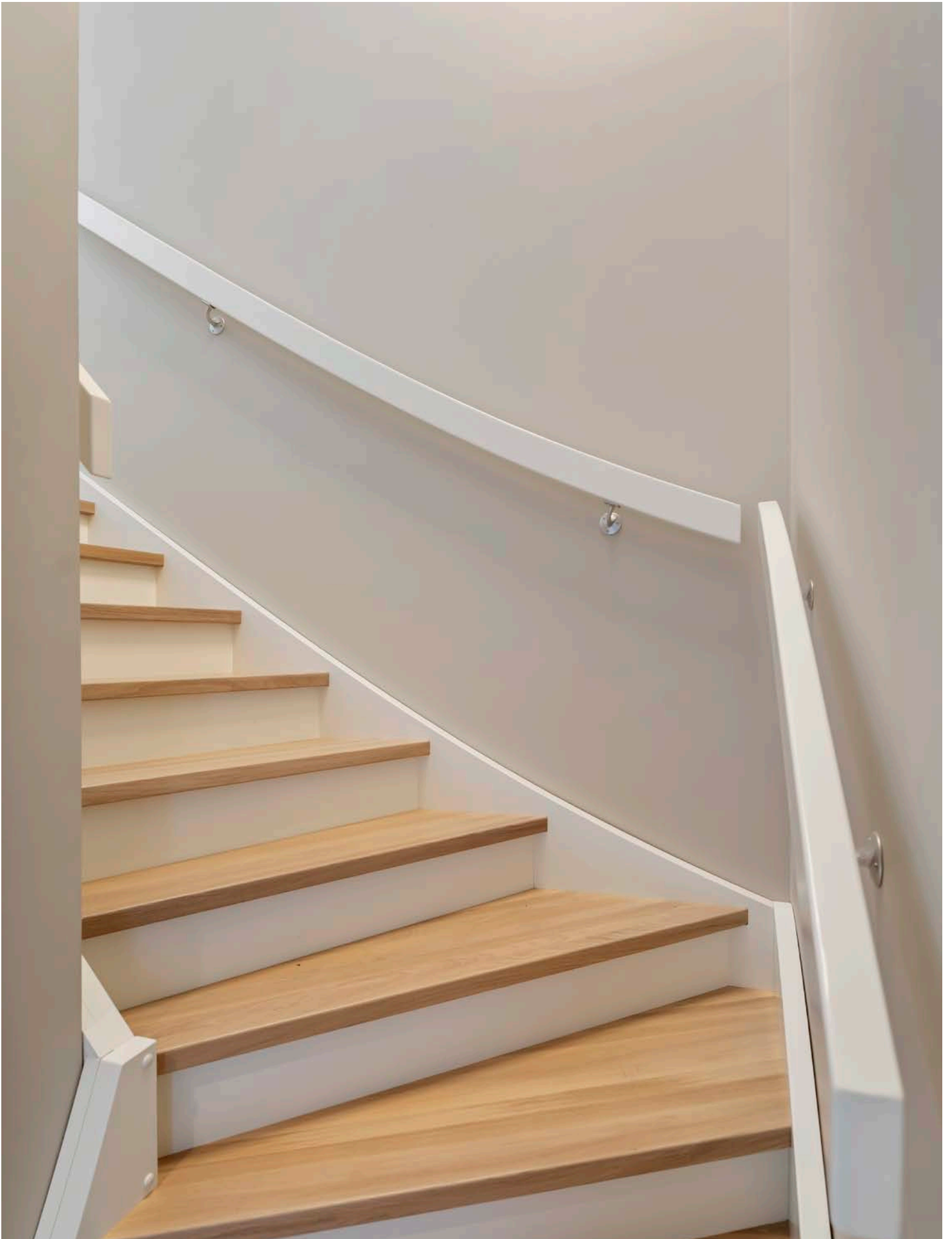




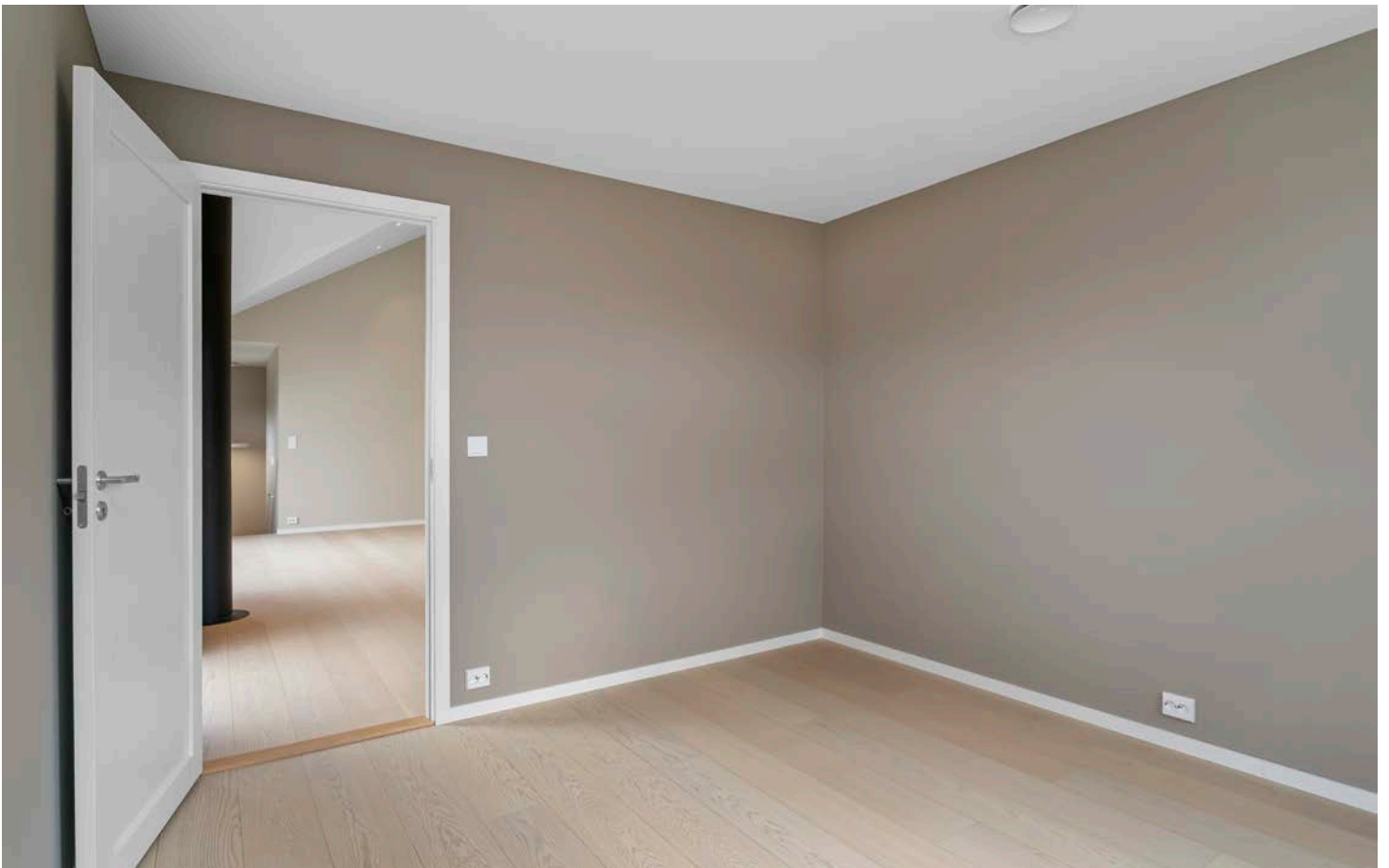
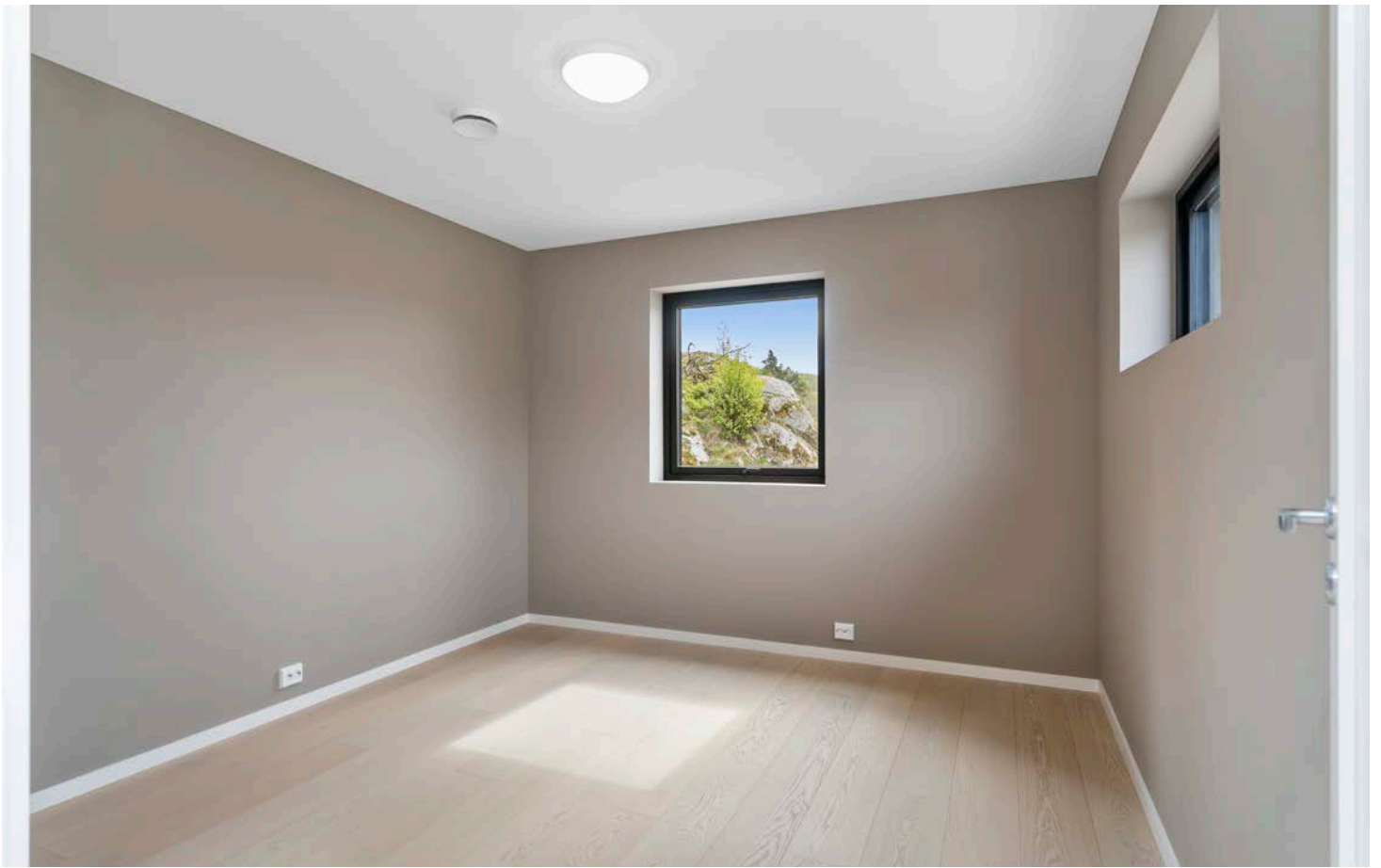


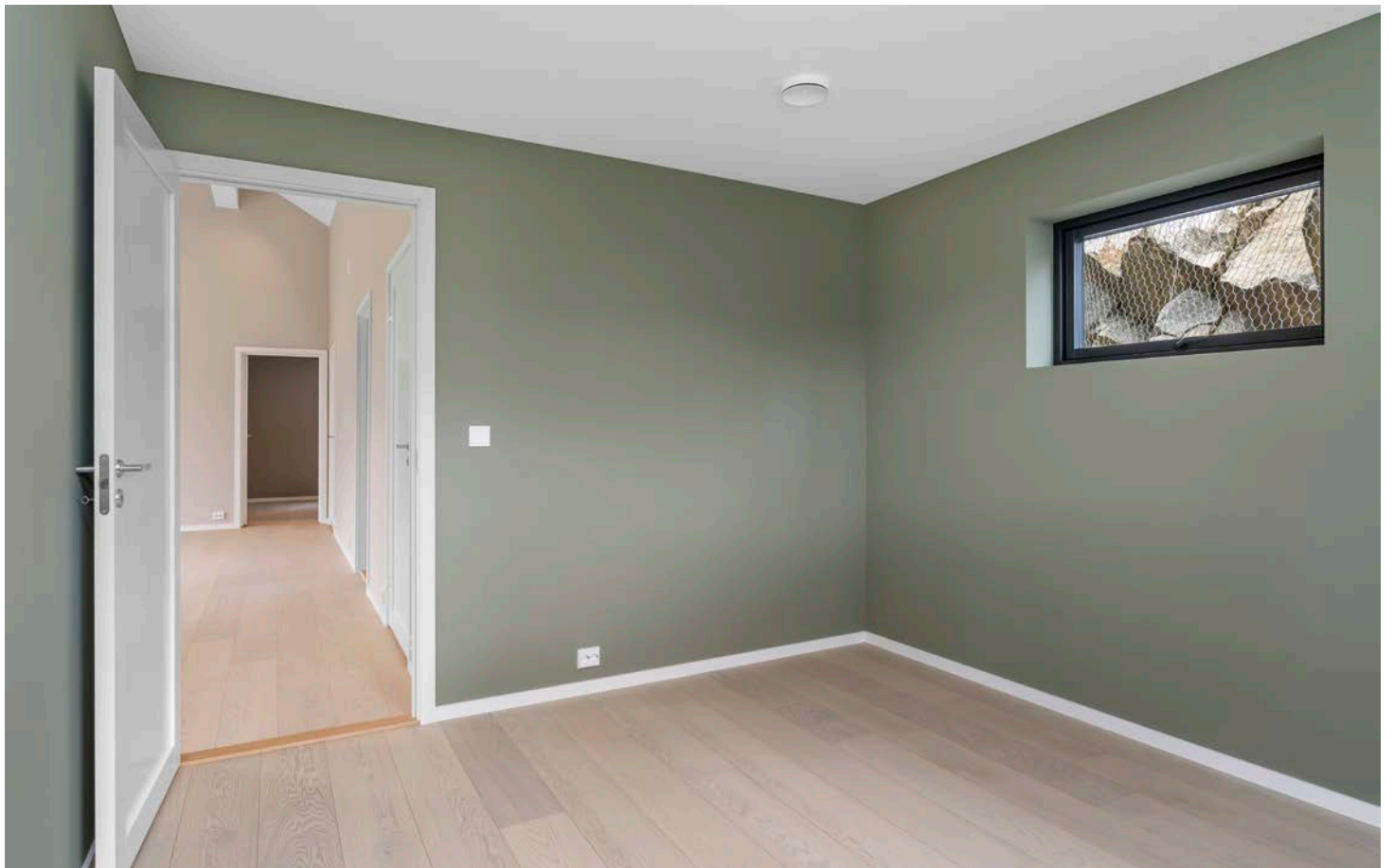
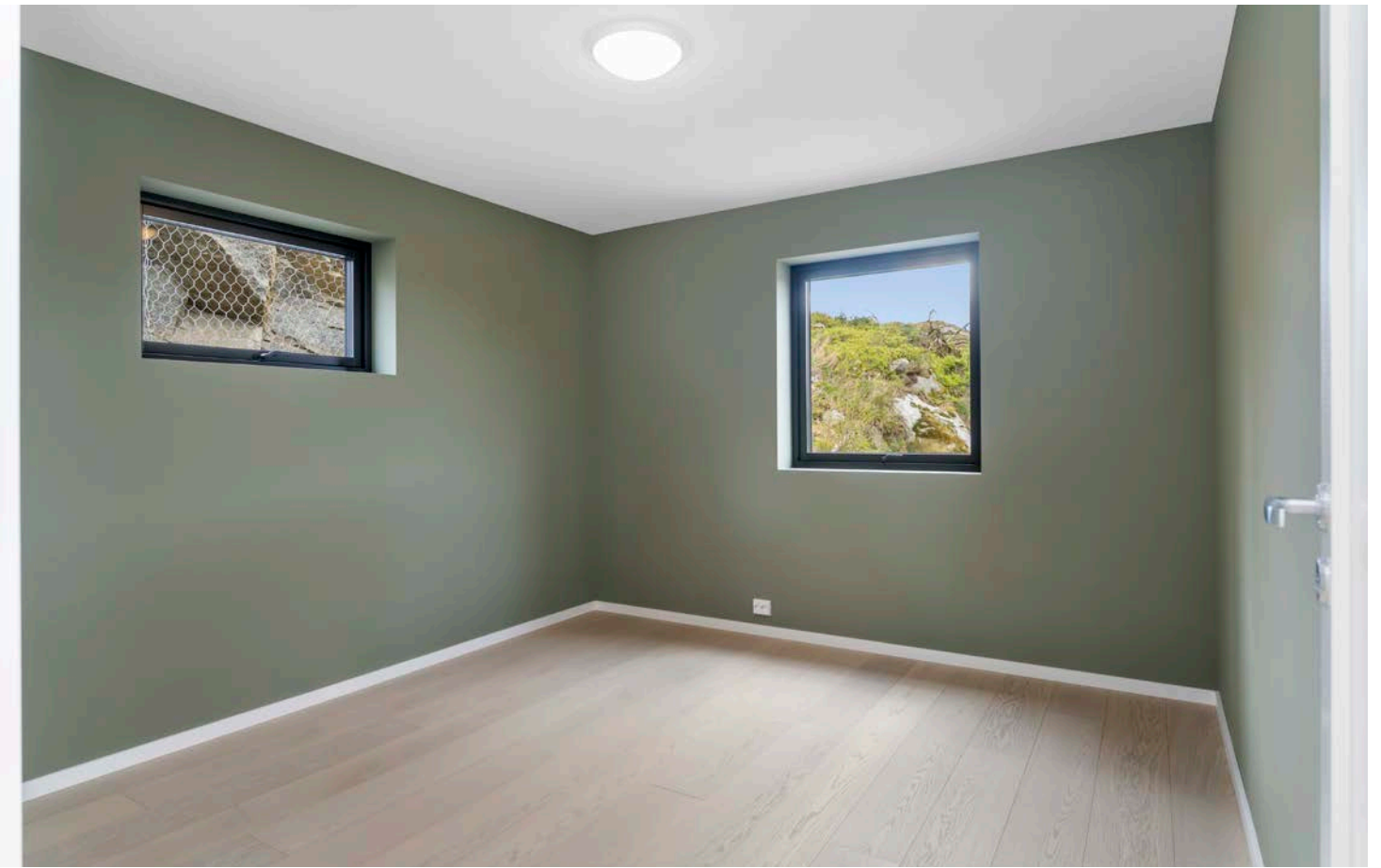


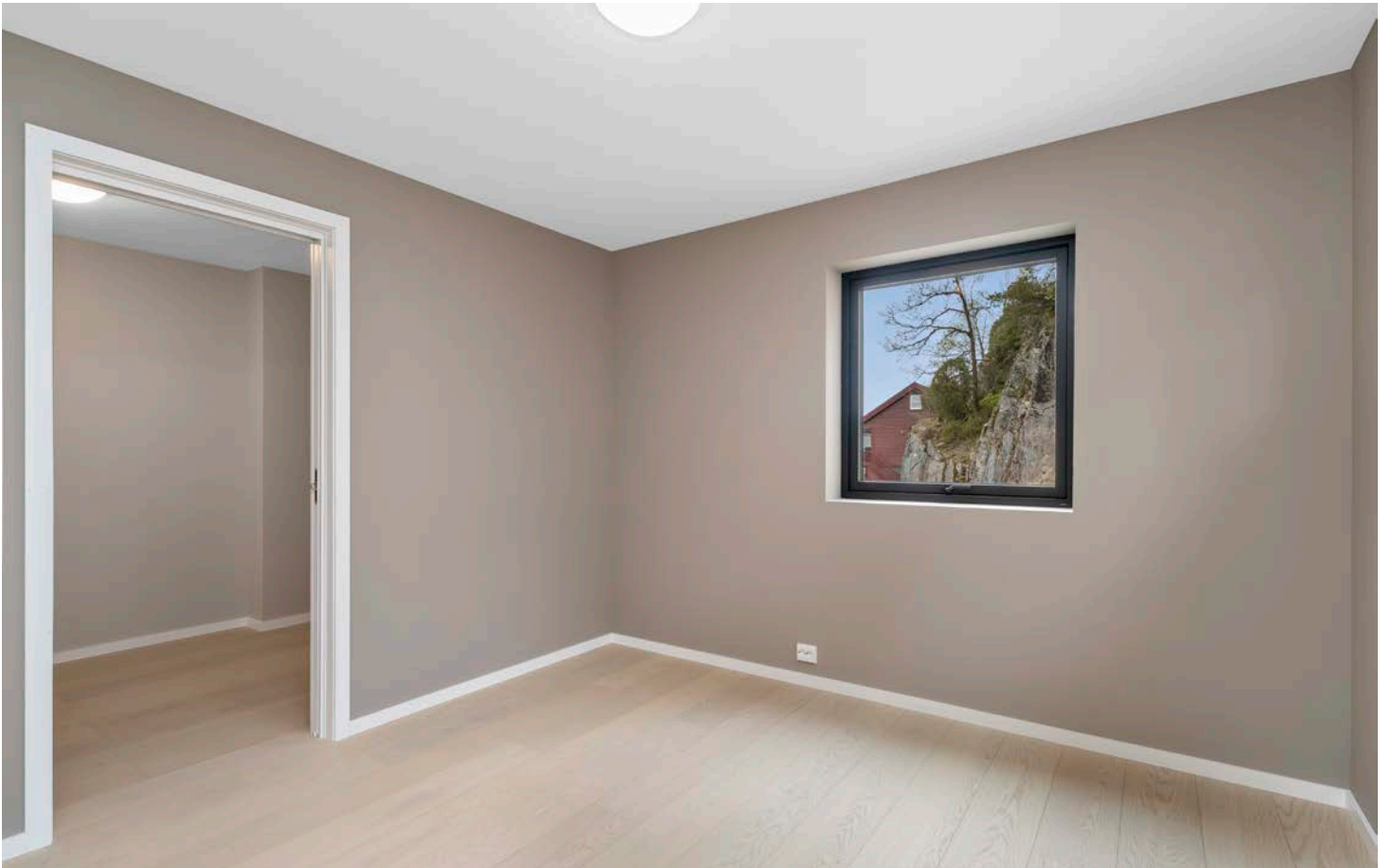
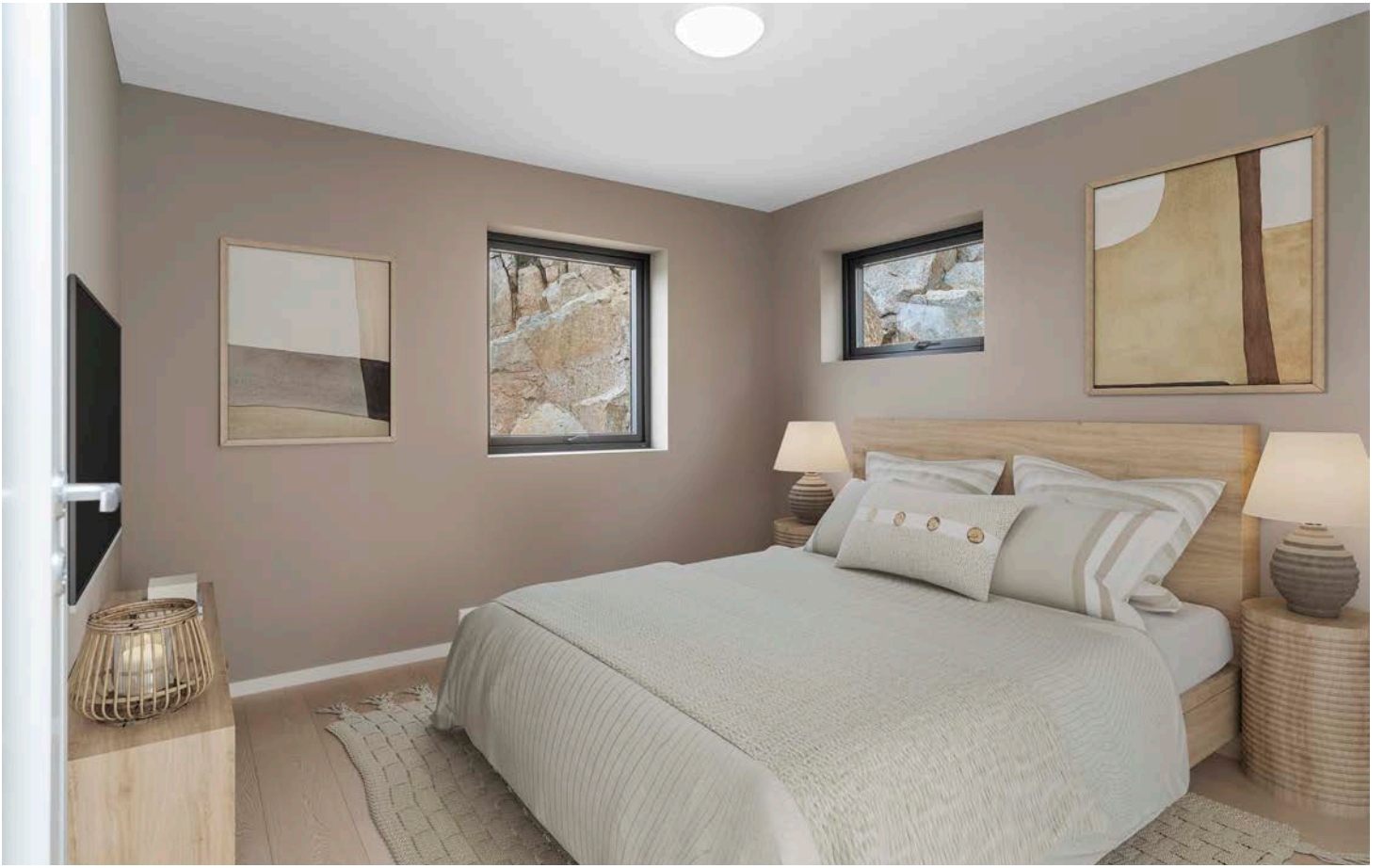


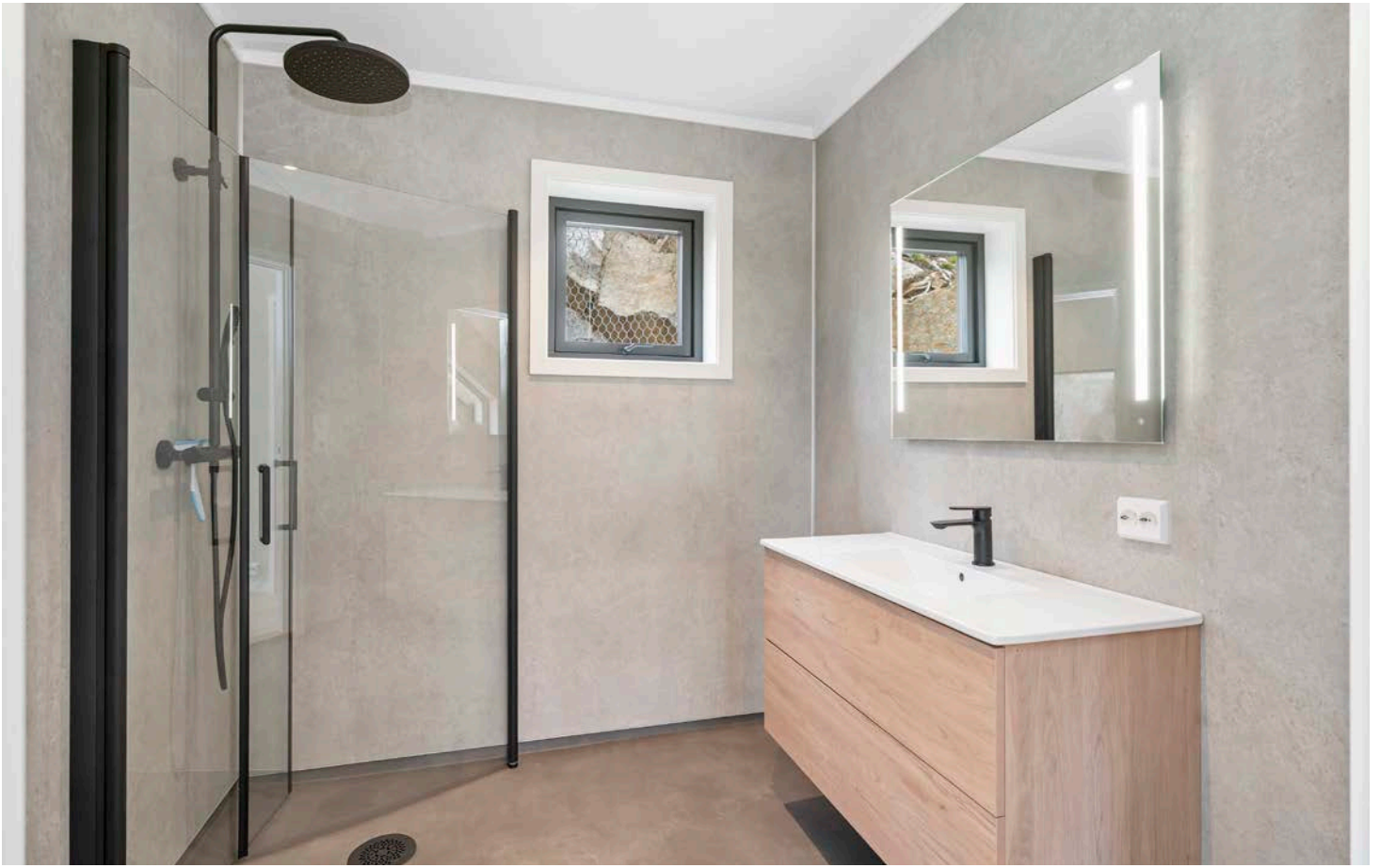


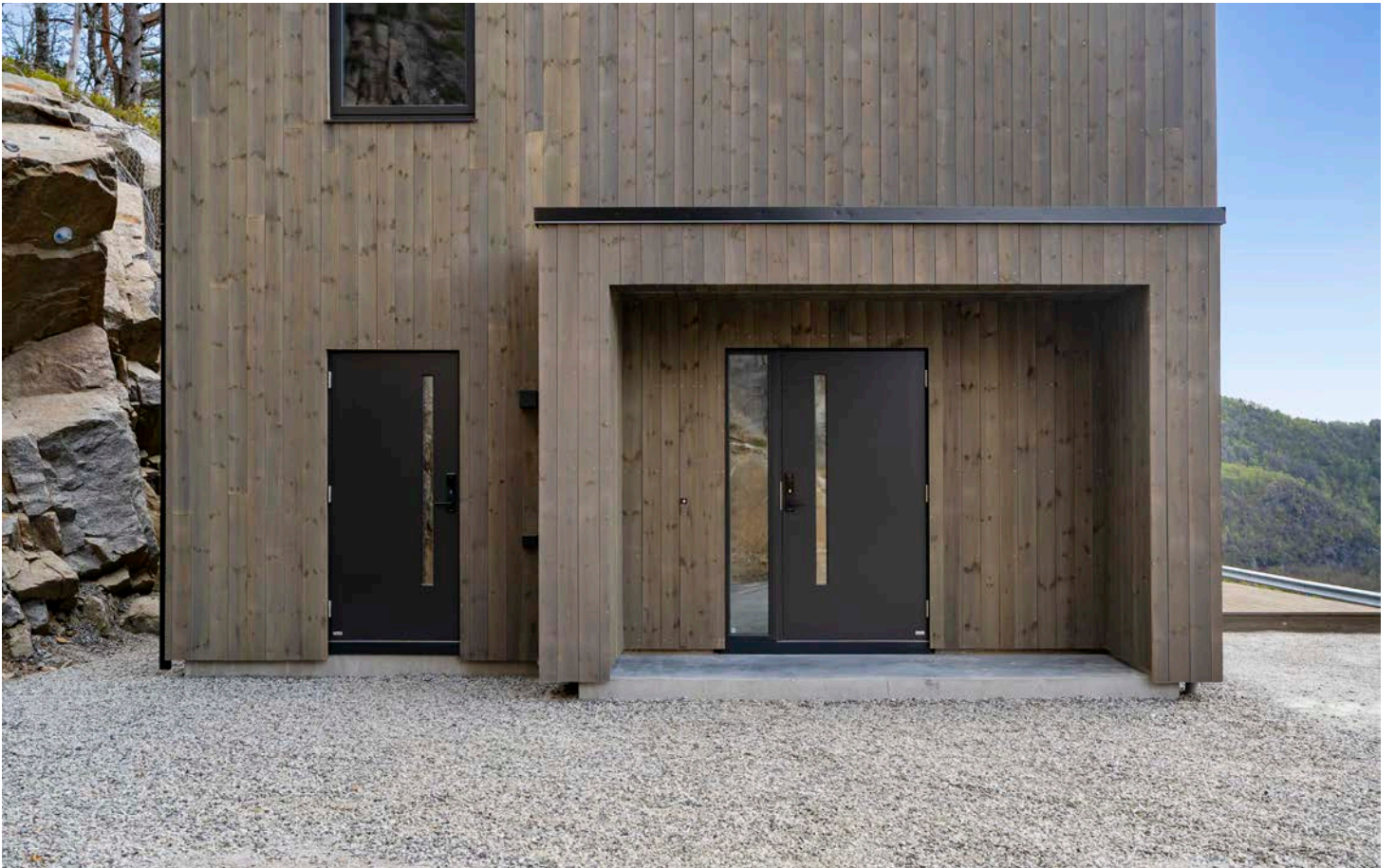


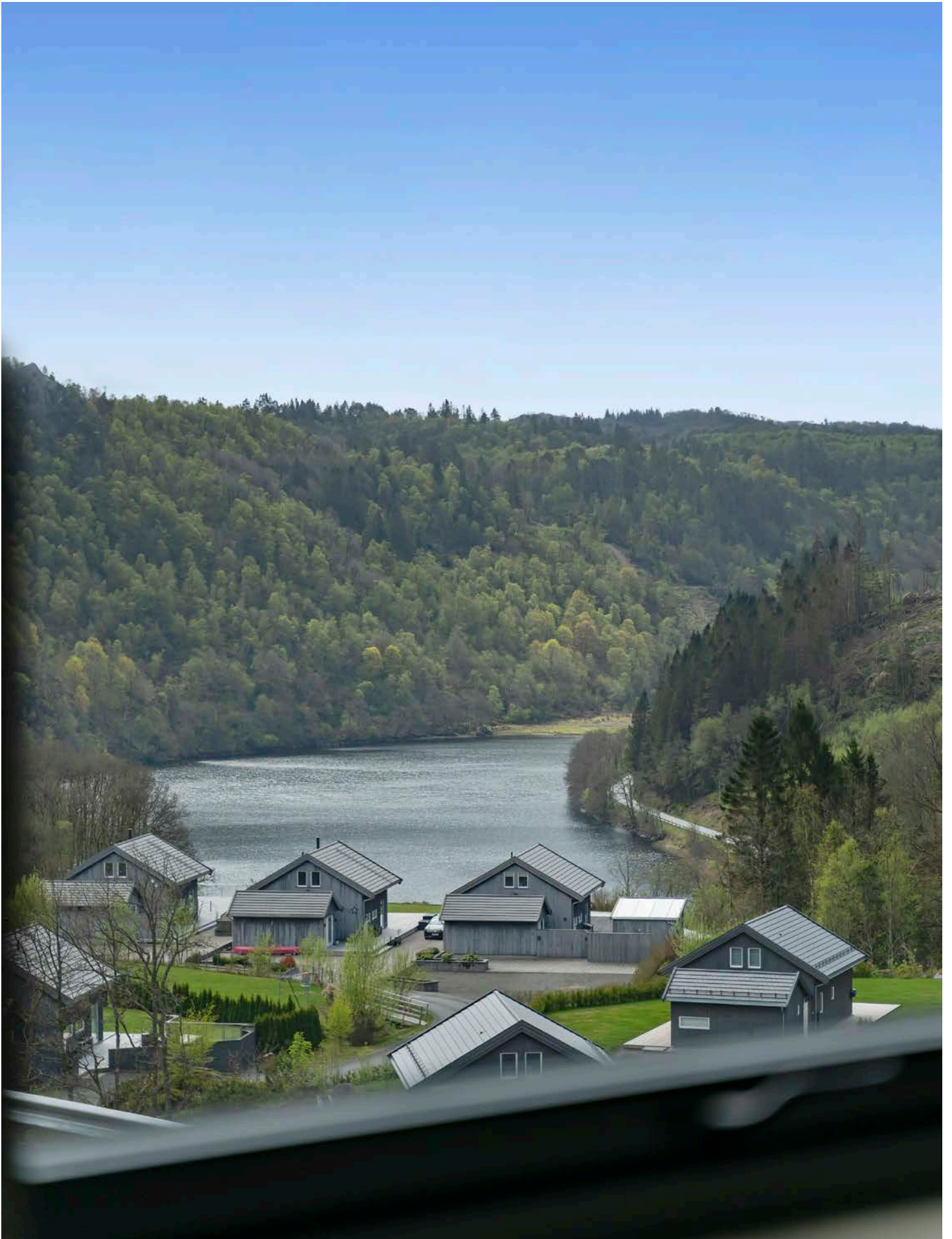
















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260019	
Selger 1 navn	
Frank Mydland	
Gateadresse	
Solheikroken 16	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bygg Teknikk Eiendom
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
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	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1008260019

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	TLS Murs: Membran og Flisarbeid Bygg Teknikk: FIBO våtromsplater
Arbeid utført av	TLS Mur AS og Bygg Teknikk Lyngdal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Dette er et nybygg og membran er lagt iht forskrifter
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Dette er et nybygg og det foreligger anvarsretter ifbm byggesøknad
-------------	--

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	Nei
------	-----

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	Dette er et nybygg, alt elektroarbeid og ventilasjon utført av ERV Teknikk
Arbeid utført av	ERV Teknikk

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er et nybygg, utført av Bygg Teknikk Lyngdal AS

Arbeid utført av

Bygg Teknikk Lyngdal AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1008260019

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
Frank Mydland	917cb54dcd4362d1ae0ac dd0171b325da23fbba5	13.04.2026 07:44:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260019

- 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>

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Solheikroken 16, 4580 Lyngdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

11	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
2	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	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
Martin Nilsen
Nye Monoddveien 16a
4580 Lyngdal
takst@byggteknikklyngdal.no
Tlf: 90476464

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:41, Bnr: 163

Hjemmelshaver: Bygg teknikk Lyngdal AS

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 1 326 m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: OFFENTLIG

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering:

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 30.4.26**Forutsetninger:** Noe arbeid manglet ferdigstilling men ikke av stor betydning for innholdet i denne rapporten**Oppdragsgiver:** Byggteknikk Lyngdal AS**Tilstede under befaringen:****Fuktmåler benyttet:** Protimeter**OM TOMTEN:**

Boligen ligger mot sørvest og terrasse i forkant har gode solforhold og flott utsikt. Bolig er tilpasset terreng og plassert i forkant av fjellskjæring. Tomten er grovplanert og singlet. Adkomst til bolig via kommunal veg.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført på isolert betongplate på mark (grunnmur)
yttervegger bygget av bindingsverk i tre med stående trekledning
Taket bygges opp med prefabrikkerte takstoler, diffusjonsåpen underduk, sløyfer og lekter og takteking av betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er nyoppført og det settes gjeldende krav til standard og utført arbeid. Samlet sett er boligen i en stand det er å forvente ved nyoppføring.

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

Vegg, tak og gulv (tørre rom)
- sparklet og malt gips med listefri løsning overgang tak-vegg og vinduer
- gulv: herdet tregulv og flis

Bad 1 etg
Flis på vegg og gulv, malt gips tak

Vaskerom og bad 2.etg
Gulv: våtromsbelegg
Vegger: Baderomsplater vegg
Tak: malt gips

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

Tilstandsrapport utføres i forbindelse med salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke relevant

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
1. etg	91,6m2			24m2
2. etg	90,3m2			
SUM BYGNING	181,9m2			24m2
SUM BRA	181,9m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1.etg: Vaskerom, gang, kjøkken, stue, gang, bad, sov 1

2.etg: sov 2-5, walking/bod, bod, bad, stue/gang/trapp

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

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.

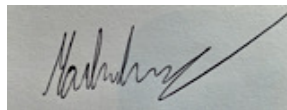
INTEGRITET:**INTERN TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en intern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Martin Nilsen

04/05/2026



Martin Nilsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 0** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Byggegrunn består av faste masser som gir god fundamentering.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng rundt grunnmur er singlet

Merknader:

Det er lite eller ingen fall fra bolig. Det er rundt boligen singlet som er drenerende masse som er med på å hindre vann å bli stående langs grunnmur. Tiltak er ikke nødvendig men det anbefales ved tilføring av masser å sørge for et fall på 2cm pr meter i en bredde på 3m rundt bolig der dette er mulig.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 med avvik.

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

Bindingsverk av tre med stående kledning

Merknader:

Kledning fremstår med god bygningsmessig kvalitet. Mindre overfladiske påvirkninger fra vær og vind er observert.

Beslag under vindu på soverom 1 har en liten kurve på midten.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags trevinduer med aluminiumsbekledning

Merknader:

Små hakk og riper på enkelte vindu-og dørkarmer

4. Tak**TG 0** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er påvist ventilering/lufting.

Prefabrikkerte takstoler og sperr med takteking av betongstein.

Merknader:

Taket fremstår i god teknisk stand uten tegn til skader eller vesentlig slitasje

TG 0 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2025
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:**5. Loft****TG 0** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Merknader:**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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Royalimpregnert terrasse på stripefundament av betong

Merknader:

Mangel på sikring i forkant av terrasse. Det ble målt en høydeforskjell på 0,3m direkte til skråning med videre fall på rundt 1,5m i total høydeforskjell.

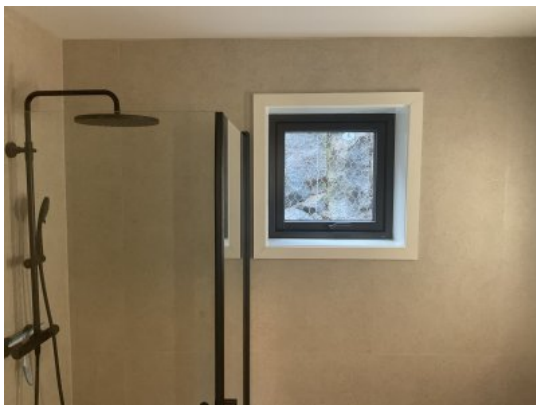
**7. Våtrom****7.1 3****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: flis, baderomsplater og malt gips i alle tak

Merknader:

Deler av vinduer på bad i begge etasjer er plassert innenfor dusjens våtzone. Det er ikke brukt fuktbestandige materialer i våtsonen.

**TG 0** 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser og våtromsbelegg

Merknader:

Tettesjikt er intakt og har ingen synlige skader eller sprekker.

TG 0 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026
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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med smøremembran/membranduk. Synlig klemring og membran er ført ned i sluket.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 1****TG 0** 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2026
Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Ingen****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.
Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Malt gips vegger og tak med listefri løsning i overgang vegg-tak og rundt vinduer og ytterdører

Merknader:

Enkelte småriper og hakk kan forventes

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

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

Flis i gang
Herdet tregulv i stuer, boder og soverom

Merknader:

Det er under to av fliser ved inngangsdør og dør til stue oppdaget hullyd. Flisene sitter godt fast og fugene er inntakte. Ved legging av storformatfliser kan det dannes luftlommer hvis flisen legges flatt ned i stedet for å vippes på skrå.
Titak er ikke nødvendig men det opplyses om aktuelt funn ved befaring.

TG 0 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventilasjonsanlegg
Avtrekksvifte kjøkken

Merknader:

Vifte på kjøkken var ikke koplet til ved befaring og har ikke blitt funksjonstestet

10. VVS**TG 0** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2026
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: innebygget sisterner for wc med lekkasjesikring.

Merknader:**TG 0** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 0** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2026
Det var sist inspisert i 2026
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg
Avtrekksvifte kjøkken

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

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 elektriske anlegget ble installert i 2026

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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

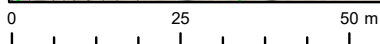
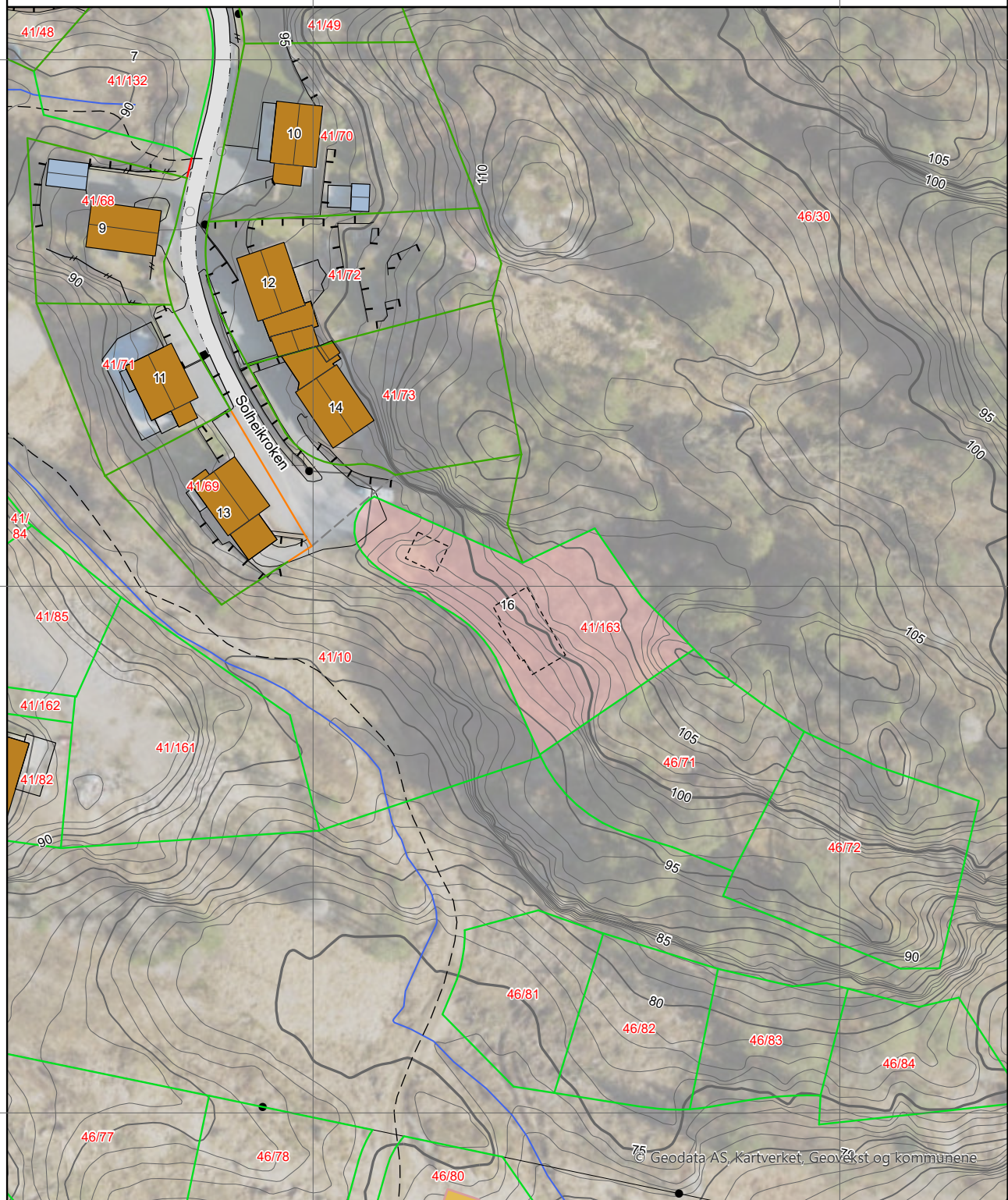
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Manglende rekkverk øker faren for fallskader. Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre uhell. Rekkverk kan monteres eller her med høyde under 3m kan det monteres faste blomsterkasser, så lenge sikkerhet ivaretas.
7.1.1	3 Overflate vegger og himling
	Disse vil over tid utsettes for fukt og damp og kan føre til fuktskjolder. Innvendig listverk, treforinger og karmen av tre som er montert i nærheten av våtsone til dusj, har økt sannsynlighet for fuktpåkjenninger som over tid kan føre til oppsvulming, fuktskader og fuktgjennomtrenging. Det anbefales jevnlig kontroll for økt fuktpåkjenninger i treforinger og karmen.

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
- Punktbeste



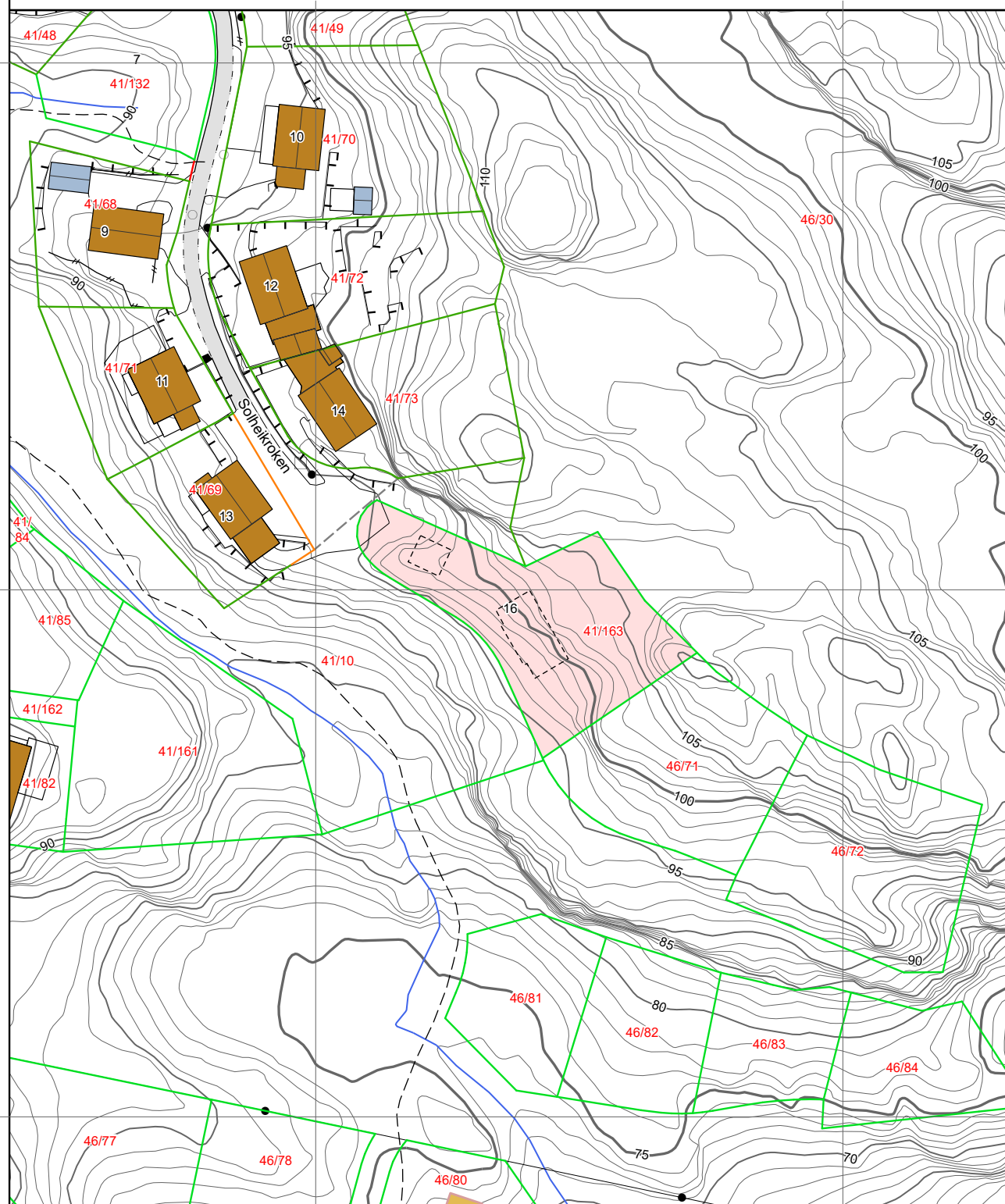
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/41/163/0/0

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: 11.4.2026













0 25 50 m

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

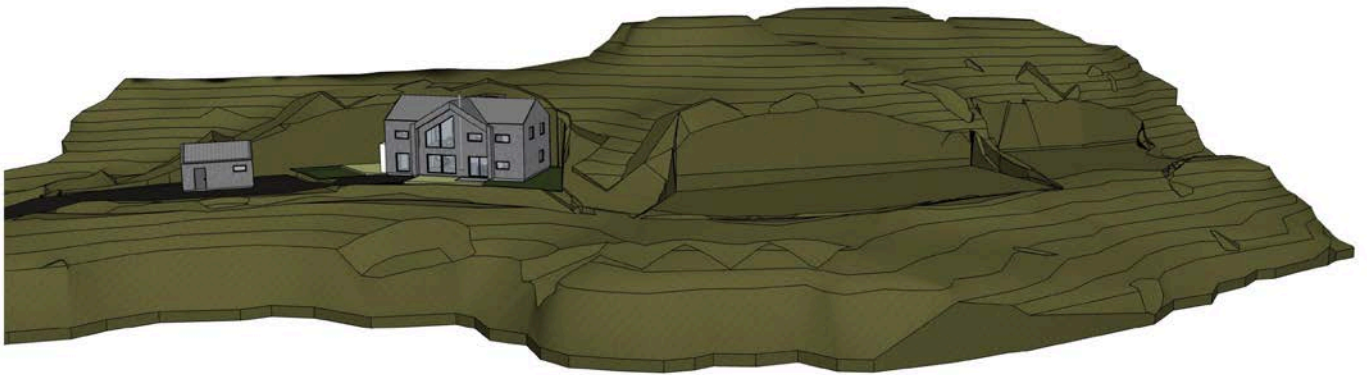
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  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

17/9-24

Egne tomter Skomrak



Perspektiv

Tomt B1

(Tomter B1-B3 Hagestadhøgda)

1:166,667,

Nabolagsprofil

Solheikroken 16

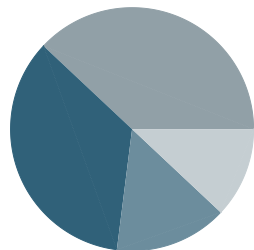
Offentlig transport

🚶	Ås kryss Linje 235	6 min 🚶 0.6 km
🚏	Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚏 4.4 km
✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 21 min 🚏

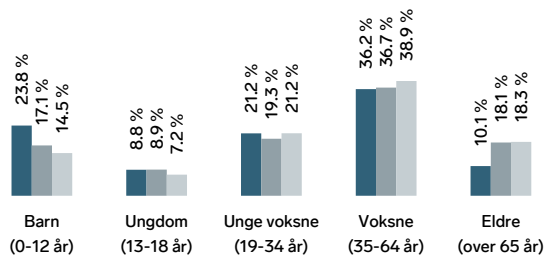
Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	6 min 🚶 160 elever, 12 klasser 3.9 km
Berge barneskole (1-7 kl.)	7 min 🚶 309 elever, 23 klasser 4.2 km
Årnes skole (1-7 kl.)	10 min 🚶 119 elever, 8 klasser 6.4 km
Å barneskole (1-7 kl.)	12 min 🚶 267 elever, 18 klasser 7.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶 307 elever, 25 klasser 4.4 km
KVS - Lyngdal	5 min 🚶 230 elever, 11 klasser 3.4 km
Lyngdal videregående skole	7 min 🚶 130 elever 4.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Austad	567	216
Kommune: Lyngdal	10 480	4 826
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Filadelfia barnehage (1-5 år)	6 min 🚶 59 barn 4.2 km
Lyngtua barnehage (0-5 år)	6 min 🚶 84 barn 4.3 km
Faråna barnehage (0-5 år)	9 min 🚶 105 barn 5.5 km

Dagligvare

Kivi Lyngdal PostNord	5 min 🚶 3.8 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	6 min 🚶

Sport

🏠 KVS flerbrukshall Aktivitetshall	4 min 🚶 2.9 km
🏠 Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge Ballspill	5 min 🚶 3.2 km
🏊 Sørlandsbadet trening	5 min 🚶
🏊 Lyngda fysikalske institutt	6 min 🚶



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.

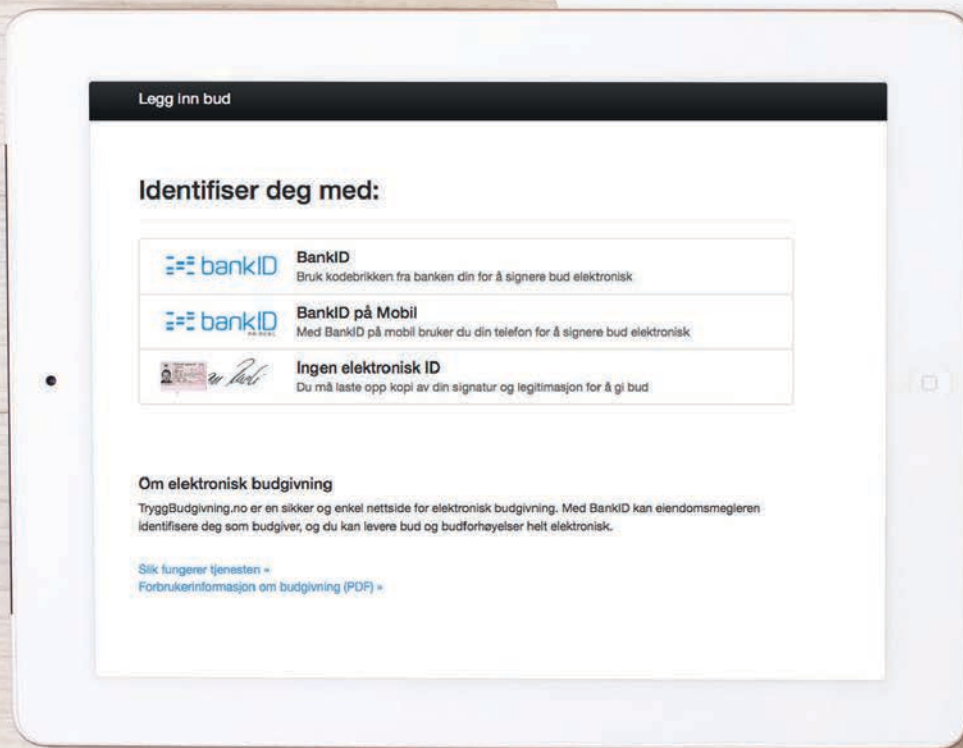
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Les mer på 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.

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

Følg oss på 