BRONEMYRA

BRONEMYRA 2, 4586 KORSHAMN

Korshamn - Flott utsiktseiendom med 2 tilhørende båtplasser! - Frittliggende garasje





Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Korshamn og Bronemyra 2!

Vi har nå gleden av å presentere en innholdsrik enebolig på en flott utsiktstomt, med nydelig utsyn over de maritime omgivelsene. Eiendommen disponerer to båtplasser og ligger godt til rette for deg som ønsker nærhet til sjøen og den flotte skjærgården rundt Korshamn.

Eiendommen har et romslig tun med gode parkeringsmuligheter, samt en større frittliggende garasje med plass til kjøretøy og utstyr.

Boligen går over to plan og byr blant annet på to stuer, flere soverom, bad, to toalettrom og balkong i front hvor den flotte utsikten kan nytes.

Det er ikke boplikt i Lyngdal kommune, noe som gir fleksibilitet for den som ønsker å benytte eiendommen som helårsbolig eller fritidsbolig.

Velkommen til hyggelig visning!

Adresse	Bronemyra 2
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	90 540,-
Totalpris	3 080 540,-
BRA-i/BRA Total	203/243 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1972
Tomt	900 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

39 Tilstandsrapport

66 Egenerklæring

71 Nabolagsprofil

74 Reguleringsplankart

76 Eiendomskart med grenser

80 Boligkjøperforsikring

82 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 203 kvm
BRA - e: 40 kvm
BRA totalt: 243 kvm
TBA: 60 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 105 kvm.
1. etasje
BRA-i: 98 kvm.

Terrasse
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

TBA fordelt på etasje
1. etasje
60 kvm

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 40 kvm.

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH) på loft utgjør 25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Trappehullet er medregnet arealet.
Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lavhimlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på areal kan forekomme.

Garasje:
Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på areal kan forekomme.
Boden utgjør ca. 16m² av garasjens totale areal.
Trappehullet er medregnet arealet.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
900 kvm

Tomtebeskrivelse
Flott utsiktstomt med hageareal og romslig frittliggende garasje. Flere biloppstillingsplasser på eget tun.

Det knytter seg usikkerhet til eiendommens areal og grenseforløp. Grensene som fremgår av dagens matrikkelkart er ikke basert på nyere oppmåling, og kartets grenseangivelser må derfor ikke legges til grunn som nøyaktige eiendomsgrenser.

I skylddelingsforretning datert 24.05.1971, som ligger til grunn for fradelingen av eiendommen, er parsellen angitt med et areal på ca. 0,9 dekar. Dokumentet inneholder også en beskrivelse av grensene ved hjelp av merker i terrenget, retninger og avstander.

Det er ikke foretatt ny oppmåling eller grenseavklaring, og megler har derfor ikke grunnlag for å fastslå eiendommens eksakte areal eller grenseforløp. Kjøper må påregne at de faktiske grensene kan avvike fra grensene som er vist i dagens kartgrunnlag. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom tomteareal eller grenseforløp er av vesentlig betydning for kjøpet.

Beliggenhet
Eiendommen har en sjelden og flott beliggenhet med nydelig utsikt utover Korhamns idylliske skjærgård.

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.) 16 min med bil
160 elever, 12 klasser 15.8 km

Berge barneskole (1-7 kl.) 16 min med bil
309 elever, 23 klasser 16.2 km

Årnes skole (1-7 kl.) 20 min med bil
119 elever, 8 klasser 18.4 km

Å barneskole (1-7 kl.) 22 min med bil
267 elever, 18 klasser 19.7 km

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min med bil
307 elever, 25 klasser 16.3 km

KVS - Lyngdal 14 min med bil
230 elever, 11 klasser 15.3 km

Lyngdal videregående skole 17 min med bil
130 elever 16.3 km

Barnehager:
Filadelfia barnehage (0-5 år) 16 min med bil
56 barn 16.2 km

Lyngtua barnehage (0-5 år) 16 min med bil
82 barn 16.3 km

Faråna barnehage (0-5 år) 19 min med bil
117 barn 17.4 km

Offentlig kommunikasjon

Bronemyra linje 235 0.1 km - 2 min å spasere

Lyngdal rutebilstasjon 16 min med bil
Totalt 8 ulike linjer 16.3 km

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Selger

Harald Villy Landøy

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og har følgende innhold:
Underetasje: Gang, soverom, innredet soverom, bod, vaskerom, kjellerstue, vedbod, toalettrom
1. Etg: Entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, trapperom

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

Kjeller:

* Underetasjens planløsning og bruk avviker fra godkjente tegninger. Kjellerstuen og de to soverommene er etablert i arealer som er vist som tilleggsdel, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til hoveddel. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

* Det er etablert et toalettrom i underetasjen som ikke fremgår av tegningene.

* Matbod utvidet og ytterdør fjernet.

* Skorsteinen er rehabilitert med innerrør. Slik rehabilitering er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest.

* Fasaden er endret ved at det er satt inn en ekstra ytterdør fra ett av soverommene samt verandaen er bygget noe ut. Vedboden er tilbygd uten at det foreligger godkjente tegninger eller annen dokumentasjon.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
* Garasjen virker bygget noe større enn opprinnelig godkjente tegninger med opplyst areal 31m² . Det er ikke mottatt dokumentasjon på plassering samt det mangler ferdigattest.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Takstmanns konklusjon:
Enebolig fra 1972 med tilhørende garasje, beliggende i et etablert boligområde på Bronemyra i Korshamn. Boligen har et romslig bruksareal fordelt over

hovedetasje og underetasje, med solrik veranda og sjøutsikt.
Boligen fremstår samlet sett i normal stand ut fra alder og byggemåte, og er jevnlig vedlikeholdt og modernisert i flere omganger. Blant annet er kjøkken, bad, vaskerom, flere gulvoverflater samt deler av vann-, avløps- og elektrisk anlegg
oppgradert på 2000-tallet. Flere vinduer og dører er skiftet, og det ble installert to nye varmepumper i 2024 og 2025.
Hovedtaket ble tekket med Decra-plater omkring 2011 og fremstår i god stand uten registrerte synlige avvik fra tilgjengelige inspeksjonssteder.
På loftet er det imidlertid registrert kondens, svertesopp og begrenset lufting.
Isolasjonen ligger stedvis mot undertaket, og luftingen bør forbedres. Taket på vedboden har fuktskader og må påregnes fornyet.
Ytterkledningen fremstår hovedsakelig i normal stand ut fra alder, men har enkelte sprekker, mindre råteskader og svertesopp.
Vinduer og dører har varierende alder og behov for normalt vedlikehold, justering og overflatebehandling.
Terrassen på bakken har større skjevheter og gynger ved gange, mens verandaen fremstår i bedre stand med behov for enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.
Innvendige overflater har hovedsakelig normal bruks- og aldersslitasje.
Badet og vaskerommet fungerer med dagens bruk, men har enkelte avvik ved fall, tettesjikt og ventilasjon. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen.
I underetasjen er det ved hulltaking påvist forhøyede fuktverdier i de innforede veggene på begge de anlagte soverommene.
Veggene må åpnes nærmere, og fuktpåvirket materiale må
fjernes. Kjellerstuen viste tørre verdier på befaringsdagen, men det er registrert noe kondens på enkelte overflater. Dreneringen er fra byggeåret og har overskredet forventet brukstid. Ny drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom underetasjen skal benyttes som tørre oppholdsrom.
Endelig skadeomfang kan først fastsettes etter åpning av konstruksjonene.
Det elektriske anlegget er delvis av eldre alder, og det er registrert løse ledninger på loftet samt manglende dokumentasjon på nyere arbeider. En utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet anbefales.
Garasjen er kun enkelt vurdert og ikke fullstendig tilstandsvurdert.
Den fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, men mindre fuktgjennomslag i murene og løpende vedlikehold
må påregnes.
Samlet sett er dette en romslig bolig med flere utførte oppgraderinger og gode muligheter for videre utvikling. De
viktigste kostnadene vil være knyttet til fuktforholdene i underetasjen, eventuell ny drenering og fornyelse av taket på vedboden.
Øvrige tiltak kan i hovedsak utføres som vedlikehold og gradvise oppgraderinger.
Interessenter anbefales å lese rapporten grundig og gjerne ha med bygningskyndig på visning.
Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål til rapporten.
Lykke til på visning!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2005: Eier husker ikke alder, men det er blitt foretatt flere moderniseringer opp igjennom på 2000 tallet. Vaskerom, bad, flere gulv overflater er modernisert. Deler av elektro samt vvs opplegg. Flere vinduer/dører samt kjøkken.

2011: Rundt denne perioden ble taktekkingen skiftet med renner og nedløp.

2024: I 2024 og 2025 er det blitt montert to nye varmepumper i boligen.

Modernisert/Påkostet år

2005 - 2011 - 2024

Parkering
Flere biloppstillingsplasser på eget tun, samt i lukket garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men det er avvik fra disse;
Garasjen virker bygget noe større enn opprinnelig godkjente tegninger med opplyst areal 31m² .
Det er ikke mottatt dokumentasjon på plassering samt det mangler ferdigattest. Kommunen opplyser at det ikke er mottatt ferdigmelding i forbindelse med oppføring av garasjen.

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 Kristian Torland, 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.

Diverse info rundt båtplassene:
* Kjøper må betale 5% av verdien til båtplassene i saksomkostninger ved overdragelse. I dette tilfelle:
2m plass 30C: 42.000kr (2 100kr)
3,5m plass A10: 38.000kr (1 900kr)

* Ny eier må melde seg inn i Korshamn båtforening.

* Årlig medlemskap koster 500kr pr pers.

* Årlig kontingent for båtplass er kr. 600,- for 2m plass(liten) og kr. 1000.- for 3,5m plass(stor)

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
D

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke.
Oppvarmingskarakter gul og energikarakter D.
Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 11 159

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fakturert i 2025:
Avløp: 3 473,51 kr, -
Feiing: 415 kr, -
Renovasjon: 4 810 kr, -
Vann: 2 461,46 kr, -
Sum total: 11 159,97 kr, -

Eiendommen har vannmåler og gebyr kan derfor variere etter forbruk.

Prognosert kommunale avgifter for 2026:
13 126,66 kr, -

Formuesverdi primær
Kr 475 594

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 902 374

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 6, bruksnummer 12 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Grunndata:
1971/1908-1/40 06.08.1971
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 6 BNR: 9

2020/96173-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 6 BNR: 12

Servitutter:
1971/2780-2/40 10.11.1971
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 6 BNR: 9

Ferdigattest/brukstillatelse
Godkjenninger:
Garasje godkjent tegning, datert 24.2.1993

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men det er avvik fra disse;
Garasjen virker bygget noe større enn opprinnelig godkjente tegninger med opplyst areal 31m² .
Det er ikke mottatt dokumentasjon på plassering samt det mangler ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.12.1972.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

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.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf

Delarealer Delareal 90 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 90 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 199606
Navn Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - reguleringsplan
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.02.1996
Bestemmelser:
- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2853/REGULERINGSBESTEMMELSER%20%20PLANID%20199606%20rev%2012.06.20.pdf
- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/4586/198401_best.pdf
Delarealer Delareal 90 m
Formål Boliger

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Budgivning

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

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

det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

75 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
90 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 080 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 540

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

Provisjon:
kr. 45 000,- 1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 90 903,-

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

04.11.2026





















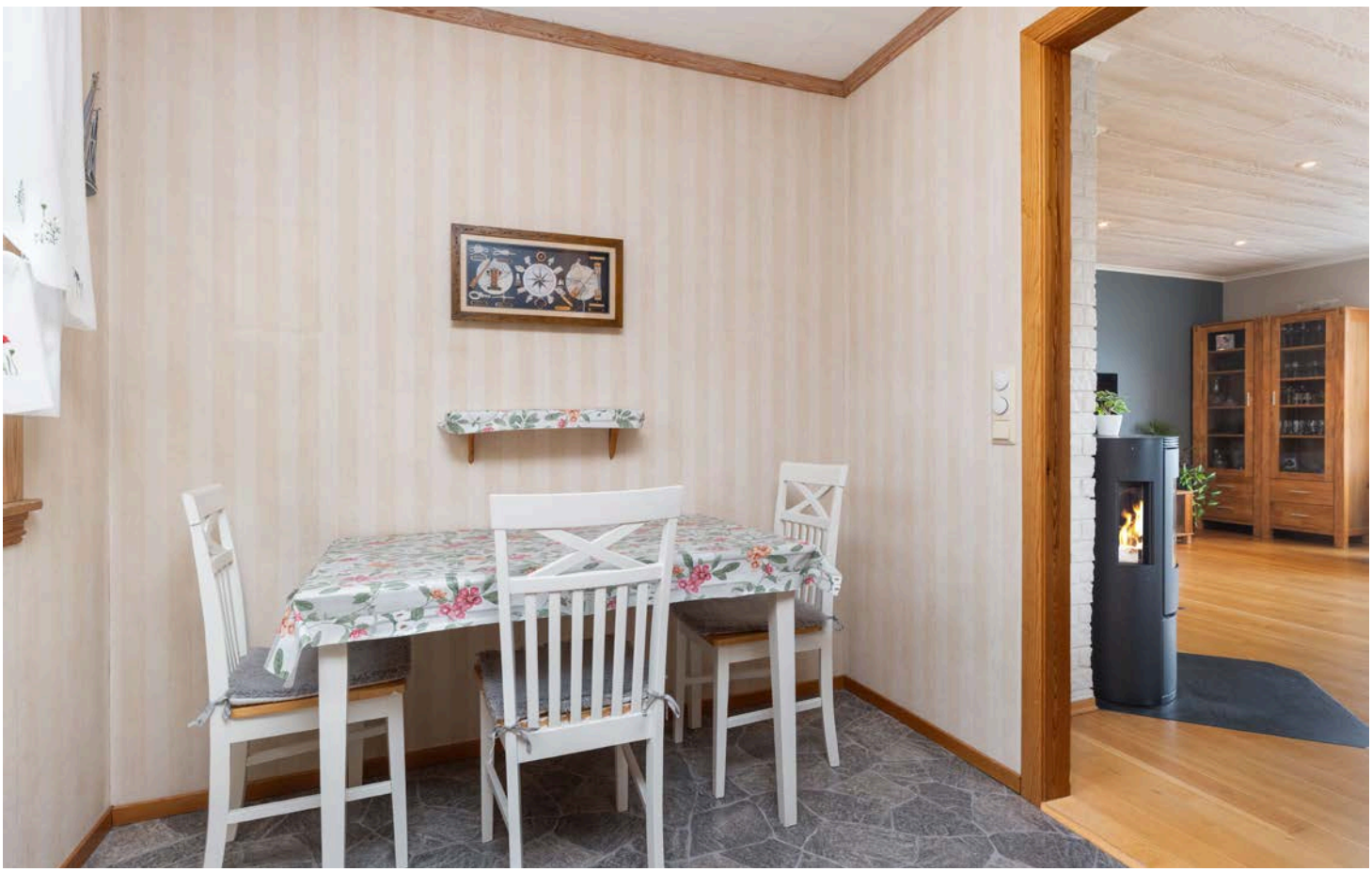


















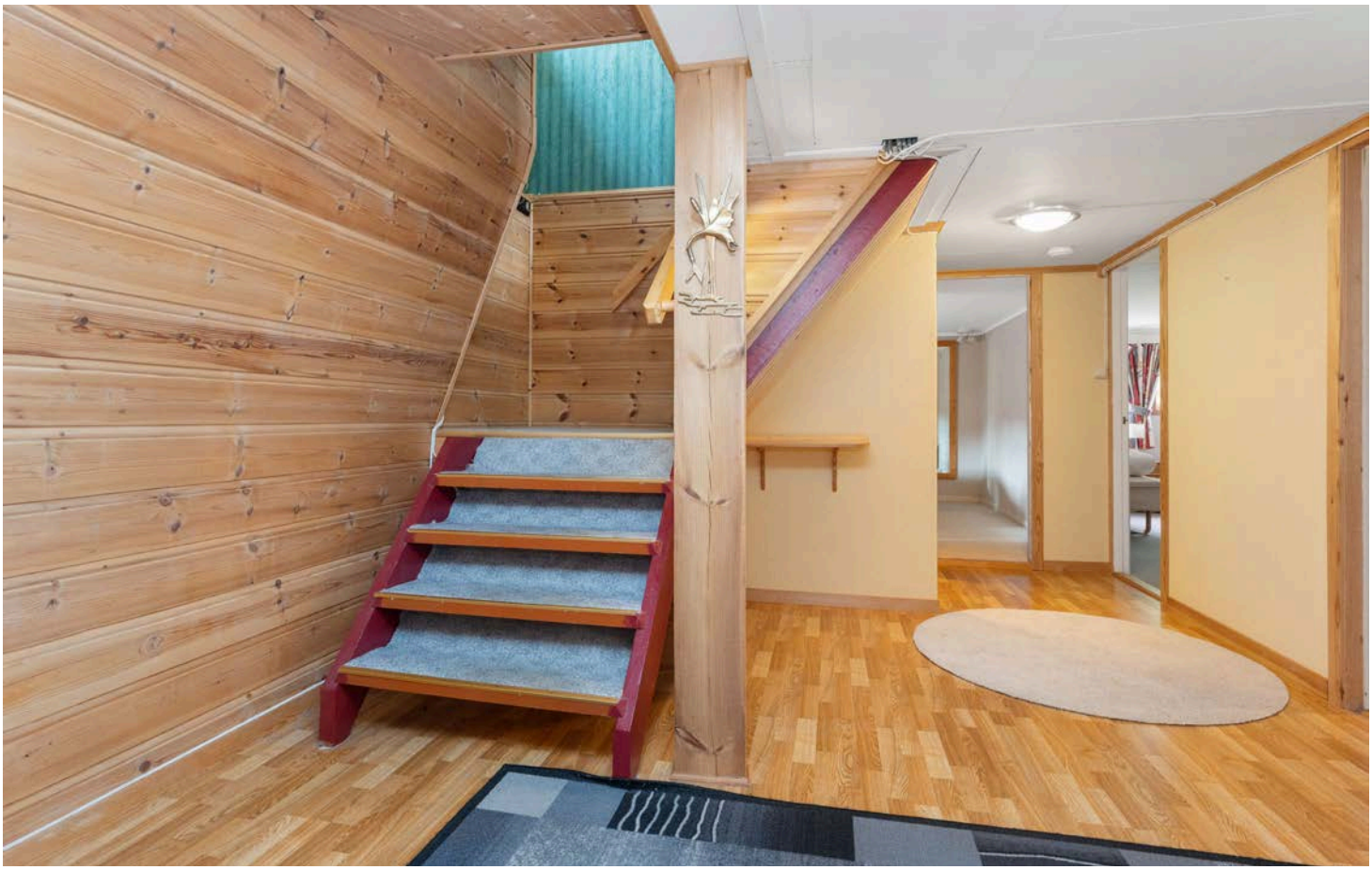

bliw

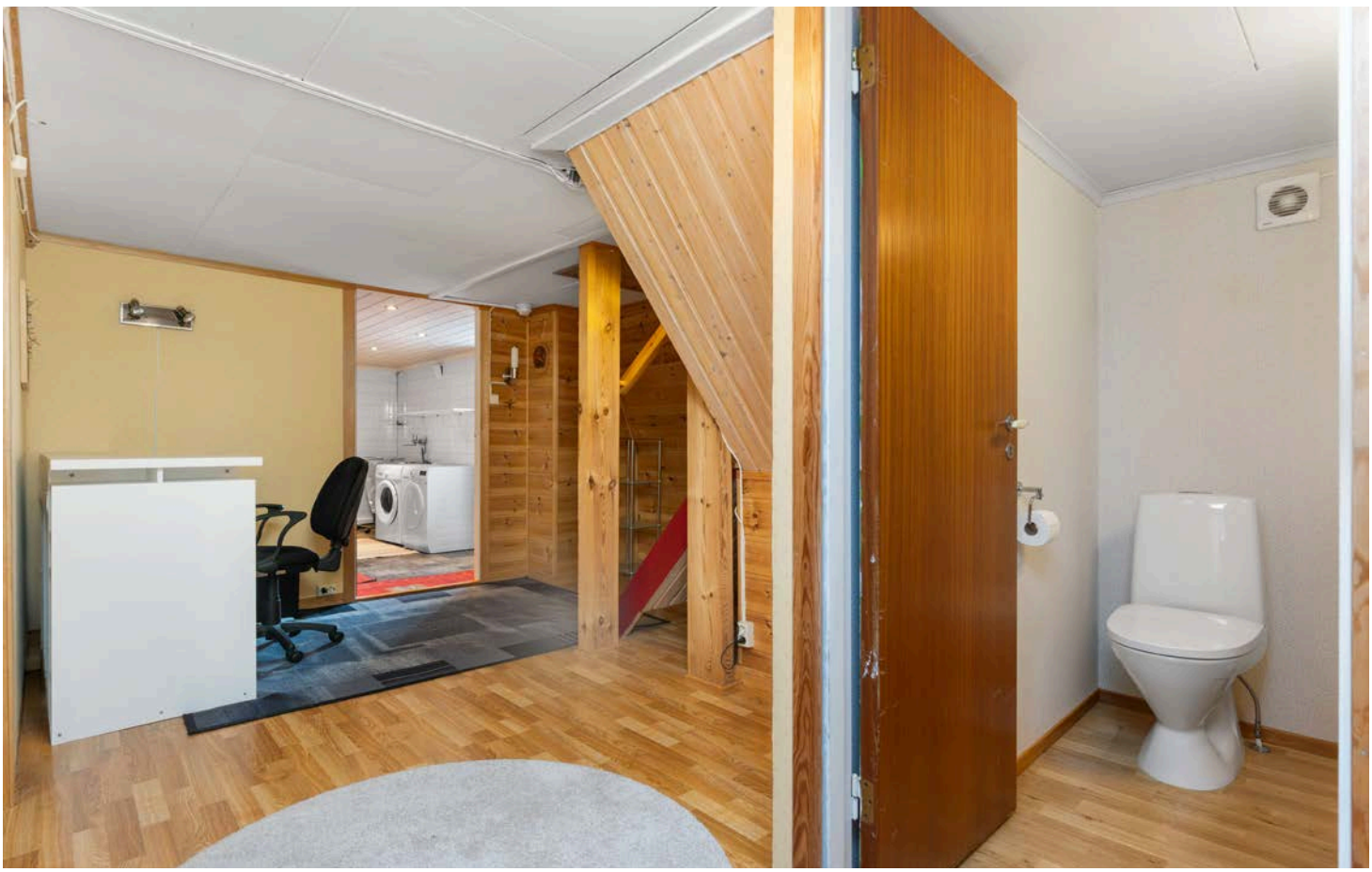













50
40
30
20
10
0
0
10
20
30
40











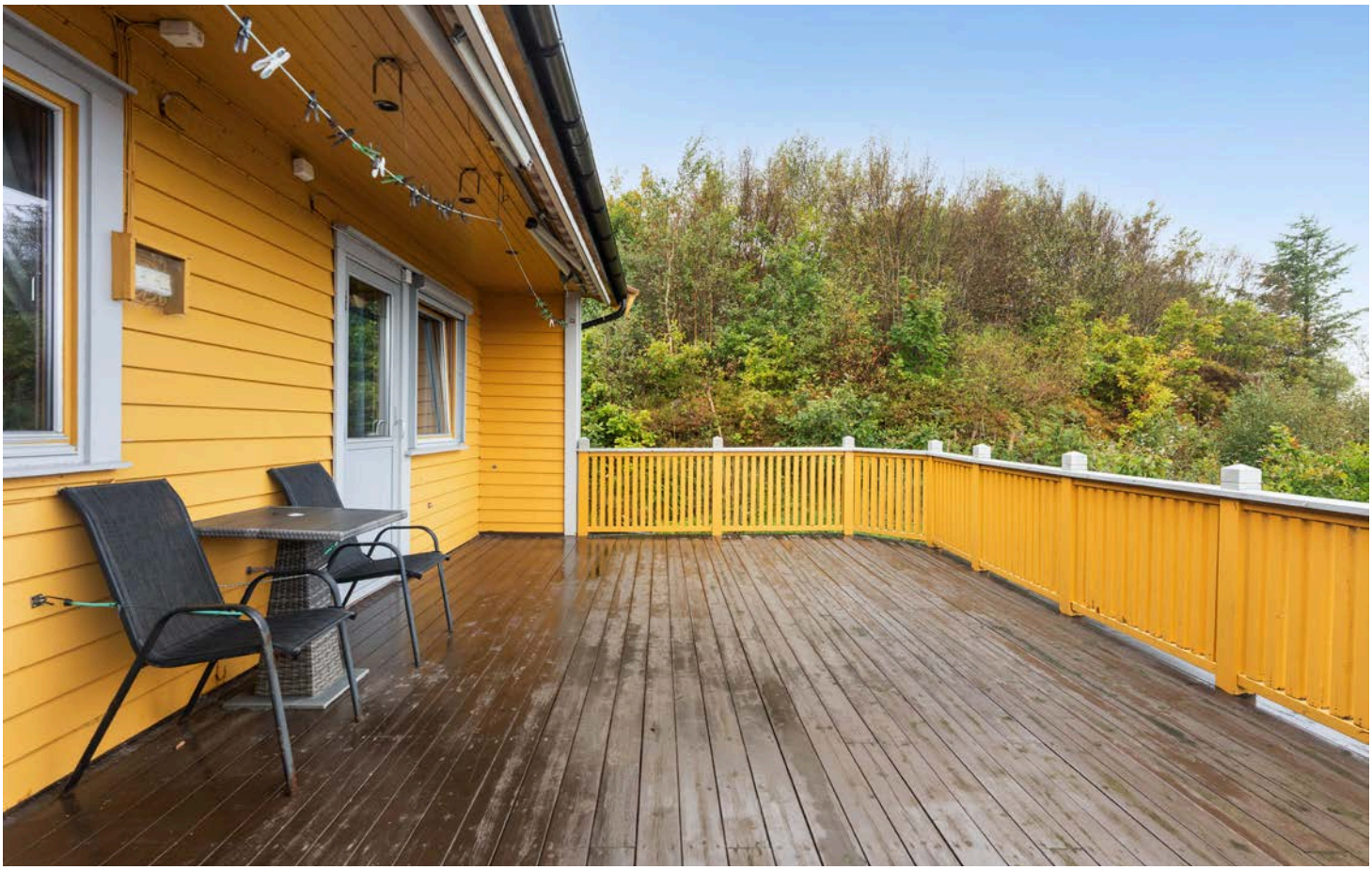










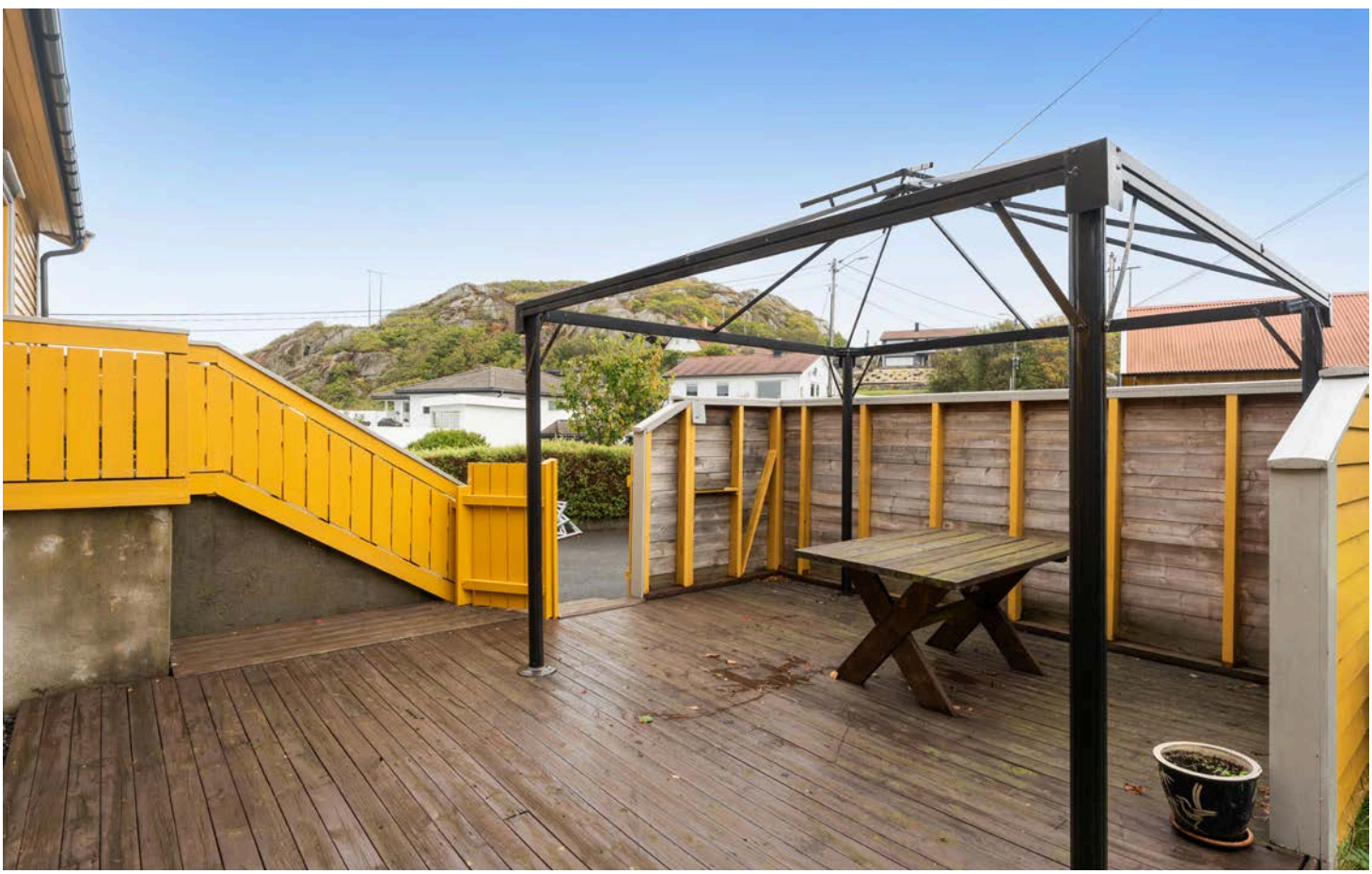









2











Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Bronemyra 2, 4586 KORSHAMN
LYNGDAL kommune
gnr. 6, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1226 **Eiendomsverdi ref nr:** AW1892

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS **Vår ref:** Hjemmelshaver

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland

Uavhengig Takstingeniør

kristian@lindesnestakst.no

992 76 076

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

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

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972 med tilhørende garasje, beliggende i et etablert boligområde på Bronemyra i Korshamn. Boligen har et romslig bruksareal fordelt over hovedetasje og underetasje, med solrik veranda og sjøutsikt.

Boligen fremstår samlet sett i normal stand ut fra alder og byggemåte, og er jevnlig vedlikeholdt og modernisert i flere omganger. Blant annet er kjøkken, bad, vaskerom, flere gulvoverflater samt deler av vann-, avløps- og elektrisk anlegg oppgradert på 2000-tallet. Flere vinduer og dører er skiftet, og det ble installert to nye varmepumper i 2024 og 2025.

Hovedtaket ble tekket med Decra-plater omkring 2011 og fremstår i god stand uten registrerte synlige avvik fra tilgjengelige inspeksjonssteder. På loftet er det imidlertid registrert kondens, svertesopp og begrenset lufting. Isolasjonen ligger stedvis mot undertaket, og luftingen bør forbedres. Taket på vedboden har fuktskader og må påregnes fornyet.

Ytterkledningen fremstår hovedsakelig i normal stand ut fra alder, men har enkelte sprekker, mindre råteskader og svertesopp. Vinduer og dører har varierende alder og behov for normalt vedlikehold, justering og overflatebehandling. Terrassen på bakken har større skjevheter og gynger ved gange, mens verandaen fremstår i bedre stand med behov for enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

Innvendige overflater har hovedsakelig normal bruks- og aldersslitasje. Badet og vaskerommet fungerer med dagens bruk, men har enkelte avvik ved fall, tettesjikt og ventilasjon. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen.

I underetasjen er det ved hulltaking påvist forhøyede fuktverdier i de innforede veggene på begge de anlagte soverommene. Veggene må åpnes nærmere, og fuktpåvirket materiale må fjernes. Kjellerstuen viste tørre verdier på befaringsdagen, men det er registrert noe kondens på enkelte overflater. Dreneringen er fra byggeåret og har overskredet forventet brukstid. Ny drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom underetasjen skal benyttes som tørre oppholdsrom. Endelig skadeomfang kan først fastsettes etter åpning av konstruksjonene.

Det elektriske anlegget er delvis av eldre alder, og det er registrert løse ledninger på loftet samt manglende dokumentasjon på nyere arbeider. En utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet anbefales.

Garasjen er kun enkelt vurdert og ikke fullstendig tilstandsvurdert. Den fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, men mindre fuktgjennomslag i murene og løpende vedlikehold må påregnes.

Samlet sett er dette en romslig bolig med flere utførte oppgraderinger og gode muligheter for videre utvikling. De viktigste kostnadene vil være knyttet til fuktforholdene i underetasjen, eventuell ny drenering og fornyelse av taket på vedboden. Øvrige tiltak kan i hovedsak utføres som vedlikehold og gradvise oppgraderinger.

Interessenter anbefales å lese rapporten grundig og gjerne ha med bygningskyndig på visning.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål til rapporten.

Lykke til på visning!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Underetasjens planløsning og bruk avviker fra godkjente tegninger. Kjellerstuen og de to soverommene er etablert i arealer som er vist som tilleggsdel, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til hoveddel. Soverommet mot baksiden har takhøyde under 2,0 meter og tilfredsstiller ikke det preaksepterte høydekravet for bruksendring. Rommet kan derfor ikke uten videre forventes godkjent for varig opphold. Kjellerstuen og det andre soverommet synes i større grad å kunne tilfredsstille kravene, men endelig godkjenning må avklares med kommunen.

Skorsteinen er rehabilitert med innerrør. Slik rehabilitering er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest.

Det er også etablert et toalett i underetasjen som ikke fremgår av tegningene. Dette vurderes som et mindre avvik.

Fasaden er endret ved at det er satt inn en ekstra ytterdør fra ett av soverommene samt verandaen er bygget noe ut. Vedboden er tilbygd uten at det foreligger godkjente tegninger eller annen dokumentasjon.

Det anbefales å forhøre seg med megler vedrørende tomt, da det meste av tomten er eid av Lyngdal kommune.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Garasje

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

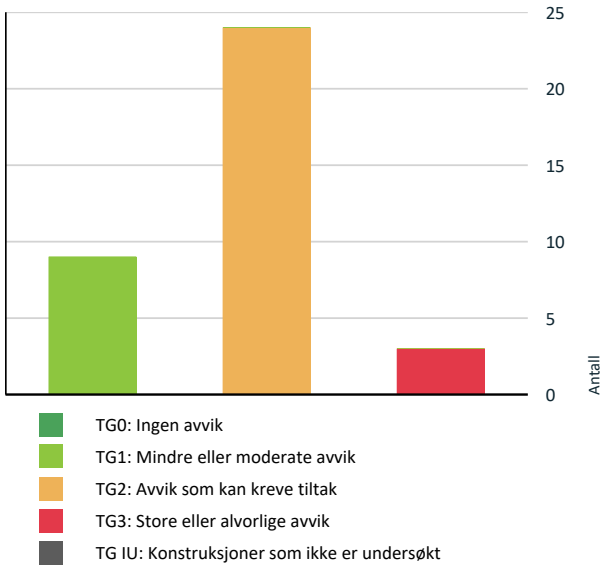
Garasjen virker bygget noe større enn opprinnelig godkjente tegninger med opplyst areal 31m². Det er ikke mottatt dokumentasjon på plassering samt det mangler ferdigattest.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

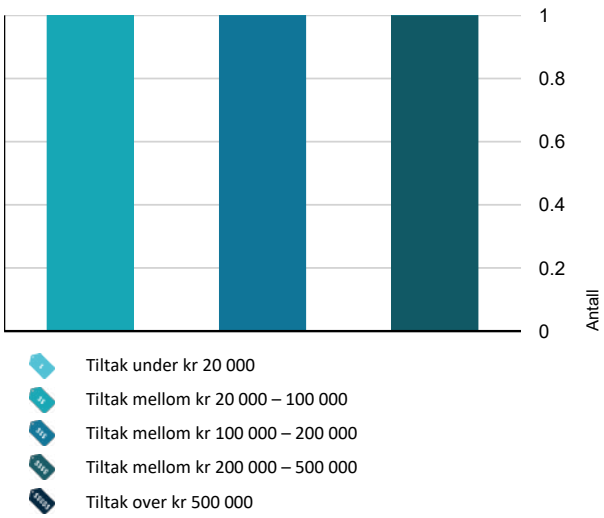
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav. Alder oppgitt er kun tatt ut fra eiers opplysninger og erfaring. Det kan måtte påregnes feil i alders oppføringer.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Garasjen er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser. Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Taktekking vedbod**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terreng**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og dører** Gå til side
- **Utvendig > Veranda, terrasse og trapp** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger, septiktank inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** 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 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkene på trappen og verandaen er for lave i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken på vaskerommet og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne / skade gulvmateriale.
- Det er ikke montert/mangler stedvis rekkverk på innvendig trapp. Håndløper anlagt men det mangler spiler.
- Det er flere løse ledninger på øverst loftet samt anlegget er av eldre alder uten dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.
- Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren hvor det er over 50cm fra bakken ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Ny installering	I 2024 og 2025 er det blitt montert to nye varmepumper i boligen.
2011	Modernisering	Rundt denne perioden ble taktekkingen skiftet med renner og nedløp.
2005	Modernisering	Eier husker ikke alder, men det er blitt foretatt flere moderniseringer opp igjennom på 2000 tallet. Vaskerom, bad, flere gulv overflater er modernisert. Deler av elektro samt vvs opplegg. Flere vinduer/dører samt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking hovedtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken og øverst loft. Taket er tekket med Decra-plater. Tekkingen er opplyst om lagt ny rundt 2011.

Det ble ikke registrert synlige avvik fra tilgjengelig inspeksjonssted, og tekkingen fremstår i god stand. Når tekkingen har passert 18 år, vil alder alene kunne medføre TG2 etter alderskriteriene i NS 3600.

Skjulte avvik kan ikke utelukkes ved besiktigelse fra bakken. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 3 Taktekking vedbod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken og innvendig i boden. Taket er tekket med shingel. Ut fra Norge i bilder er vedboden oppført på tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader som krever strakstiltak. Undertaket har flere plasser med synlige fuktskjolder, det måles også forhøyet fukt i undertaket av bordtaket og isoleringen ligger imot og hindrer god ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Ny taktekking må påregnes og isoleringen må trekkes vekk fra undertaket. Hold taket under jevnlig inspeksjon frem til ny tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag antas fra omlegging tekking i 2011. Vedboden har overflater i plast fra dets byggeår.

Stigetrinn er anlagt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Bly beslagene rundt pipen og luftehatten ned mot Decra-platene er av eldre alder og har oppnådd en alder der de vil være utsatt for skader i fremtiden.
• Takrennen ved inngangspartiet har mindre skjevheter. Det mangler også utkast ved terreng.

Konsekvens/tiltak
• Hold beslag løsninger under jevnlig tilsyn og vurder utskftinging fortløpende ved tegn til skader.
• Fremstår med normal funksjon uten videre registrerte vesentlige avvik ved befaringen. Det er anlagt stigetrinn for feier.

Løpende vedlikehold og rensing må påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.
• Takrennen bør rettes opp, og det må etableres utkast eller annen løsning som leder takvannet bort fra grunnmuren.

Overflatene ellers fremstår med normal funksjon uten videre registrerte vesentlige avvik ved befaringen. Løpende vedlikehold og rensing må påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med W-takstoler. Det er anlagt bordtak som undertak med papp som undertekking.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte skjevheter i takkonstruksjonen, spor etter mus og veps. Det er også registrert fuktskjolder ved pipe og luftehatt, men områdene ble målt tørre på befaringsdagen.
• Det registreres svertesopp/belegg/kondens i undertaket. Isolasjonen ligger stedvis tett mot undertaket, og luftingen ved gesimser mangler/er begrenset. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft grunnet endring av bruk og manglende dampsperre fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Konsekvens/tiltak
• Luftingen bør forbedres, og isolasjonen må trekkes tilbake slik at det etableres fri luftespalte mot undertaket. Belegg bør rengjøres. Åpninger for mus og veps bør tettes uten å hindre ventilasjonen.
• Skjevheten vurderes normal, ingen tiltak nødvendig. Hold under oppsyn.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og mindre deler stående kledning fra byggeår. Forhudningspapp som vindtetting.
Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Isolering etter datidens standard.

Kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut fra alder. Normalt vedlikehold må påregnes videre i form av overflatebehandling for videre god levetid.
TG2 er gitt følgende:

Vurdering av avvik:
• En tverrgående lekt nederst på veggen begrenser luftingen bak kledningen. Det er heller ikke etablert tilfredsstillende lufting ved gesimsene. Det er registrert mindre råteskader, sprekkdannelser og noe svertesopp på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles. Råteskadede og sprukne bord må skiftes ved behov. Luftingen bak kledningen og ved gesimsene bør forbedres for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører har varierende alder, hovedsakelig fra perioden 1995–2023, og er utført med tolagsglass. Vinduer fra 2009 er blant annet montert i kjelleren, mens vinduet på toalettet er fra 2023. Terrassedøren er fra 1996, og ytterdør med sidefelt er fra 2012.
Vedbodens fra 2003.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ytterdør vedbod gliper, trekker og har fuktpåvirkning og skader i nedre del. Det er registrert flassing og sprekkdannelser på enkelte vinduer og dører, samt kondensmerker på vinduer i vaskerom, stue og enkelte øvrige rom. Beslaget ved sidefeltet på ytterdøren har løsnet, og hengslene på døren har rust samt døren gliper noe. Enkelte vinduer/dører har også mindre merker og slitasje samt dørene tar stedvis imot.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og dører bør gjennomgås med justering, tetting og overflatebehandling. Skadet trevirke og løse beslag må utbedres, og rustne hengsler behandles eller skiftes. Ytterdøren ved boden må påregnes reparert eller skiftet dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan oppnås.

TG 2 Veranda, terrasse og trapp

Beskrivelse

Det er etablert en veranda og terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre.
Støpt trapp.

Vurdering av avvik:
• Terrassen/Plattingen er enkelt oppført på bakken og har større skjevheter, gynger ved gange og har enkelte løse og slitte terrassebord. Verandaen har mindre skjevheter, blant annet ved en bøyd drager, men fremstår ellers i normal stand ut fra alder.

• Rekkverkene på trappen og verandaen er for lave i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Terrassen/Plattingen bør vurderes stabilisert og rettet opp. Løse og skadde terrassebord må festes eller skiftes. Den bøyde drageren på verandaen bør kontrolleres og utbedres ved behov. For øvrig må normalt vedlikehold påregnes.

• Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Laminat, gulvbord, teppe og belegg på gulvene. Panel/panelplater og tapetserte vegger. Panel og takess i tak.
Takhøyden er ca. 1,97m til 2,03 i underetasjen/kjeller. Ca. 2,38m i 1 etasjen.

Overflatene på gulv og stedvis vegger er modernisert noe i form av nye eller malte overflater. Alder ukjent men en del på 2000 tallet. I nyere tid ble også kjellerstuen modernisert med varmekabler på gulv.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand ut fra alder. Det er registrert enkelte merker i himlinger, en gulvskjøt som har glidd fra hverandre på ett av soverommene, samt noe manglende listverk.

• Det er registrert kondens på enkelte vegg overflater i kjelleren. Dette kan tyde på høy luftfuktighet og kalde overflater/manglende tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene vurderes hovedsakelig som kosmetiske. Lokal utbedring og komplettering av listverk kan utføres etter behov.

• Organiske materialer og møbler bør holdes med avstand fra murveggene.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn). Deler av boligen har tilfarergulv i underetasjen.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

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

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre eller utførte radonmålinger. Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Element pipe som er pusset/malt og teglkledd.
Vedovn plassert i stuen.

Pipen har fått anlagt innerrør i nyer tid, har ehrav ingen videre avvik på befaring.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken på vaskerommet og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne / skade gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak
• Ubrennbar plate/flis under feieluken bør etableres. Denne må være min. 30x30 cm.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen med hovedsakelig tilbakefylte vegger og utforende vegger innvendig.
Det er foretatt hulltaking kjellerstuen og i begge de anlagte soverommene. .

Utvendige dreneringsforhold henger også sammen med rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking er det påvist forhøyede fuktverdier i de innforede veggene på begge soverommene, og det er registrert fuktkrevende insekter flere steder.

• Hulltaking i kjellerstuen viste tørre verdier på befaringsdagen. Overflatene i kjellerstuen er imidlertid av nyere dato, det er etablert terrasse som reduserer den direkte nedbørsbelastningen mot ytterveggen, og rommet har varmekabler. Dette kan påvirke fuktforholdene og måleresultatet.

Konsekvens/tiltak
• De innforede veggene på soverommene må åpnes nærmere, og fuktpåvirket organisk materiale må fjernes. Årsaken til fukten må avklares og utbedres før veggene bygges opp igjen. Hulltakingen i kjellerstuen viste tørre verdier, men det er registrert kondens på enkelte overflater i rommet. Kjellerstuen bør derfor holdes under oppsyn, da en tørr måling på befaringsdagen ikke utelukker periodiske eller skjulte fuktforhold. Se også punktet om innvendige overflater.

• Øvrige innforede vegger og tilstøtende konstruksjoner bør undersøkes nærmere når veggene åpnes, da det kan foreligge ytterligere skjulte fukt- og følgeskader. Tiltakene må ses i sammenheng med drenering, terreng og utvendig fuktsikring. Endelig skadeomfang kan først fastsettes etter åpning av konstruksjonene. Ytterligere kostnader kan påkomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår med teppe i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert/mangler stedvis rekkverk på innvendig trapp. Håndløper anlagt men det mangler spiler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk etter dagens krav på den innvendige trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

2-speils og slette innerdører. Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes som på det ene soveromsvinduet som tar imot teppet på gulv, samt opprinnelig ytterdør ut til vedboden.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv. Baderomsplater vegger. Panelt tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran, utslagsvask. Kloakk pumpens bryter og alarm er også plassert i rommet.
Ventil i vegg.

Moderniseringen foretatt er av ukjent alder, men ut fra overflater nyere enn 2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, panelt tak.
Overflater fremstår i pen stand.

Vurdering av avvik:
• Det mangler enkelte sluttføringer ved berederen. Eventuell lekkasje kan derfor føre til fukt- og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasjesikring og nødvendige sluttføringer bør etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det faller mot sluket fra dørene ca. 1cm. Oppkant er anlagt ved dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Rommet har ca. 1cm fall fra dørene til sluk.
• Det mangler gulvbelegg og tilfredsstillende tettesjikt ved berederen. Dette gir økt risiko for fukt- og følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet. Se og punkt membran for mer.
• Lekkasjesikring og nødvendige sluttføringer bør etableres ved bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringen til stakeluken som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning mot vedboden. Det mangler sveis/fuge i døråpningen mot kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting.

• Ut fra bruken som vaskerom er ingen utbedring nødvendig. Hold rommets veggoverflater under oppsyn.

• Anlegning av sveis/fuge bør påregnes for en vannsikkerløsning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran, utslagsvask. Kloakk pumpens bryter og alarm er også plassert i rommet.
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• 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.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for bedre ventilering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en videre brukssone.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes svekket drenering og manglende dokumentert åpning av vegger. Fuktsøk er utført fra tilstøtende overflater uten påviste forhøyede verdier. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Hold overflater under jevnlig tilsyn samt se punkt rom under terreng for mer.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Takess i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Elektrisk vifte.

Moderniseringen foretatt er av ukjent alder, men ut fra overflater 2010 eller nyere.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, panelt tak.
Overflater fremstår i pen stand.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dusjkabinettets dører reduserer den direkte vannbelastningen på omkringliggende overflater. Det er målt noe forhøyede fuktverdier i vindusforingen, og det er synlige spor etter kondens. Overflatene bør holdes under oppsyn, og det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å bedre ventilasjonen og redusere kondensbelastningen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det faller mot sluket fra dørene ca. 1cm. Oppkant er anlagt ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Rommet har ca. 1cm fall fra dør til sluk. Oppkant ved dør tilstrekkelig for vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer tilfredsstillende med dagens løsning, men på grunn av registrerte avvik anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på overflatene.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater vegger.

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes
videre for å spare overflater fra fritt vann.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:

• 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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere Hamran kjøkken med profilert eik innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Kjøkkenet er modernisert på 2000 tallet en gang.
Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert stekeovn og mikro.
Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Gulvet er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

WC rommet har belegg på gulv, tapetserte vegger og takess i tak.
Innredet med vask og klosett.
Rommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler tilfredsstillende tilluft. Overflatene har enkelte merker og slitasje. Rommet ligger under terreng, og svekket drenering gir økt risiko for fuktpåvirkning.

• Rommet har gulvbelegg, men dette mangler oppkant og gir ikke tilfredsstillende sikring ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft, for eksempel med spalte under døren eller ventil i dør/vegg. Overflatene bør holdes under oppsyn, og ved tegn til fukt kan ytterligere undersøkelser og utbedringer bli nødvendig. Se også punktene om drenering og rom under terreng.

• Ved behov bør det etableres automatisk vannstopper eller annen lekkasjesikring for å redusere risikoen for fuktskader.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har belegg på gulv, tapetserte vegger og takess i tak.
Innredet med vask og klosett.
Rommet har elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• WC-rommet har elektrisk avtrekksvifte, men mangler tilfredsstillende tilluft.

• Rommet har gulvbelegg, men dette mangler oppkant og gir ikke tilfredsstillende sikring ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft, for eksempel med spalte under døren eller ventil i dør/vegg.

• Ved behov bør det etableres automatisk vannstopper eller annen lekkasjesikring for å redusere risikoen for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har varierende opplegg. Det er etasblert nyere rør i rør til vaskerom, bad, og kjøkken ut fra befaring. Eldre kobberrør fra byggeår til toalettene blant annet. Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

• Ved bereder kan enkelte rør være utsatt mot kulde samt det er manglende lekkasjesikring ved eventuell lekkasje fra rør.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuelle skader på rør vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

• Vurder lekkasjesikring av rør. Pass på at rommet holder romtemperatur ved kuldeperiode.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår samt deler skiftet på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vurder tiltak fortløpende.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

2 nyere varmepumper installert fra 2024 og 2025.
Etter fylte 5 år bør pumpene påregnes med jevnlig service for god levetid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder av ukjent nyere alder antatt 2009 plassert på vaskerom. 198 liter.

Vurdering av avvik:

• Det mangler gulvbelegg og tilfredsstillende tettesjikt under berederen. Ved en eventuell lekkasje kan vann trenge inn i gulvet og føre til fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skrusikringer og noen automatsikringer.

Bemerker at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er flere løse ledninger på øverst loftet samt anlegget er av eldre alder uten dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installas

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1972.
Ingen videre avvik registrert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell og sprengmasser.

TG 3 Fuktsikring, drenering og terreng

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret. Det er ikke registrert synlig grunnmursplast, og fuktsikringen antas hovedsakelig å bestå av eldre asfaltbehandling/goudron. Deler av terrenget langs boligen er asfaltert.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen har overskredet forventet brukstid og må antas å ha svekket funksjon. Terrenget heller stedvis inn mot boligen, men de asfalterte områdene bidrar til å lede noe overflatevann bort. Ved hulltaking er det påvist fukt i de innforede veggene på begge soverommene i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Ny drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom underetasjen skal benyttes som tørre oppholdsrom. Terrenget bør samtidig justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Behovet og omfanget må vurderes ut fra videre bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betongblokker som er pusset som grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise sprekkdannelser i grunnmuren. Manglende vedlikehold og overflatebehandling kan føre til videre oppsprekking, avskalling og økt fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur på framsiden og langsiden mot øst. Muren har ingen videre avvik registrert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren hvor det er over 50cm fra bakken ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales ført opp for bedre sikkerhet.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll. Eier opplyser at avløpet føres via septiktank med pumpe før det kommunale nettet.

Ledningsnettet er tilknyttet kommunalt nett og skal være fornyet frem til tanken for en tid tilbake, men nøyaktig alder og dokumentasjon er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ledningenes og tankens utførelse, tilstand og gjenværende brukstid er ukjent. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil per i dag.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon på ledningsanlegget og septiktanken bør innhentes. Ved mistanke om feil anbefales kamerakontroll av avløpsledningen. Ledningene bør ses i sammenheng med eventuell fremtidig utskifting av dreneringen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverkene på trappen og verandaen er for lave i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken på vaskerommet og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne / skade gulvmateriale.
• Det er ikke montert/mangler stedvis rekkverk på innvendig trapp. Håndløper anlagt men det mangler spiler.
• Det er flere løse ledninger på øverst loftet samt anlegget er av eldre alder uten dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene.
• Det mangler stedvis rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren hvor det er over 50cm fra bakken ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Ubrennbar plate/flis under feieluken bør etableres. Denne må være min. 30x30 cm.
• Det anbefales å montere rekkverk etter dagens krav på den innvendige trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installas
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales ført opp for bedre sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen blir kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand vil forekomme.

Enkel oppført garasje med bod, oppført i lik stil som boligen. Port og dør/vinduer i trekonstruksjon. Platet tak.

Bygningen vil trenge normalt vedlikehold for videre god levetid. Mindre fuktgjennomslag må påregnes på murene.

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

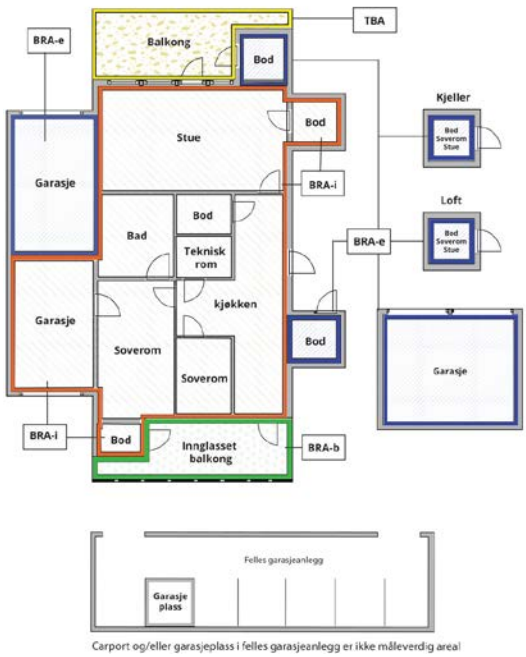
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	105			105			105
1 Etasje	98			98	60		98
Øverst Loft						25	25
SUM	**203**				**60**	**25**	**228**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, innredet soverom, bod, vaskerom, kjellerstue, vedbod, toalettrom		
1 Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, trapperom		
Øverst Loft			

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på areal kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjens planløsning og bruk avviker fra godkjente tegninger. Kjellerstuen og de to soverommene er etablert i arealer som er vist som tilleggsdel, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til hoveddel. Soverommet mot baksiden har takhøyde under 2,0 meter og tilfredsstiller ikke det preaksepterte høydekravet for bruksendring. Rommet kan derfor ikke uten videre forventes godkjent for varig opphold. Kjellerstuen og det andre soverommet synes i større grad å kunne tilfredsstille kravene, men endelig godkjenning må avklares med kommunen.

Skorsteinen er rehabilitert med innerrør. Slik rehabilitering er normalt søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad, kommunal godkjenning eller ferdigattest.

Det er også etablert et toalett i underetasjen som ikke fremgår av tegningene. Dette vurderes som et mindre avvik.

Fasaden er endret ved at det er satt inn en ekstra ytterdør fra ett av soverommene samt verandaen er bygget noe ut. Vedboden er tilbygd uten at det foreligger godkjente tegninger eller annen dokumentasjon.

Det anbefales å forhøre seg med megler vedrørende tomt, da det meste av tomten er eid av Lyngdal kommune.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se moderniseringer utført.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		40		40			40
Øverst Loft						36	36
SUM		**40**				**36**	**76**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Øverst Loft		Øverst loft	

Kommentar

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på areal kan forekomme.
Boden utgjør ca. 16m² av garasjens totale areal. Trappehullet er medregnet arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen virker bygget noe større enn opprinnelig godkjente tegninger med opplyst areal 31m². Det er ikke mottatt dokumentasjon på plassering samt det mangler ferdigattest.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	6	12		0	900 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Bronemyra 2

Hjemmelshaver
Landøy Harald Villy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Korshamn med kort vei ned til sjøen og det maritime livet i Korshamn. Boligen har usjenert og solrik beliggenhet med sjøutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse, bedd, prydbusker og garasje. Arealet bør sjekkes ved megler, da tomten er kun en mindre del av eiendommen ut fra kommunale papirer.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen. Forhør deg også med megler vedrørende tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 brannteknisk 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 fem 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260061

Selger 1 navn
Harald Villy Landøy

Gateadresse
Bronemyra 2

Poststed	Postnr
KORSHAMN	4586

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: 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 54

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1008260061

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De la belegg på gulvet

Arbeid utført av: Teppekroa/insbo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble lagt varmekabler og støpt gulv/flytemasse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De har fikset opp strømledninger. Lagt inn spotter

Arbeid utført av: Lyngdal el

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Statlig kontroll av el anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260061

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet undertak og la Powertek.
Arbeid utført av	Roy Landøy

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 1008260061

Tilleggskommentar

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/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Landøy	b93afac7e56688d2c21c8 5c0eb239c26c7ffa396	31.08.2026 19:16:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260061

- 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

Bronemyra 2

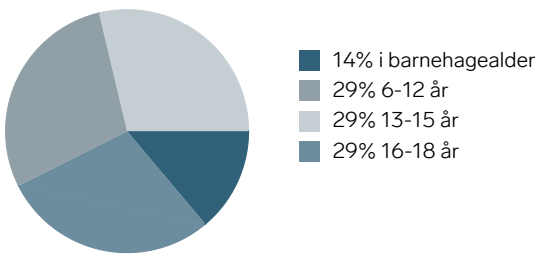
Offentlig transport

Bronemyra Linje 235	2 min 0.1 km
Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min 16.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 31 min

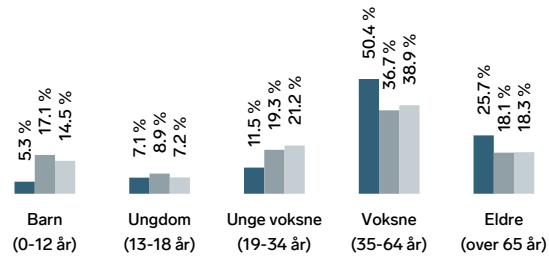
Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	16 min 15.8 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	16 min 16.2 km
Årnes skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	20 min 18.4 km
Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	22 min 19.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	17 min 16.3 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	14 min 15.3 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	17 min 16.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Korshamn	113	80
Kommune: Lyngdal	10 480	4 826
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Filadelfia barnehage (0-5 år) 56 barn	16 min 16.2 km
Lyngtua barnehage (0-5 år) 82 barn	16 min 16.3 km
Faråna barnehage (0-5 år) 117 barn	19 min 17.4 km

Dagligvare

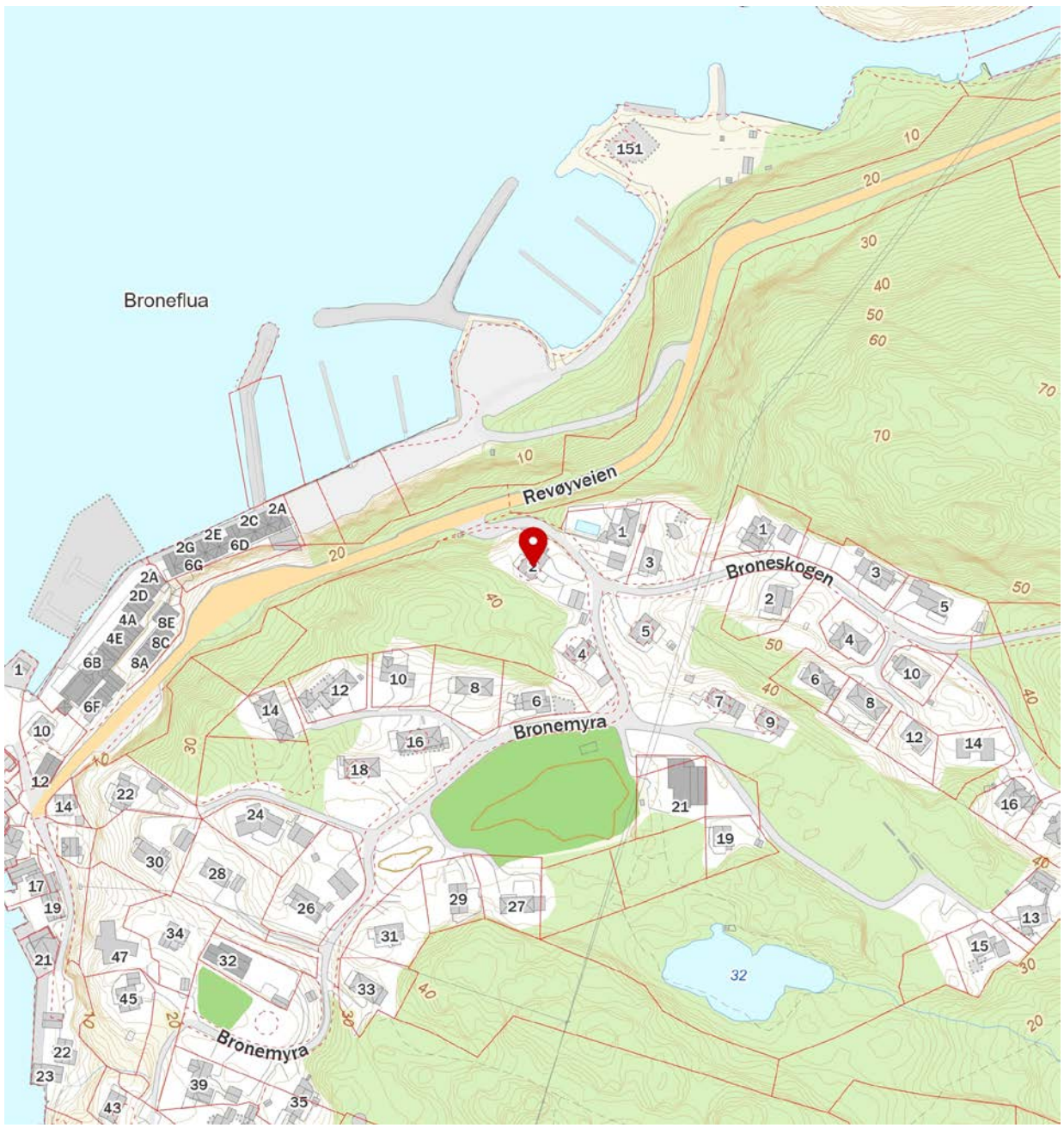
Nærbutikken Korshamn Søndagsåpent	5 min 0.4 km

Sport

Bronemyra balløkke II Ballspill	2 min 0.2 km
Korshamn skoles balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Sørlandsbadet trening	14 min
Lyngda fysikalske institutt	16 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

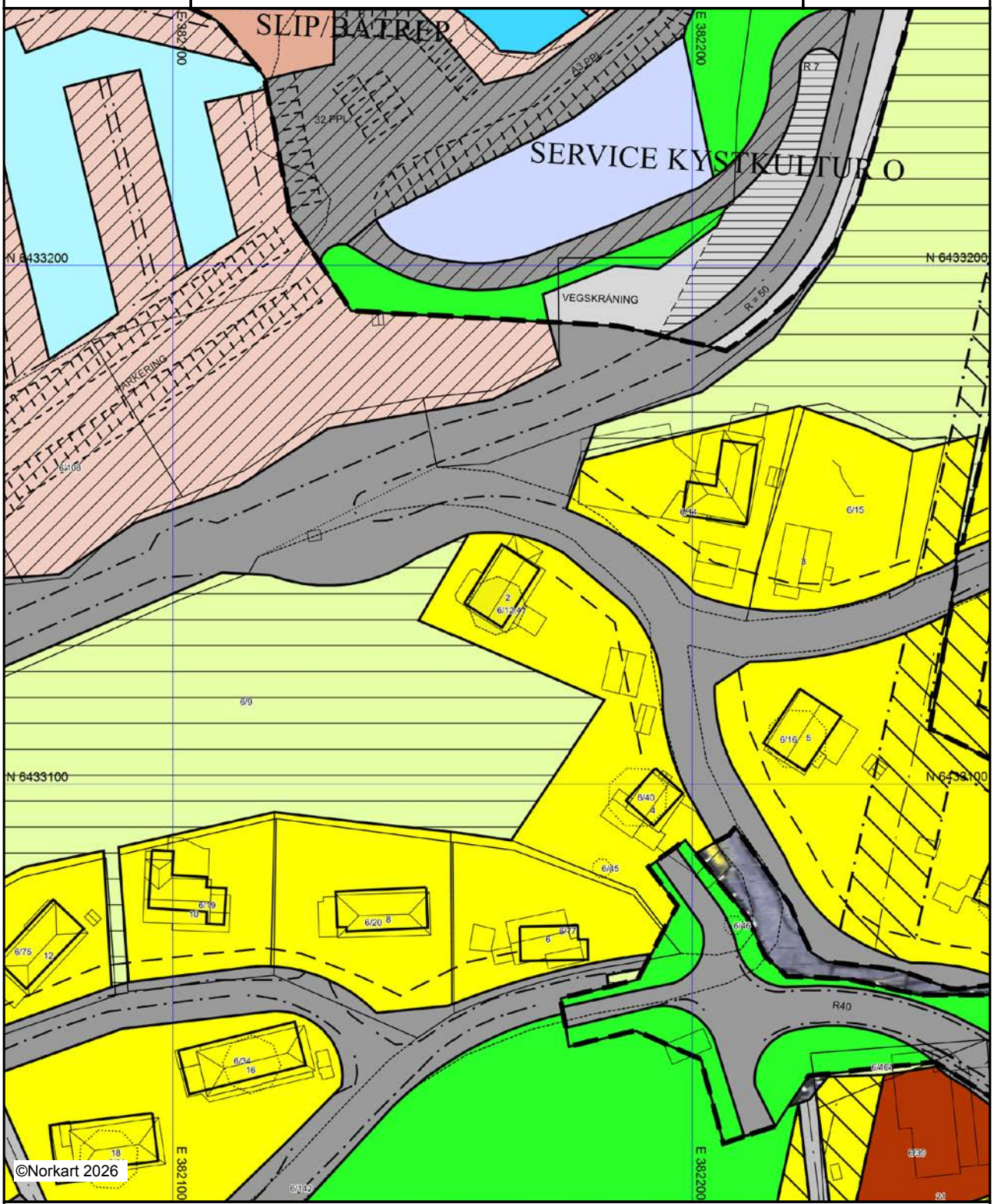
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/12
Adresse: Bronemyra 2
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Høyspennings anlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

ambita

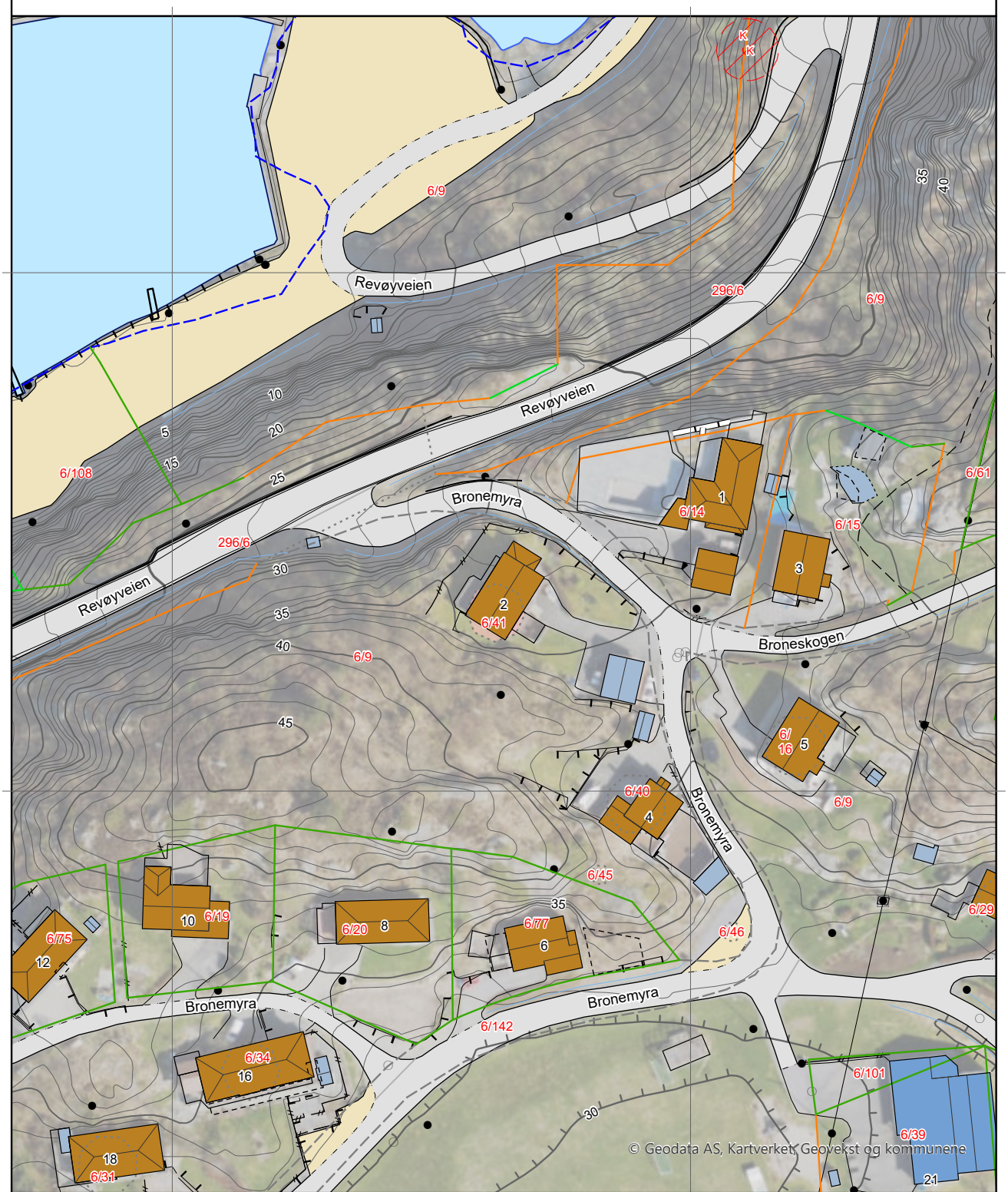
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/6/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

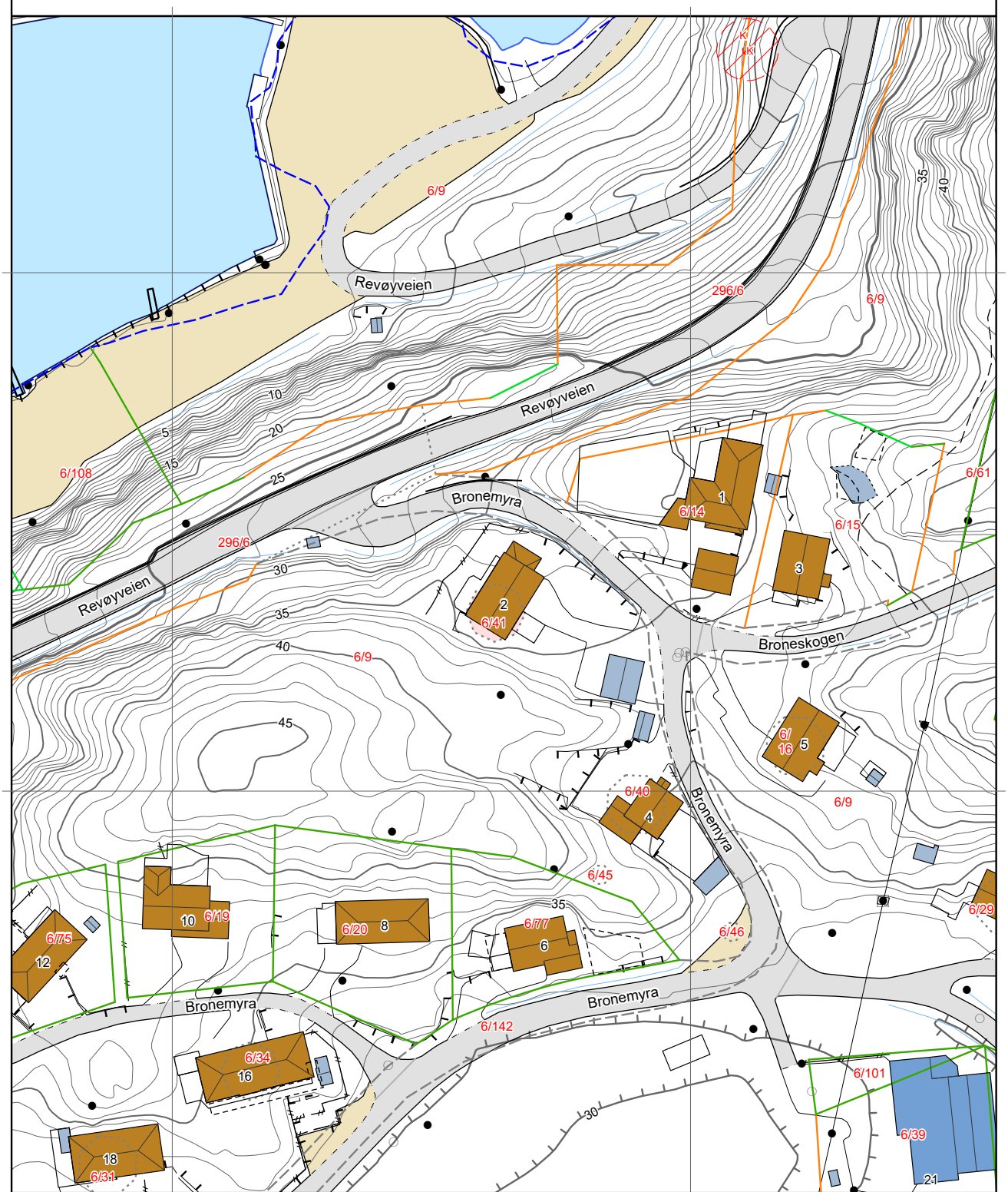
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/6/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 kontraktsignering 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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELELIVET

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

Flekkefjord Sparebank