

LYNGDAL

TEIS LUNDEGAARDS VEI 130, 4580 LYNGDAL

Enebolig med alt på ett plan - Stor tomt med flotte utearealer - Frittliggende garasje - 3 soverom



Prisantydning: 2 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Teis Lundegaards vei 130!

Her får du en enebolig med boligens hovedfunksjoner samlet på ett plan, fint plassert på en stor tomt med rikelig boltringsplass. Eiendommen byr på romslige plen- og hagearealer med beplantning, trær og naturinnslag som gir gode rammer for lek og hyggelige sammenkomster utendørs. Gruslagt innkjørsel leder frem til en frittliggende garasje med god plass til parkering av bil og oppbevaring.

Boligen har i tillegg en romslig, uinnredet kjeller med separat inngang og gode lagringsmuligheter.

Boligen inneholder:

1. etg.: Entré, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang og trapperom.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom, bod og vaskerom.

Velkommen til visning!

Adresse	Teis Lundegaards vei 130
Prisantydning	2 190 000,- + omk.
Omkostning	70 540,-
Totalpris	2 260 540,-
BRA-i/BRA Total	192/229 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1977
Tomt	798 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Jesper Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 993 29 463
Mail: jf@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
36	Tilstandsrapport
83	Egenerklæring
88	Nabolagsprofil
91	Reguleringsplankart
92	Eiendomskart med grenser
97	Boligkjøperforsikring
99	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 192 kvm
 BRA - e: 37 kvm
 BRA totalt: 229 kvm
 TBA: 95 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 95 kvm.
 I. etasje
 BRA-i: 97 kvm.

TBA fordelt på etasje
 I. etasje
 95 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
 I. etasje
 BRA-e: 37 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Det foreligger flere tegningssett for boligen. Ett av tegningssettene samsvarer i hovedsak med boligens nåværende utførelse og planløsning.

Det registreres imidlertid avvik ved verandaen, hvor innhukket som er vist på tegningen, ikke er utført. Kjellertegningen samsvarer i hovedsak godt med dagens planløsning, med tilsvarende unntak for det viste innhukket

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen omfatter gnr. 52 bnr. 18, 23 og 50 i Lyngdal kommune.

I matrikkelen er følgende arealer registrert:

Gnr. 52 bnr. 18: ca. 99,9 m² - Eiendommen er registrert med fiktive grenser.

Gnr. 52 bnr. 23: ca. 438,0 m² - Arealet er registrert som beregnet areal basert på oppmålings-/kartforretning.

Gnr. 52 bnr. 50: ca. 260,2 m² - Arealet er registrert som beregnet areal basert på oppmålingsforretning.

Samlet registrert areal for eiendommene utgjør dermed ca. 798 m².

Det knytter seg imidlertid usikkerhet til arealet for gnr. 52 bnr. 18. Matrikkelrapporten opplyser at eiendommen har fiktive grenser og et registrert areal på ca. 100 m². I skylddelingsforretning datert 15.11.1977, som ligger til grunn for opprettelsen av bnr. 18, fremkommer det samtidig opplysninger som kan tyde på at den fradelte parsellen opprinnelig var på om lag 1 dekar.

Det foreligger således et vesentlig avvik mellom historisk skylddelingsdokumentasjon og dagens matrikelopplysninger for bnr. 18. Megler har ikke grunnlag for å fastslå hvilket areal som er korrekt, og det er ikke foretatt ny oppmåling eller grenseavklaring. Kjøper overtar eiendommen med den usikkerhet som følger av dette. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom tomteareal og grenseforløp er av vesentlig betydning for kjøpet.»

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet langs Teis Lundegaards vei, omgitt av grønne omgivelser og variert natur. Her bor man med god avstand til byens puls, samtidig som Lyngdal sentrum og områdets servicetilbud ligger en ca. 10 minutters kjøretur unna.

Følger man veien videre sørover, kommer man til Korshamn med sitt idylliske kystmiljø med sjø, svaberg og klassisk sørlandsidyll.

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:

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 8 min med bil
 160 elever, 12 klasser 7.6 km

Berge barneskole (1-7 kl.) 9 min med bil
309 elever, 23 klasser 8 km

Årnes skole (1-7 kl.) 13 min med bil
119 elever, 8 klasser 10.2 km

Å barneskole (1-7 kl.) 15 min med bil
267 elever, 18 klasser 11.5 km

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min med bil
307 elever, 25 klasser 8.1 km

KVS - Lyngdal 7 min med bil
230 elever, 11 klasser 7.1 km

Lyngdal videregående skole 9 min med bil
130 elever 8.1 km

Barnehager:
Filadelfia barnehage (0-5 år) 9 min med bil
56 barn 8 km

Lyngtua barnehage (0-5 år) 9 min med bil
82 barn 8.1 km

Faråna barnehage (0-5 år) 11 min med bil
117 barn 9.2 km

Offentlig kommunikasjon

Nyland 1 min å spasere
Linje 235 0.1 km

Lyngdal rutebilstasjon 9 min med bil
Totalt 8 ulike linjer 8.1 km

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Laila Nilsen

Innhold

Boligen inneholder:

1. etg: Entré, toalettrom, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, gang og trapperom

Kjeller: Uinnredet kjellerrom, bod, vaskerom.

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

Kommentar:

Det foreligger flere tegningssett for boligen. Ett av tegningssettene samsvarer i hovedsak med boligens nåværende utførelse og planløsning.

Det registreres imidlertid avvik ved verandaen, hvor innhukket som er vist på tegningen, ikke er utført. Kjellertegningen samsvarer i hovedsak godt med dagens planløsning, med tilsvarende unntak for det viste innhukket.

* Vegg i underetasjen er fjernet slik at bod og hobbyrom er sammenslått

* Dør til vaskerom er flyttet

Standard

Takstmanns konklusjon:

Boligen er oppført i 1978 og fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men har behov for vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler.

Det er registrert fuktbelastning og forhøyede fuktverdier i kjelleren, samt riss i grunnmuren. Bad og vaskerom er av eldre dato og har behov for omfattende oppgradering. Videre er det registrert aldring og skader på blant annet taktekking, undertak, vinduer, ytterdører, veranda og trapper.

Drenering, vann- og avløpsinstallasjoner samt deler av det elektriske anlegget er eldre og har usikker gjenværende levetid.

Det må påregnes både løpende vedlikehold og kostnader til større oppgraderinger.

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 egen innkjørsel, samt i lukket garasje

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 John Terje Knutsen, 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.

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel vedrørende oppføring av lagerbygg på motsatt side av veien for eiendommen. Området på motsatt side av veien er regulert til blant annet næringsbebyggelse. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i nabovarselet og gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn, 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.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt

og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke oppvarmingskarakter lyse oransj og energikarakter E. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 8 099

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feiing: 414,96 kr, -

Renovasjon: 4 809,84 kr, -

Slam: 2 874,42 kr, -

Sum: 8 099,22 kr, -

Prognose for 2026: 8 685kr, -

Formuesverdi primær

Kr 557 093

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 228 373

Formuesverdi sekundær år

2024

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 52, bruksnummer 18 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 23 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 50 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Grunndata:

1977/3747-1/40 15.11.1977

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 52 BNR: 1

2020/1602890-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 52 BNR: 18

Servitutur:

1993/3984-2/40 04.11.1993

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 52 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 52 BNR: 54

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Privat vann og kloakk.

Vann:

Det er installert trykktank for privat brønnvann.

Avløp:

Det er septiktank i betong fra 1978.

Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202114

Navn Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning

Ikrafttredelse 18.09.2025

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/>

bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%202024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf

Delarealer Delareal 100 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

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

2 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

54 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

55 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))
70 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 245 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
2 260 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 540

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,75% 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 84 653,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jesper Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig

jf@exbo.no

Tlf: 993 29 463

Ansvarlig megler

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

21.08.2026



















































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Teis Lundegaards vei 130, 4580
LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 52, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 20241-1530

Eiendomsverdi ref nr: GM8698

Foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Takstingeniør: John Terje Knutsen



NITO

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

Lister Takst

Lister Takst v/ John Terje Knutsen er et uavhengig takstforetak med base i Farsund, med faglig kompetanse innen tilstandsvurderinger, reklamasjonssaker og skadevurderinger av bolig- og næringseiendom.

John Terje Knutsen er utdannet fra Teknisk fagskole og Universitetet i Stavanger, med bakgrunn som tømrer og solid praktisk erfaring fra byggebransjen.

Han har siden 2010 arbeidet med taksering og tilstandsvurderinger, og har opparbeidet bred kompetanse gjennom et variert spekter av oppdrag, herunder tilstandsrapporter, reklamasjonsvurderinger, skadetaksering og tekniske gjennomganger av bygg. Vurderingene i denne rapporten er basert på faglig skjønn, relevant erfaring og anerkjente prinsipper innen bygningsfysikk og byggteknikk.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
post@listertakst.no
941 73 606





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1978 og fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men har behov for vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler. Det er registrert fuktbelastning og forhøyede fuktverdier i kjelleren, samt riss i grunnmuren. Bad og vaskerom er av eldre dato og har behov for omfattende oppgradering. Videre er det registrert aldring og skader på blant annet takteking, undertak, vinduer, ytterdører, veranda og trapper. Drenering, vann- og avløpsinstallasjoner samt deler av det elektriske anlegget er eldre og har usikker gjenværende levetid. Det må påregnes både løpende vedlikehold og kostnader til større oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast. Pipehatt skiftet i 2024. Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen på vegg mot sør ble skiftet 2017. Vinduene er malte med 2-lags glass. Ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Eiendommen har veranda og balkong med bærende konstruksjoner og rekkverk utført i tre. Det er etablert støpt utvendig trapp til kjeller og en enkel tretrapp til verandaen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat og beleg. Laminat i stue og kjøkken er nytt i 2026, øvrige overflater er av eldre dato. Veggene er med tapet og trepanel. Himlingene er med himlingsplater. Kjelleren har støpt gulv mot grunn, mens etasjeskillet mellom kjeller og hovedetasje er utført som trebjelkelag. Boligen er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i byggeforskriftene. Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er oppbygget med plater på betong. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 85,5 % ved 14,3 grader.
Måling med pigg har påvist 23,3 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:
Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader. Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype, materialtemperatur og øvrige observasjoner.

Det er viktig å bemerke seg at rom under terreng regnes som risikokonstruksjoner grunnet høy fuktrisiko og krevende vedlikehold, noe som kan påvirke byggets levetid. Ubehandlet tretrapp til kjeller. Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører. Det er opplyst at det har vært aktivitet av smågnagere og det er opplyst at det kan fortsatt være spor etter dem i konstruksjonen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Fallforhold til sluk er målt til ca 5 mm fall i nisje fra hjørnet til slukrist. Øvrige deler av gulvet er flatt. Våtrommet har synlig vannnett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført på soverom. Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 50 % ved 21,5 grader.
Måling med pigg har påvist 9,2 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:

Tørt: under 11,9 vekt-%
Akseptabelt: 12,0–15,9 vekt-%
Fuktig: 16,0–19,5 vekt-%
Meget fuktig: 19,6–27,0 vekt-%
Vått / forekomst av fritt vann: over 27,0 vekt-%

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader. Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype,



Beskrivelse av eiendommen

materialtemperatur og øvrige observasjoner.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befaringsundersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.

Veggene er med malte plater og malt murvegg. Himlingen er med panel på innvendig tak.

Fallforhold til sluk er målt til ca 20 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Det er utilstrekkelig ventilering.

Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang mot vaskerom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 81 % ved 15 grader.

Måling med pigg har påvist 18,3 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:

Tørr: under 11,9 vekt-%

Akseptabelt: 12,0–15,9 vekt-%

Fuktig: 16,0–19,5 vekt-%

Meget fuktig: 19,6–27,0 vekt-%

Vått / forekomst av fritt vann: over 27,0 vekt-%

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader.

Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype, materialtemperatur og øvrige observasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har installert toalett og servant.

Toalett og servant

Naturlig avtrekk i himling

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-

tallet.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

Boligen har installert varmepumpe.

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.

Tanken er fra 2021

Det er installert trykktank for privat brønnvann.

På kjøkkenet er det etablert sluk i gulvet.

Det elektriske anlegget har et eldre sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, samt enkelte automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert i skapet. Det er i tillegg registrert et mindre fordelingsskap i kjelleren med automatsikring. AMS-måler ble installert i 2017, og samsvarserklæring for målerinstallasjonen er plassert i sikringsskapet.

Boligen oppfyller krav til varsling og slukking.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

Det er drenerende masser fra 1978.

Grunnmur i lettklinkerblokker. Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker mot kjellernedgang.

Tomten har gruslagt innkjørsel og store opparbeidede områder med plen og hage. Bak boligen stiger terrenget opp mot fjell. På sørsiden er deler av tomten tilgrodd med busker, trær og annen vegetasjon. For øvrig fremstår terrengets fallforhold rundt boligen som tilfredsstillende, med fall som i hovedsak leder overflatevann bort fra bygningen. Vegetasjonen bør holdes under kontroll for å unngå gjengroing og uønsket fuktbelastning.

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978, med tilknytning til privat brønn.

Det er septiktank i betong fra 1978.

Det er registrert skrot og rester av bilvrak med skarpe kanter, delvis skjult av vegetasjon og uoversiktlig plassert i terrenget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger flere tegningssett for boligen. Ett av tegningssettene samsvarer i hovedsak med boligens nåværende utførelse og planløsning. Det registreres imidlertid avvik ved verandaen, hvor innhukket som er vist på tegningen, ikke er utført. Kjellertegningen samsvarer i hovedsak godt med dagens planløsning, med tilsvarende unntak for det viste innhukket.

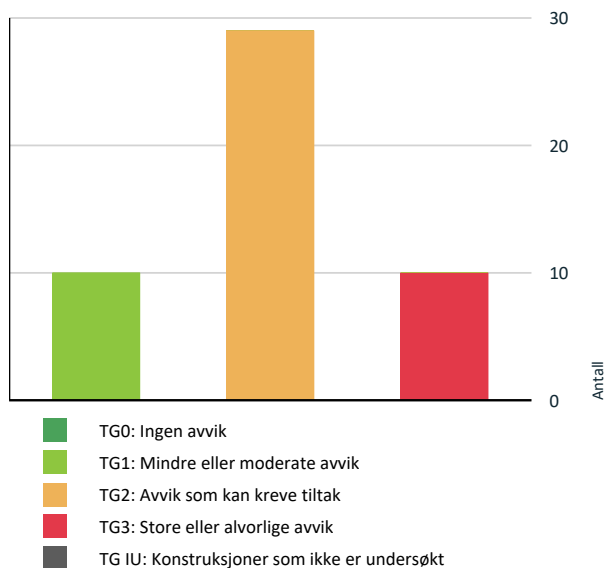
Garasje

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

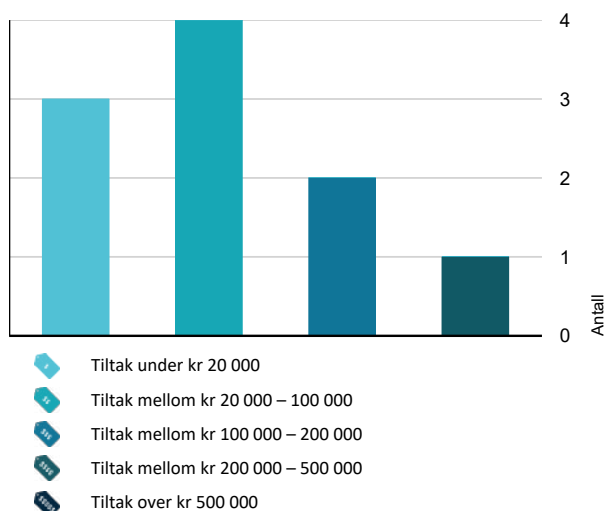


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Avvik: Et vindu på soverom mangler vrider for å kunne benyttes som alternativ rømningsvei. Vindu som inngår som alternativ rømningsvei, mangler vrider og kan ikke åpnes som forutsatt.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp / håndløper
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Avvik: Skrotet har skarpe kanter og ligger delvis uoversiktlig i terrenget. Dette kan medføre fare ved ferdsl og vurderes som et HMS-avvik.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Standard

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

Vedlikehold

Boligen bærer preg av alder, bruksslitasje og varierende vedlikehold. Flere bygningsdeler har behov for vedlikehold, utbedring eller oppgradering, blant annet tak, vinduer, dører, våtrom og enkelte utvendige konstruksjoner. Det er også registrert fuktbelastning i kjelleren. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold og kostnader til oppgradering av flere bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tekking er mosegrodd



Tekking er mosegrodd

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.
Pipehatt skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er spor etter punktvis lekkasjer i renner og nedløp



Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer av lekkasjer og eventuelt utskiftning må påregnes.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Taket har ikke montert snøfangere



Taket har ikke montert snøfangere



Det er spor etter punktvis lekkasjer i renner og nedløp

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter smånagere i isolasjonssjiktet på loftet.
- Det er registrert skader på sutakplatene i takkonstruksjonen. Enkelte plater er skadet og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt er aktivitet. Eventuelle inngangspunkter bør lokaliseres og tettes, og tilgriset eller skadet isolasjon bør fjernes og erstattes ved behov.
- Skadede sutakplater må skiftes. I forbindelse med utbedringen bør omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader og årsaken til skadene avklares.



Tilstandsrapport



Det er spor etter smågnagere på loftet



Skade på undertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen på vegg mot sør ble skiftet 2017.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

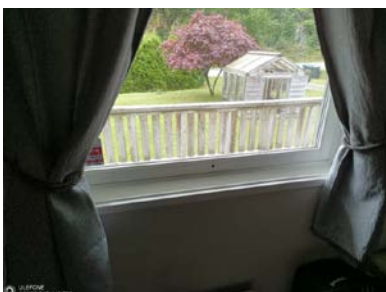
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Avvik: Et vindu på soverom mangler vrider for å kunne benyttes som alternativ rømningsvei. Vindu som inngår som alternativ rømningsvei, mangler vrider og kan ikke åpnes som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vindu bør utbedres eller skiftes for å kunne ivareta sikker rømning



Vrider mangler på vinduet. Vinduet kan derfor ikke åpnes som forutsatt, og alternativ rømningsvei vil ikke fungere. Forholdet må utbedres.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Glippe mellom dør og karm på kjellerdør



Kjellerdør har skader i overflate



Balkongdører har råteskader



Skader på beslag under hovedytterdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Eiendommen har veranda og balkong med bærende konstruksjoner og rekkverk utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er observert rustdannelse på skruer og øvrige innfestingspunkter i konstruksjonen. Forholdet kan over tid svekke innfestingen og bør utbedres med festemidler egnet for utvendig bruk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rustdannelse kan over tid svekke innfestingen og redusere konstruksjonens levetid. Rustutsatte skruer bør skiftes ut med korrosjonsbestandige festemidler egnet for utvendig bruk.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Tilstandsrapport



Innfesting av skruer ruster



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Rekkverk er lavere enn dagens krav

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert støpt utvendig trapp til kjeller og en enkel tretrapp til verandaen.

Vurdering av avvik:

- Tretrappen er værslitt, og det er registrert rustdannelse på skruer som ikke er egnet for utvendig bruk.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp / håndløper

Konsekvens/tiltak

- Rust kan over tid svekke innfestingen, mens værslitasje kan redusere treverkets levetid. Rustutsatte skruer bør skiftes ut med korrosjonsbestandige festemidler, og treverket bør vedlikeholdes. Skadet treverk må skiftes ved behov.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



Rustdannelse på skruer som ikke er egnet for utvendig bruk.



Trapp har ikke rekkverk



Det er ikke håndløper på vegg.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

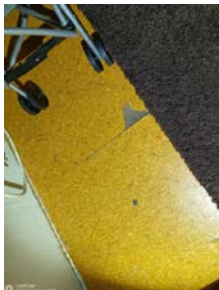
Gulvene er belagt med laminat og belegg.
Laminat i stue og kjøkken er nytt i 2026, øvrige overflater er av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader og slitasje på eldre gulvbelegg i ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Skadene er hovedsakelig av estetisk karakter. Lokal utbedring eller utskifting av gulvbelegget må påregnes.



Skader på belegg

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel. Himlingene er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje og merker på enkelte veggoverflater etter husdyr.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av estetisk karakter. Lokal utbedring og overflatebehandling må påregnes.



Skader på vegg

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

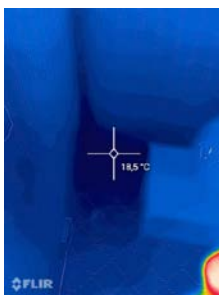
Kjelleren har støpt gulv mot grunn, mens etasjeskillet mellom kjeller og hovedetasje er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

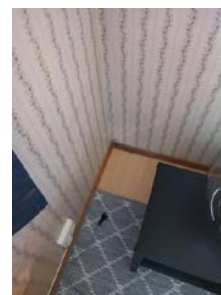
- Ved termografering ble det registrert et område med lavere overflatetemperatur i hjørnet på hovedsoverommet. Forholdet indikerer en kuldebro eller lokalt mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Lav overflatetemperatur kan medføre kondens og økt risiko for muggdannelse, særlig ved høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon. Området bør holdes under observasjon. Ved fremtidig oppgradering av ytterveggene bør isoleringen i det aktuelle hjørnet forbedres og kuldebroen reduseres. God ventilasjon og fri luftsirkulasjon langs ytterveggen anbefales.



Termo oversikt over kuldebro på soverom



Oversikt over hjørne

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i byggeforskriftene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Tilstandsrapport



I følge NGU, er aktsomhet for radon høy i dette området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Sprekk i ildfast stein inne i ovnen

Konsekvens/tiltak

- Stein bør skiftes ut



Det er skade på ildfast stein

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er oppbygget med plater på betong. Veggene er innvendig utførede vegger på grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 85,5 % ved 14,3 grader.

Måling med pigg har påvist 23,3 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader. Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype, materialtemperatur og øvrige observasjoner.



Tilstandsrapport

Det er viktig å bemerke seg at rom under terreng regnes som risikokonstruksjoner grunnet høy fuktrisiko og krevende vedlikehold, noe som kan påvirke byggets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horizontalriss).

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Horizontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rf måling.



Løst tilfarergulv i kjellerinngang.



Måling med pigg

Innvendige trapper

Beskrivelse

Ubehandlet tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Skader på rekkverk i trapp
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



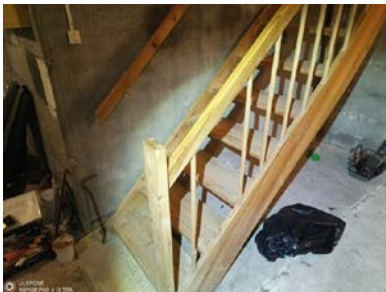
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Knekt spile må skiftes
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Innvendig trapp fører til kjeller med rom som ikke er godkjent for varig opphold.

Ved eventuell bruksendring eller innredning av kjelleren til rom for varig opphold må det påses at trappen tilfredsstiller gjeldende krav til blant annet bredde, stigningsforhold, rekkverk og håndløper. Eventuell bruksendring kan være søknadspliktig.



Spile i trapp er knekt.



Åpninger er større enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dør til vaskerom i kjeller må skiftes
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



Dør i kjeller har omfattende skader.



Dør til kjeller tar i karm



Kuttmerker i karm til soverom

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

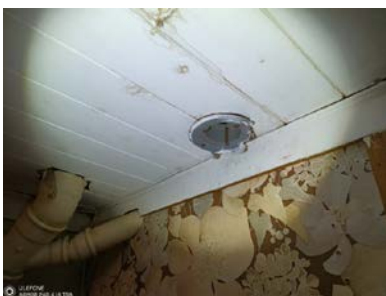
Det er opplyst at det har vært aktivitet av smågnagere og det er opplyst at det kan fortsatt være spor etter dem i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det er registrert spor etter gnagere i himlingen på vaskerommet, mot etasjeskillet mellom kjeller og hovedetasje.
- Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare type skadedyr, omfang og om det fortsatt er aktivitet. Eventuelle inngangspunkter bør lokaliseres og tettes. Tilgriset eller skadet isolasjon og andre berørte materialer bør fjernes og skiftes ved behov.



Det er opplyst at det er smågnagere i himlingen på vaskerom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt våtrom

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befarings, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport



Det er fuktskader rundt ventil i himling



Plater på vegg i dusjsone har skader i overflate

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluk er målt til ca 5 mm fall i nisje fra hjørnet til slukrist.
Øvrige deler av gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.



Måling fra dør mot dusjvegger



Måling i nisje



Sprekk/ skade i belegg



Kant på dusjvegger hindrer vann utenfor dusjsonen å renne til sluk



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttillførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre plast sluk



Utett løsning rundt avløpsrør



Måling ved terskel.



Skader i belegg

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er påvist ødelagt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende materialer.
- Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør på dusjvegger er løs



Innredning har fuktskader



Front på innredning mangler

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder rundt ventiler tyder på høy fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, muggvekst og redusert innneklima.
- Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.



Tilstandsrapport



Ventil i vindu



Ventil i yttervegg



Spalte ved dør



Skade i himling rundt ventil

1. ETASJE > BAD

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført på soverom.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 50 % ved 21,5 grader.
Måling med pigg har påvist 9,2 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:

Tørt: under 11,9 vekt-%
Akseptabelt: 12,0–15,9 vekt-%
Fuktig: 16,0–19,5 vekt-%
Meget fuktig: 19,6–27,0 vekt-%
Vått / forekomst av fritt vann: over 27,0 vekt-%

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader. Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype, materialtemperatur og øvrige observasjoner.



Tilstandsrapport



Måling med pigg



Rf måling

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt våtrom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato. Dokumentasjon for utførelse eller senere oppgraderinger er ikke fremlagt. Vurderingen er derfor basert på visuell befarings, utførte undersøkelser og målinger, samt en vurdering opp mot gjeldende standarder og byggeskikk fra antatt oppføringstidspunkt der dette er kjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og malt murvegg. Himlingen er med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Uegnet overflater

Konsekvens/tiltak

- Uegnede og slitte overflater kan ha redusert motstand mot fukt og være vanskelige å rengjøre. Ved oppgradering bør veggene utføres med fuktbestandige materialer og overflater som er egnet for bruk i vaskerom.



Uegnede og slitte overflater

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fallforhold til sluk er målt til ca 20 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Belegg / tettesjikt på gulv må skiftes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Eldre sluk



Det er skader og brudd i belegg



Terskel med oppkant.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



Oppvaskkum

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Rommet har ikke etablert tilluft spalte eller tilsvarende i dør.



Naturlig ventilering i himling

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, og det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang mot vaskerom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 81 % ved 15 grader.

Måling med pigg har påvist 18,3 Vekt%

Referanseverdier for fuktmåling i treverk:

Fukttinnholdet i treverk angis i vektprosent og vurderes etter følgende veiledende nivåer:

Tørt: under 11,9 vekt-%

Akseptabelt: 12,0–15,9 vekt-%

Fuktig: 16,0–19,5 vekt-%

Meget fuktig: 19,6–27,0 vekt-%

Vått / forekomst av fritt vann: over 27,0 vekt-%

Verdiene er veiledende. Ved fuktnivå over ca. 20 vekt-% over tid øker risikoen for utvikling av muggsopp og råteskader. Måleresultatet må vurderes sammen med konstruksjonstype, materialtemperatur og øvrige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
- Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



Tilstandsrapport



Måling med pigg



Rf måling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Enkelte overflater og komponenter har redusert gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Modernisering eller utskifting må påregnes over tid.



Oversikt kjøkken



Oversikt kjøkken



Skader på dør



Innredning må justeres

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Avtrekk er tilfredsstillende.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har installert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.



Fuktskader rundt ventil i himlingen

1. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant

1. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i himling

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklime.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

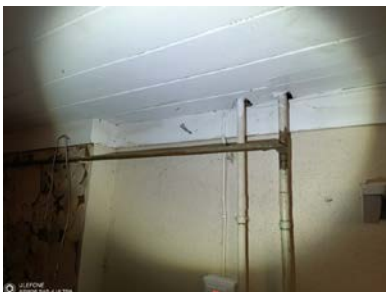
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

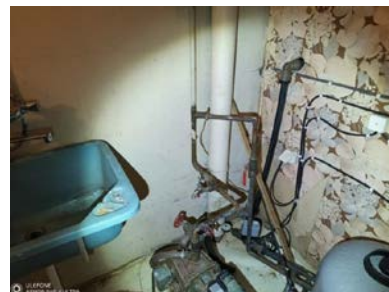
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Eldre vannrør i kobber.



Eldre vannrør i kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Tilstandsrapport



Eldre avløpsrør i plast



Stakeluke

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

TG I Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG I Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2021

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG I Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert trykktank for privat brønnvann.
På kjøkkenet er det etablert sluk i gulvet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Trykktank lokalisert på vaskerom i kjeller.



Sluk på kjøkken.



Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har et eldre sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer, samt enkelte automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert i skapet. Det er i tillegg registrert et mindre fordelingsskap i kjelleren med automatsikring. AMS-måler ble installert i 2017, og samsvarserklæring for målerinstallasjonen er plassert i sikringsskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert frakoblede elektriske installasjoner. Det er ikke dokumentert om frakoblingen er utført og avsluttet forskriftsmessig.
- Samsvarserklæring fra utskifting av inntakssikring og hovedsikring foreligger ikke.

Det er registrert frakoblede elektriske installasjoner. Det er ikke dokumentert om frakoblingen er utført og avsluttet forskriftsmessig.

Forholdet bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Manglende samsvarserklæring for arbeid på inntakssikring og hovedsikring bør etterspørres.



Frakoblet kurs.



Samsvarserklæring for AMS måler

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen oppfyller krav til varslings og slukking.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser fra 1978.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fukskader på konstruksjonen og dårlig inneklimate over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuksikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fukskader, muggvekst, dårlig inneklimate og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuksikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.



Saltutslag og spor etter fukt i kjeller



Saltutslag på kjellervegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrengning og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.
- Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.



Tilstandsrapport



Riss i pusset overflate



Horisontal riss i grunnmur



Utvendig synlig sprekk i grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker mot kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i mur

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har gruslagt innkjørsel og store opparbeidede områder med plen og hage. Bak boligen stiger terrenget opp mot fjell. På sørsiden er deler av tomten tilgrodd med busker, trær og annen vegetasjon. For øvrig fremstår terrengets fallforhold rundt boligen som tilfredsstillende, med fall som i hovedsak leder overflatevann bort fra bygningen. Vegetasjonen bør holdes under kontroll for å unngå gjengroing og uønsket fuktbelastning.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978, med tilknytning til septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978, med tilknytning til privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Borehull



Eldre brønn

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Tilstandsrapport



Septiktank



Andre tomteforhold

Beskrivelse

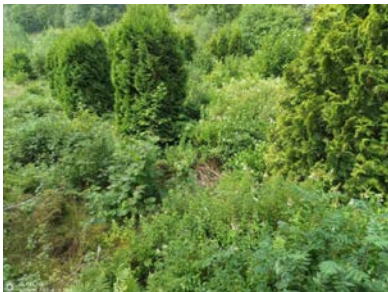
Det er registrert skrot og rester av bilvrak med skarpe kanter, delvis skjult av vegetasjon og uoversiktlig plassert i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Skrotet har skarpe kanter og ligger delvis uoversiktlig i terrenget. Dette kan medføre fare ved ferdsel og vurderes som et HMS-avvik.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører risiko for fall-, klem- og kuttskader. Skrot og rester av bilvrak bør fjernes og leveres til godkjent mottak. Området bør sikres frem til opprydding er gjennomført.



Område med potensielt skjult skrot.



Synlige rester av skrot

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befarings tidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Avvik: Et vindu på soverom mangler vrider for å kunne benyttes som alternativ rømningsvei. Vindu som inngår som alternativ rømningsvei, mangler vrider og kan ikke åpnes som forutsatt.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp / håndløper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Avvik: Skrotet har skarpe kanter og ligger delvis uoversiktlig i terrenget. Dette kan medføre fare ved ferdsel og vurderes som et HMS-avvik.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Vindu bør utbedres eller skiftes for å kunne ivareta sikker rømning
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det er registrert frakoblede elektriske installasjoner. Det er ikke dokumentert om frakoblingen er utført og avsluttet forskriftsmessig.
- Samsvarserklæring fra utskifting av inntaksikring og hovedsikring foreligger ikke.
- Forholdet medfører risiko for fall-, klem- og kuttskader. Skrot og rester av bilvrak bør fjernes og leveres til godkjent mottak. Området bør sikres frem til opprydding er gjennomført.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med tydelige aldringstegn og bærer preg av langvarig manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv og grunnmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med både liggende og stående trekledning.

Det er montert vippeport og sidedør i tre, samt trevinduer med enkelt glass. Taket er valmet og tekket med takstein over undertak av sutakplater. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Bygningen bærer preg av alder og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

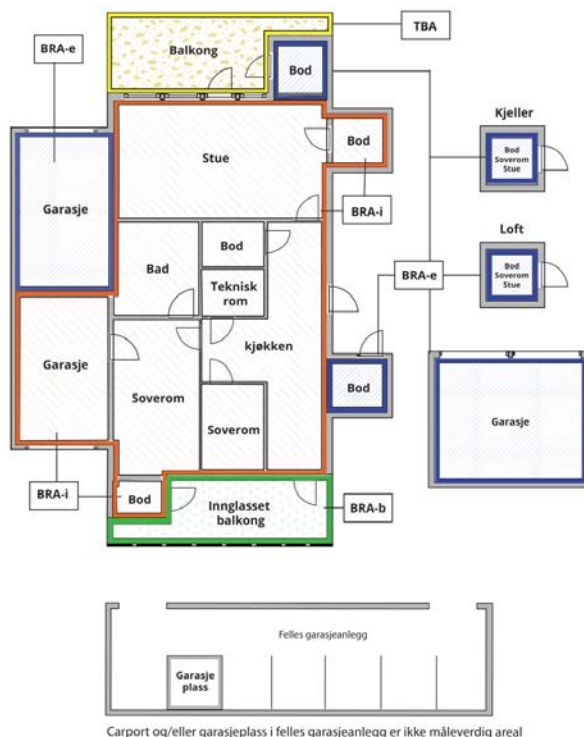
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	95
Kjeller	95			95	
SUM	192				95
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, soverom, stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, bad, gang, trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bod, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger flere tegningssett for boligen. Ett av tegningssettene samsvarer i hovedsak med boligens nåværende utførelse og planløsning. Det registreres imidlertid avvik ved verandaen, hvor innhukket som er vist på tegningen, ikke er utført. Kjellertegningen samsvarer i hovedsak godt med dagens planløsning, med tilsvarende unntak for det viste innhukket.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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



Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	John Terje Knutsen	Takstingenør
	Laila Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	52	18		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Teis Lundegaards vei 130							
Hjemmelshaver							
Nilsen Laila							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredelig og landlig område på Høyland, sør for Austad i Lyngdal kommune. Området består hovedsakelig av spredt bolig- og gårdsbebyggelse, omgitt av natur- og landbruksområder. Det er ca. 8 km til Alleen og øvrige sentrumsfunksjoner i Lyngdal, og omtrent 8 km til Korshamn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lyngdal 2023–2033 – arealdelen, planidentifikasjon 202114, vedtatt 18.09.2025. Området er avsatt til LNFR-formål – areal for nødvendige tiltak innen landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Planformålet kan medføre begrensninger for nye bygge- og utviklingstiltak som ikke er knyttet til LNFR-formålet. Eventuelle fremtidige tiltak må avklares med kommunen og kan være avhengige av dispensasjon.

Om tomten

Eiendommen har en romslig og delvis opparbeidet tomt med gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass.

Store deler av tomten består av plen og hage med busker, trær og annen beplantning. Det er naturtomt med synlig fjell og berg i dagen, og terrenget er stedvis skrånende.

Bak boligen stiger terrenget opp mot fjell. Enkelte områder, særlig på sørsiden, er tilgrodd og har behov for rydding og vedlikehold. Det er oppført frittstående garasje på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Tomtearealet er ikke oppgitt i tilgjengelige matrikkeldata. Ved omtrentlig oppmåling innenfor viste eiendomsgrenser i digitalt kart er arealet beregnet til ca. 4 150 m². Arealet er ikke kontrollmålt eller matrikkelført og må derfor anses som veiledende. Det anbefales at tomtearealet og eiendomsgrensene avklares nærmere med kommunen eller Kartverket ved behov.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	23.08.1978		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	04.05.1981		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	12.07.1977		Gjennomgått	4	Nei
Skjøte	04.11.1993		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.08.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

I tillegg der store tepper, tunge møbler, seksjoner fylt med utstyr,



Forutsetninger

eller senger hindrer visuell inspeksjon – og hvor flytting kan medføre risiko for skade på gjenstander eller krever spesialutstyr – er disse ikke flyttet.

Vurderinger er derfor utelukkende basert på synlige og tilgjengelige flater, og forhold under eller bak slike gjenstander omfattes ikke av denne rapporten.

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til minstekravene i NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova. Undersøkelsen omfatter de bygningsdelene og rommene som inngår i dette minimumsomfanget.

Garasje, carport, utvendige boder, løer og andre frittstående eller tilhørende sekundærbygninger er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten. Eventuelle beskrivelser og bilder av slike bygninger er kun orienterende og innebærer ikke en fullstendig tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, tekniske installasjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er ikke kontrollert.

Kostnadsanslag i rapporten bygger på faglig skjønn, med grunnlag i visuelle observasjoner og uten destruktiv prøving. Estimaten er veiledende og må ikke forstås som bindende pristilbud. Det faktiske omfanget kan avvike vesentlig, da enkelte forhold ikke lar seg fastslå uten inngrep i konstruksjonene. Det anbefales derfor at bygningsteknisk kyndig personell foretar nærmere vurdering og utarbeider konkrete tilbud før tiltak iverksettes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260044	

Selger 1 navn
Laila Nilsen

Gateadresse	
Teis Lundegaards vei 130	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

76478567

Document reference: 1008260044

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

Nei

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fukt har trekt in i 2 hjørner i kjeller med mye regnvann. Rør fra takrenner har glidd av men satt på igjen. Men har livell skjedd det har trekt in noe vann.

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

Beskrivelse

Er en sprekk i mur

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus, men ikke hatt noe problem med det den senere tid. Sluttet å gi mat til fuglene på vinteren, da hjalp det. Ingen andre skadedyr oppdaget.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hadde kontroll av elektrisk anlegg de gikk igjennom for noen år siden, det var fagfolk.

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

Beskrivelse

Har lagt nytt gulv, fibogulv og lister og dørlist, stue kjøkken

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har laget ny terrasse framme og bak.

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

Beskrivelse

Fikk nabovarsel at de skulle bygge lagerbygg lenger på andre side av veien, nedforbi meg, men ikke noe som har tilknytning og betydning for eiendommen.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Beskrivelse

Er litt usikker på tinglysing, men megler skulle se på det.

Document reference: 1008260044

Tilleggskommentar

Det er ny pipehatt, ny kjøkkenvifte med utlufting på taket. Nye markiser på stuevinduet. Ny varmepumpe 2,5år med nylig service gjennomført. Varmtvannsbereder av nyere dato. Nytt gulv i stue og kjøkken

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Nilsen	ac721d35f12ea00a3fcc96 d527fa8aa84e7de3c3	21.07.2026 12:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260044

- 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>

Nabolagsprofil

Teis Lundegaards vei 130

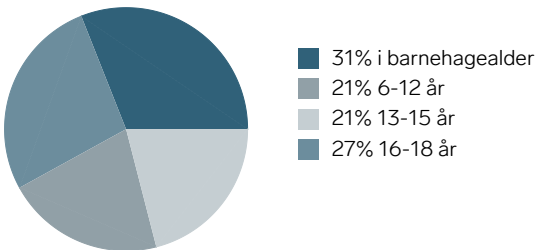
Offentlig transport

 Nyland Linje 235	1 min  0.1 km
 Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min  8.1 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 23 min 

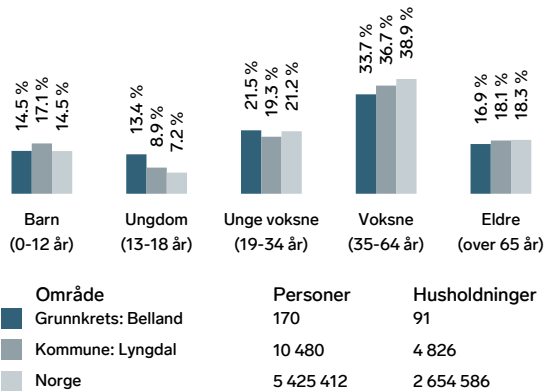
Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	8 min  7.6 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	9 min  8 km
Årnes skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	13 min  10.2 km
Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	15 min  11.5 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	9 min  8.1 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	7 min  7.1 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	9 min  8.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

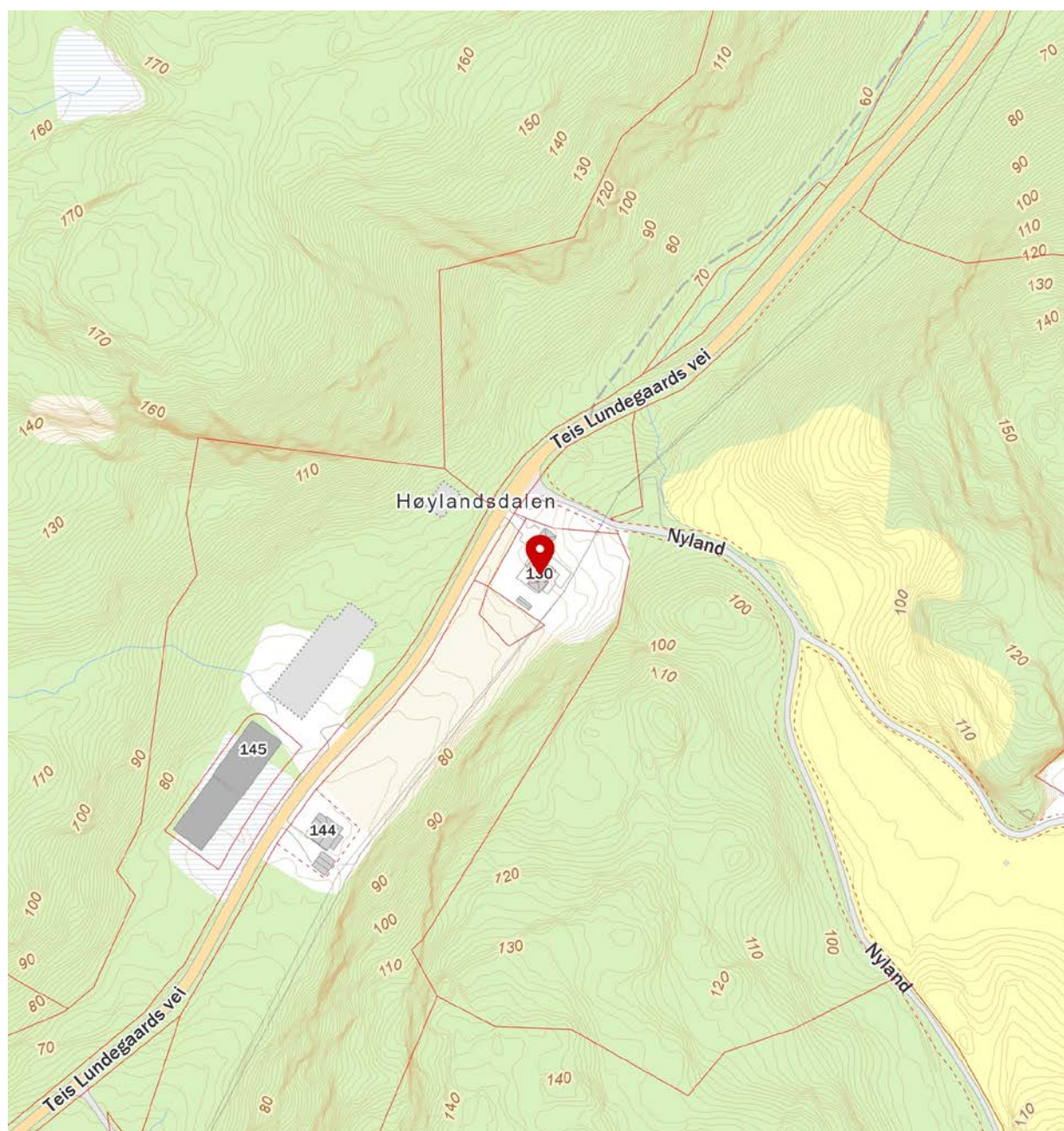
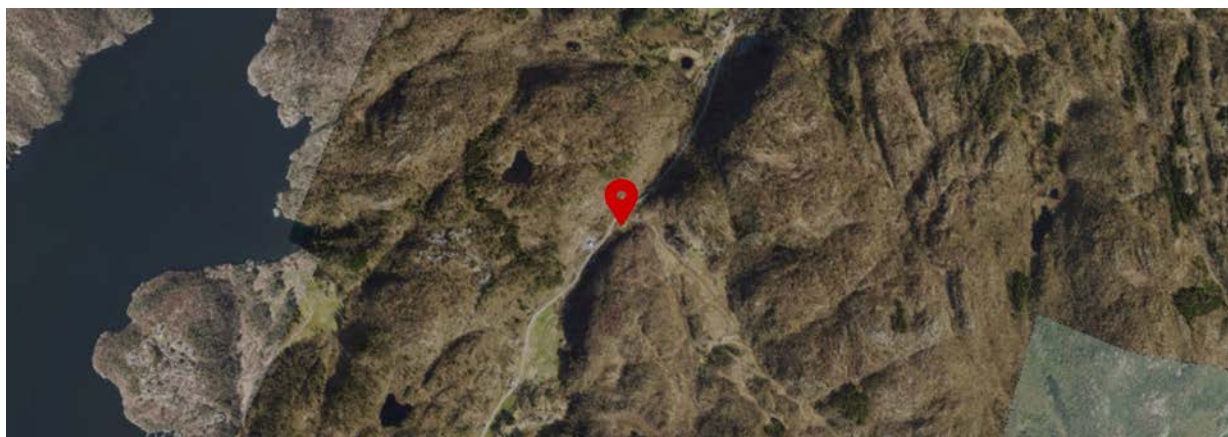
Filadelfia barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min  8 km
Lyngtua barnehage (0-5 år) 82 barn	9 min  8.1 km
Faråna barnehage (0-5 år) 117 barn	11 min  9.2 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord, søndagsåpent	8 min  7.6 km
Nærbutikken Korshamn Søndagsåpent	7 min  8.4 km

Sport

 Austad balløkke Ballspill	15 min  1.4 km
 KVS flerbrukshall Aktivitetshall	6 min  6.6 km
 Sørlandsbadet trening	7 min 
 Lyngda fysikalske institutt	8 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



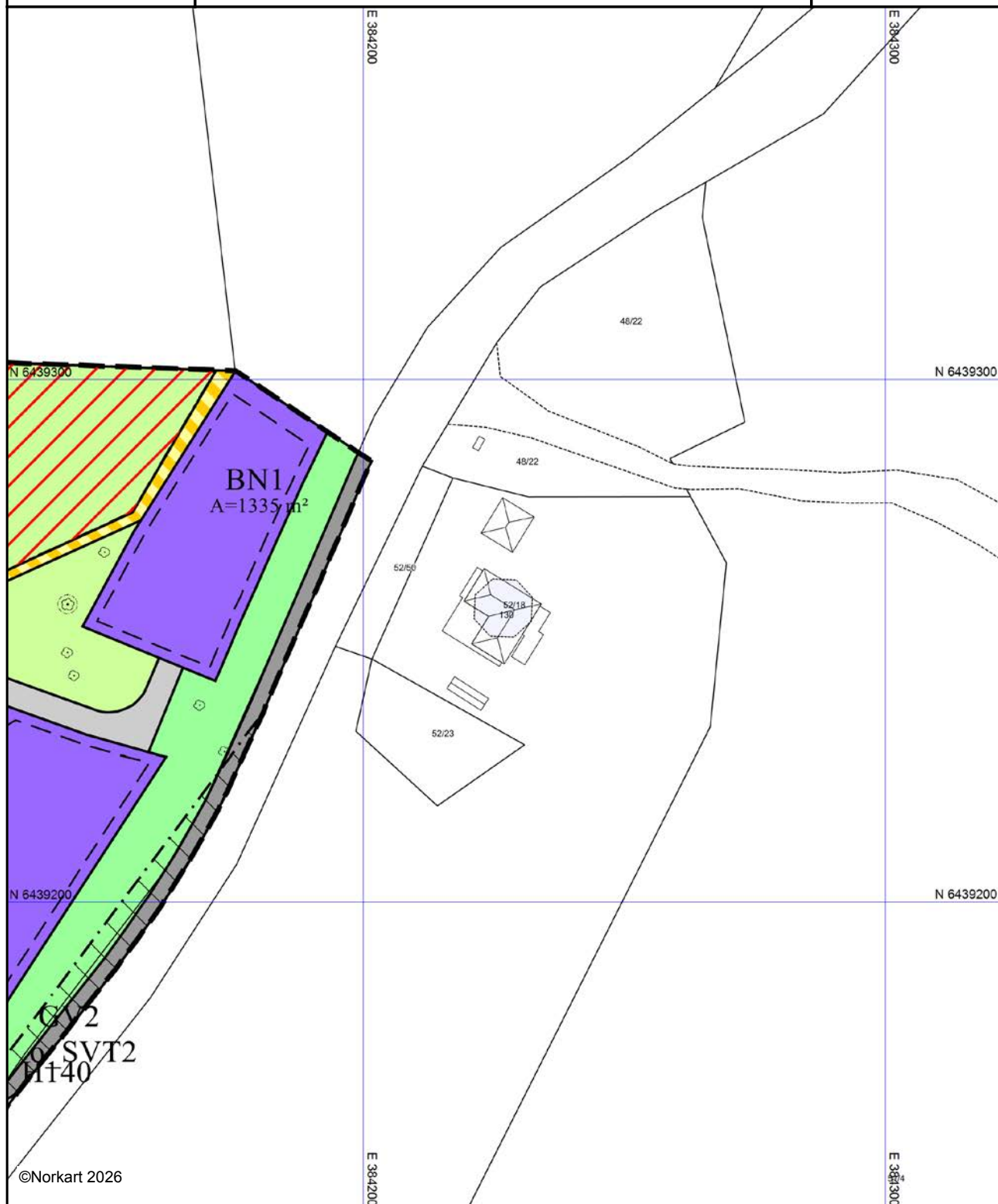
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/18
Adresse: Teis Lundegaards vei 130
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Næringsbebyggelse
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Vegetasjonsskjerm
-  Skogbruk
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

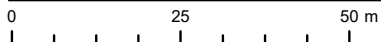
Eiendomsgrenser

- 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



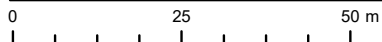
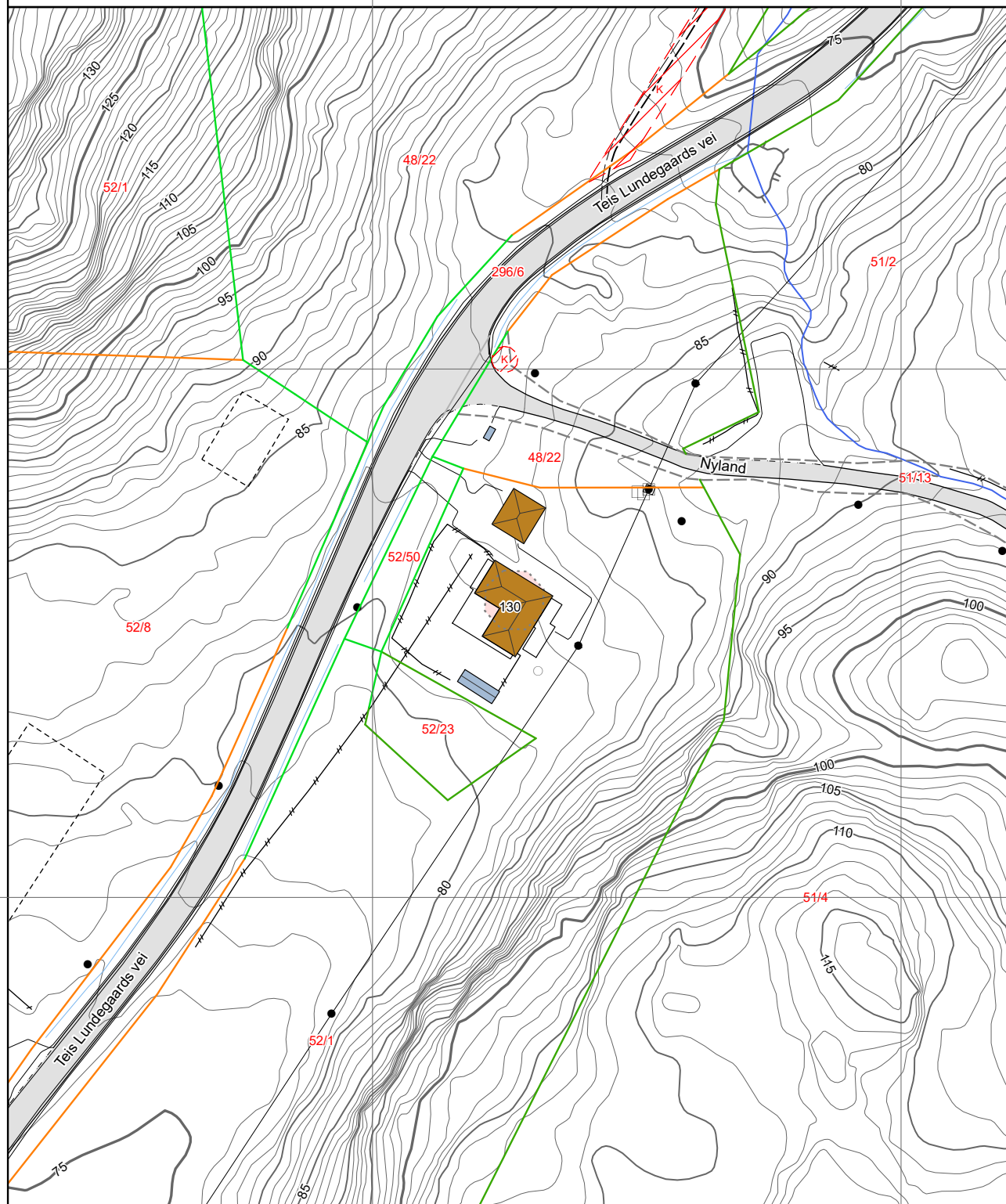
Målestokk 1:1000

Dato: 21.7.2026



Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Jesper Fredriksen

T: 993 29 463

jf@exbo.no

Følg oss på 

