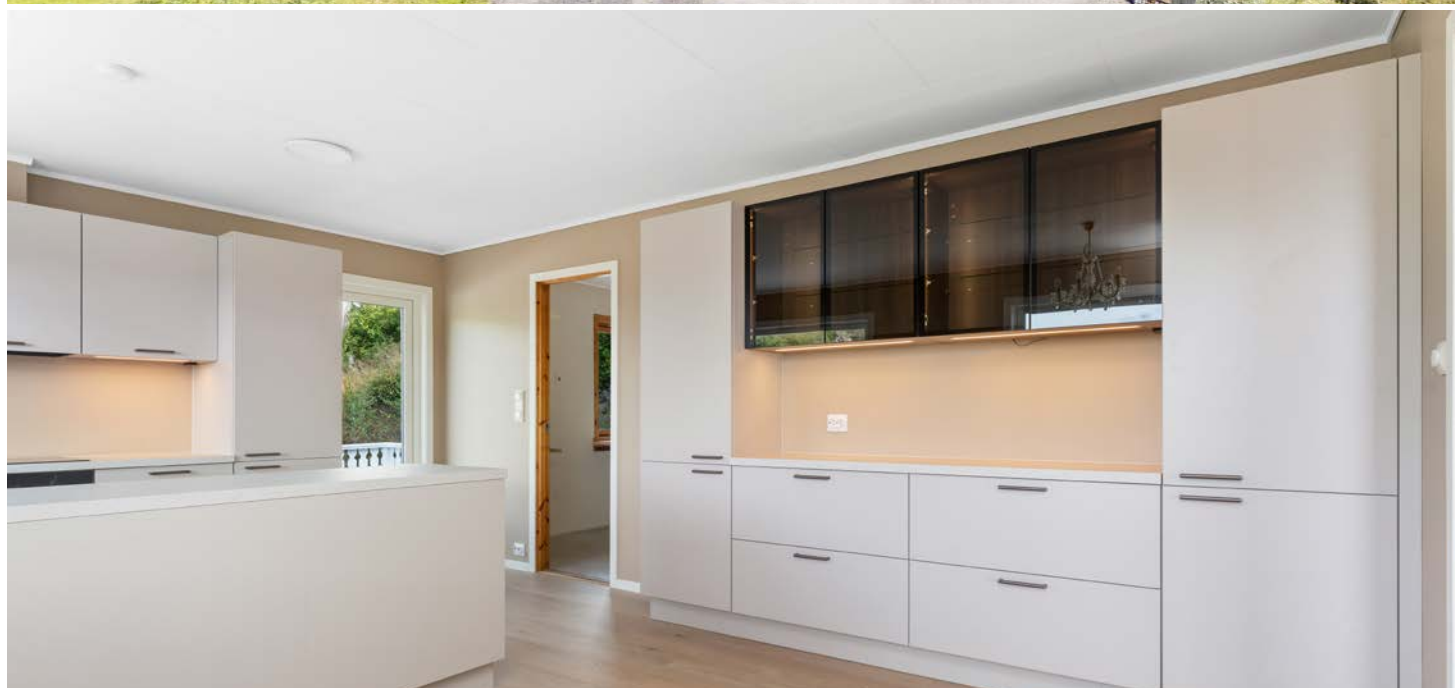


ØSTRE HØYLANDSVEI

ØSTRE HØYLANDSVEI 121, 4580 LYNGDAL

Innholdsrik enebolig over tre plan | Romslig tomt | Høyt og skjermet | Dobbel garasje | Flott utsikt!



Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Østre Høylandsvei 121!

Innholdsrik enebolig med skjermet og høytliggende beliggenhet, romslig tomt og flott utsikt. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som skole, fritids- og servicetilbud ligger i kort avstand. Boligen går over tre plan og byr på godt med plass og flere bruksmuligheter. Loftsstuen gir et hyggelig ekstra oppholdsrom, mens balkonger i både hoved- og loftsetasjen byr på fine utsiktsforhold. Ute finner du også et romslig, støpt terrasseareal med god plass til utemøbler, samt hagearealer med boltreplass for både store og små.

Boligen inneholder:

Kjeller: Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, 3 boder, bad, badstue og dobbel garasje

1. etg: Kjøkken, stue, vaskerom, bad, soverom

Loft: Disponible rom

Velkommen til visning!

Adresse	Østre Høylandsvei 121
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	115 540,-
Totalpris	4 105 540,-
BRA-i/BRA Total	335/335 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1981
Tomt	1378.2 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
41	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
78	Nabolagsprofil
81	Kommuneplankart
83	Eiendomskart med grenser
88	Boligkjøperforsikring
90	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 335 kvm

BRA totalt: 335 kvm

TBA: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 166 kvm.

1. etasje

BRA-i: 114 kvm.

2. etasje

BRA-i: 55 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 kvm

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig (ALH) på loft utgjør 2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Loft er innredet og stemmer ikke med godkjente tegninger.

Loft er innredet med bad, soverom og loftstue som det ikke er søkt bruks endring på.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1378.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt beliggende i skrånende terreng med en kombinasjon av opparbeidede hage- og utearealer, samt noe naturtomt. Det er asfaltert innkjørsel til garasje og etablert platting ved inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og høytliggende beliggenhet i rolige og landlige omgivelser, med gode solforhold og flott utsikt. Her bor man tilbaketrukket og skjermet, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

I nærområdet finner man både skoler og ulike fritids- og aktivitetstilbud. Det er også kort vei til Handelsparken, som byr på et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger og øvrige handels- og servicetilbud.

Beliggenheten passer dermed godt for deg som ønsker fredelige omgivelser og god plass rundt boligen, uten å gi avkall på nærheten til skole, handel og hverdagens servicetilbud.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Romskogveien 8 min å spasere

Linje 417 0.8 km

Rom terminal 17 min å spasere

Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411 1.6 km

Snartemo stasjon 27 min med bil

Linje F5 26 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Aleksander Limmesand

Innhold

Romslig enebolig over tre plan med følgende innhold:

Kjeller: Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, 3 boder, bad, badstue og garasje

1. etg: Kjøkken, stue, vaskerom, bad, soverom

Loft: 3 innredende rom

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Loft er innredet og stemmer ikke med godkjente

tegninger.

Loft er innredet med bad, 2 soverom og loftstue som det ikke er søkt bruks endring på.

Det er etablert en vegg på "hobby" rom i kjelleren som gir et ekstra bodrom.

Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøknning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøknning. 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 med garasje fra 1981 beliggende landlig til

Boligen er innholdsrik med:

Kjeller:

Vindfang, gang 3 soverom, 3 boder, bad, badstu, garasje 1 etg:

Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom

Loft:

Loftstue, bad, 2 soverom, 3 kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Avvik som kan ha betydning :

Tg2

-Vanntett sjikt (takstein) og undertak har en alder som tilsier at gjenværende levetid er begrenset.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til aldring og værslitasje.

-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på loft

-Kledningen har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Vinduer med eldre isolerglass med begrenset gjenværende levetid, kjellervinduer med fare for opptrekk av fukt i underkant

-Dører på soverom og vaskerom i 1 etg med værslitasje og med sprekker i treverket

-Rekkverk på veranda med vedlikeholdsbehov

-Garasjen med noe fukt inntrenging i bakkant langs vegg

-Det er påvist noe knirk i gulv

-Det er målt lokal høydeforskjell på gulv større enn 15mm

-Det er registrert fuktutslag i på forede vegger etter hulltaking i bod

-Enkelte dører har skjevheter og tar i karm

-Avløps rør har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder

-Mangle full dokumentasjon på service på varmepumper

-Ukjent tilstand på varmesentral i kjeller

-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

-Trykktank med ukjent gjenværende funksjon

-Fuktsikring med usikker funksjon langs grunnmur

-Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på baksiden og det er dermed muligheter for vannansamlinger ved muren

-Vannledninger med ukjent gjenværende levetid på grunn av alder

-Vaskerom: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Vaskerom: Det er påvist sprekker og løs tapet på vegger

-Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunkte.

-Vaskerom: Det mangler tilluft

-Bad 1 etg: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Bad 1 etg: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunkte

-Bad 1 etg: Det mangler tilluft

-Bad kjeller: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunkte

-Bad kjeller: Det mangler tilluft

-Bad kjeller: Ved hulltaking bak dusj er det påvist avvik i konstruksjonen

-Bad loft: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Bad loft: Det er påvist riss/sprekker i våtromstapeten

-Bad loft: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold

til krav i forskrift på befaringstidspunkte

-Bad loft- Det mangler dusj kran og opplegg for dusj

-Bad loft: Det mangler tilluft

Tg3

-Det er påvist større skader og deformasjoner i terrasse dekket på mark.

-Vaskerom:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon

-Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon

-Bad 1 etg:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

-Bad Loft:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

-Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Hms:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, dette var ikke et krav på søknadstidspunktet men anbefales montert

-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

-Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feierluke

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

-Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner som er et krav på kjøkkenet i henhold til monterings år

-Eiendommen ligger i et rasfarlig /skred utsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

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

1982:

Tilbygg - Ny garasje

2025:

Modernisering - Nytt terrassegulv

2026:

Modernisering - 2 nye balkongdører og inngangsdør, samt nytt kjøkken

Modernisert/Påkostet år

1982 - 2026

Parkering

Parkeringsplass for to biler i dobbel garasje

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Karl Henry Englund, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Ovn, 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

Det er ikke tegnet abonnement med Norges Pris på strøm

Energikarakter

D

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er energimerket. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 961

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert i 2025:

Avløp: 8 736,31

Feiing: 414,96

Renovasjon: 4 809,84

Sum: 13 961,11

Årsprognose for 2026:

Sum: 6 411,04

Formuesverdi primær

Kr 905 734

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 622 937

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 154, bruksnummer 4 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1981/1208-3/40 10.04.1981

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 154 BNR: 2

1981/1208-4/40 10.04.1981

BESTEMMELSE OM GJERDE

Servitutter:

1981/1208-2/40 10.04.1981

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 154 BNR: 2

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og kloakk.

Privat vann fra anlagt brønn

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men følger pr. nå kommuneplan.

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%2

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

Delarealer:

Delareal 1 378 m

Arealbruk:

Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201410

Navn Kommunedelplan for E39 Vigeland - Lyngdal vest

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype 21

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

99 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

115 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 105 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger 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.

04.09.2026

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til:

Provisjon: kr. 41 895,00

1,05 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 1 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk, elektronisk signering og restanse
avklaringer

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg som kan påløpe:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,
servitutter kr 260,- pr stk og tinglysningsgebyr
sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte
gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil
det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, utlegg og provisjon total: 83 798,00

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





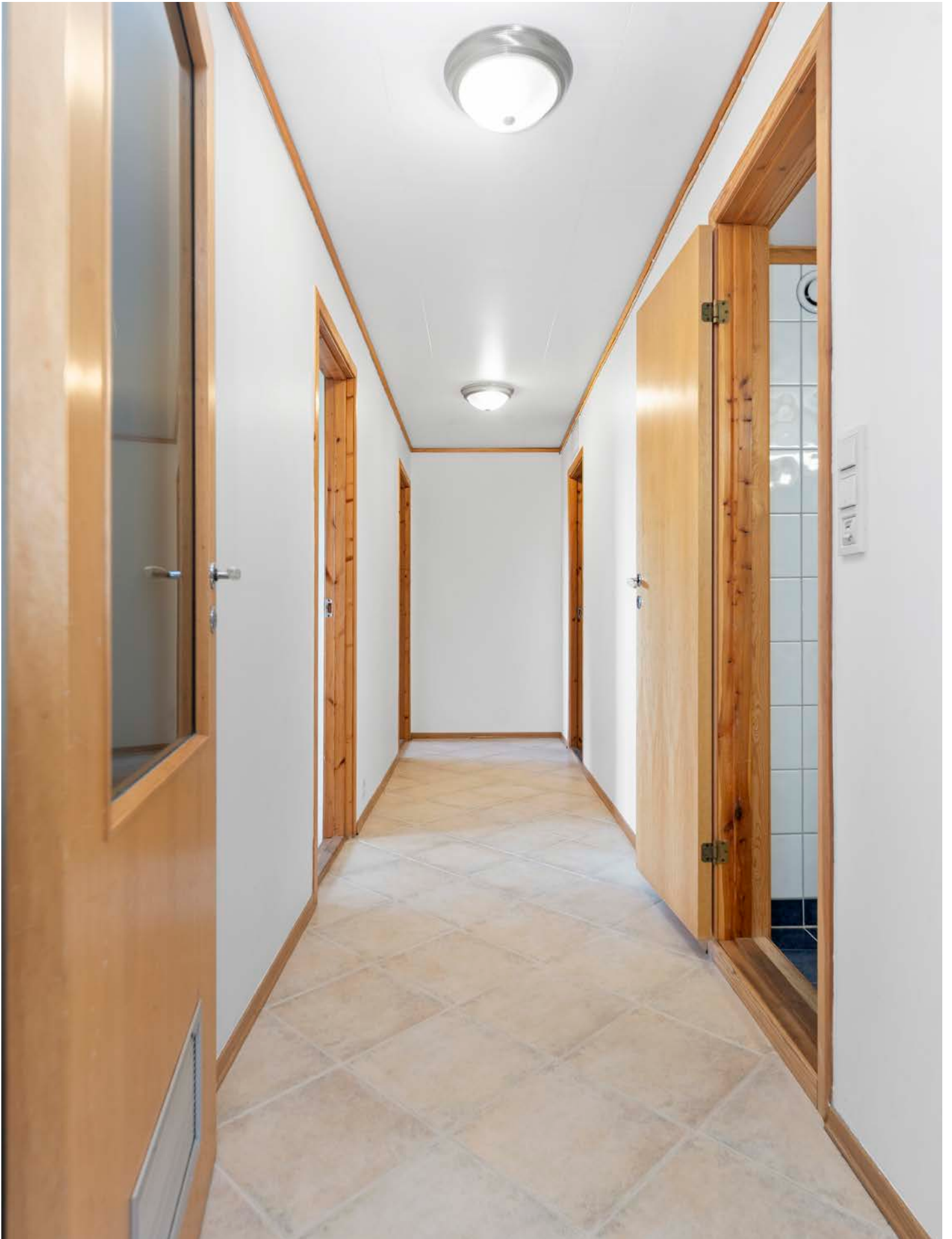






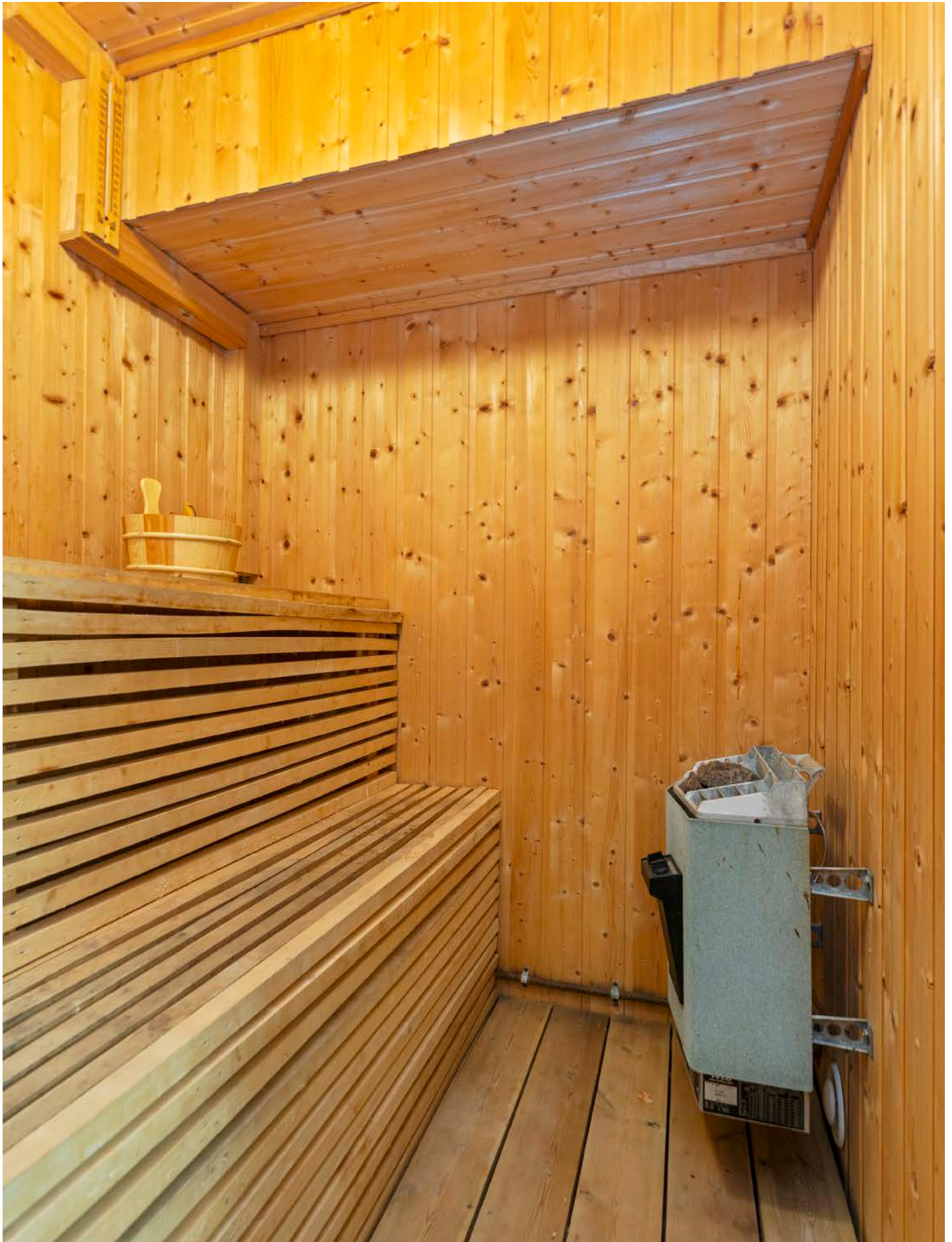




















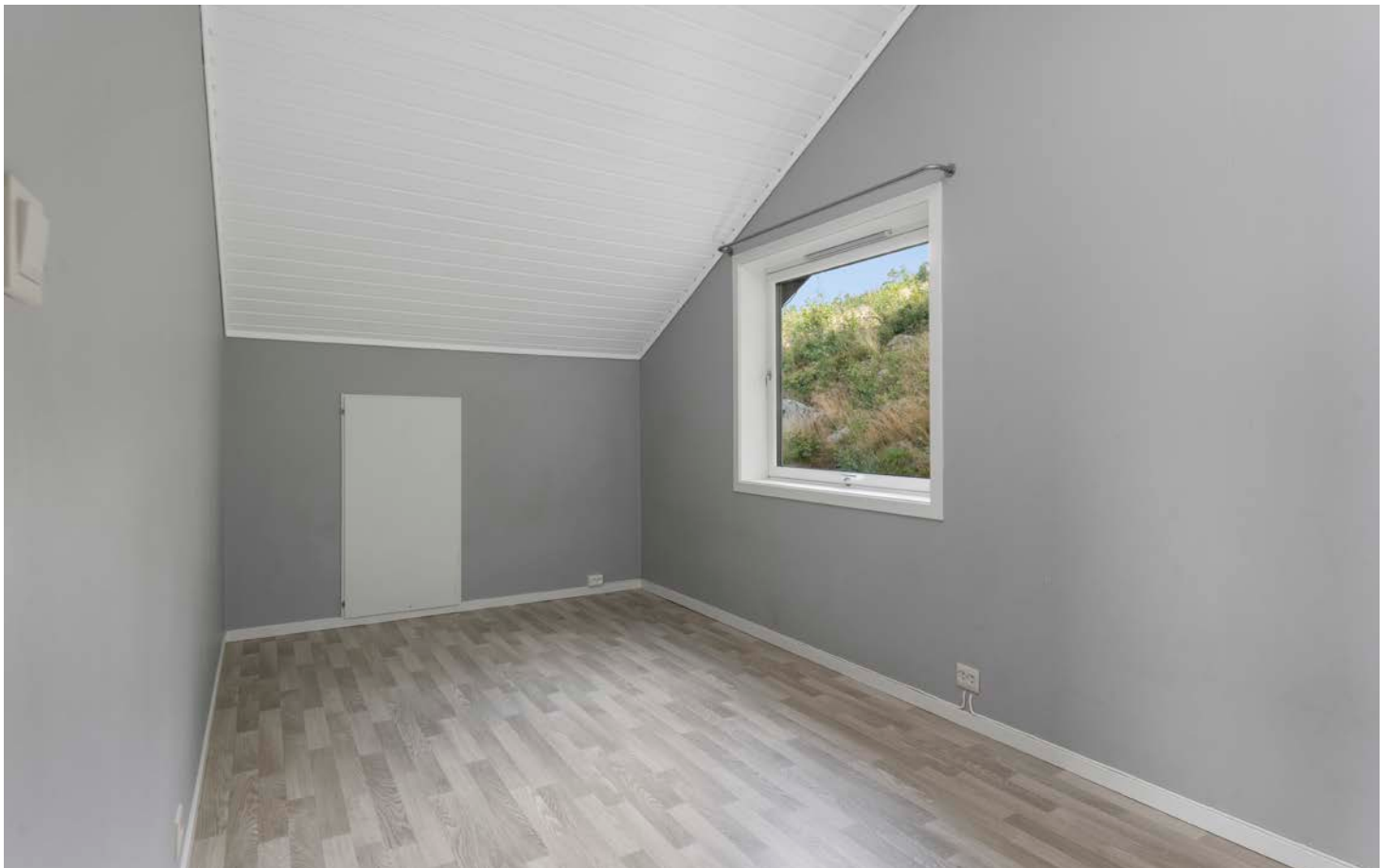












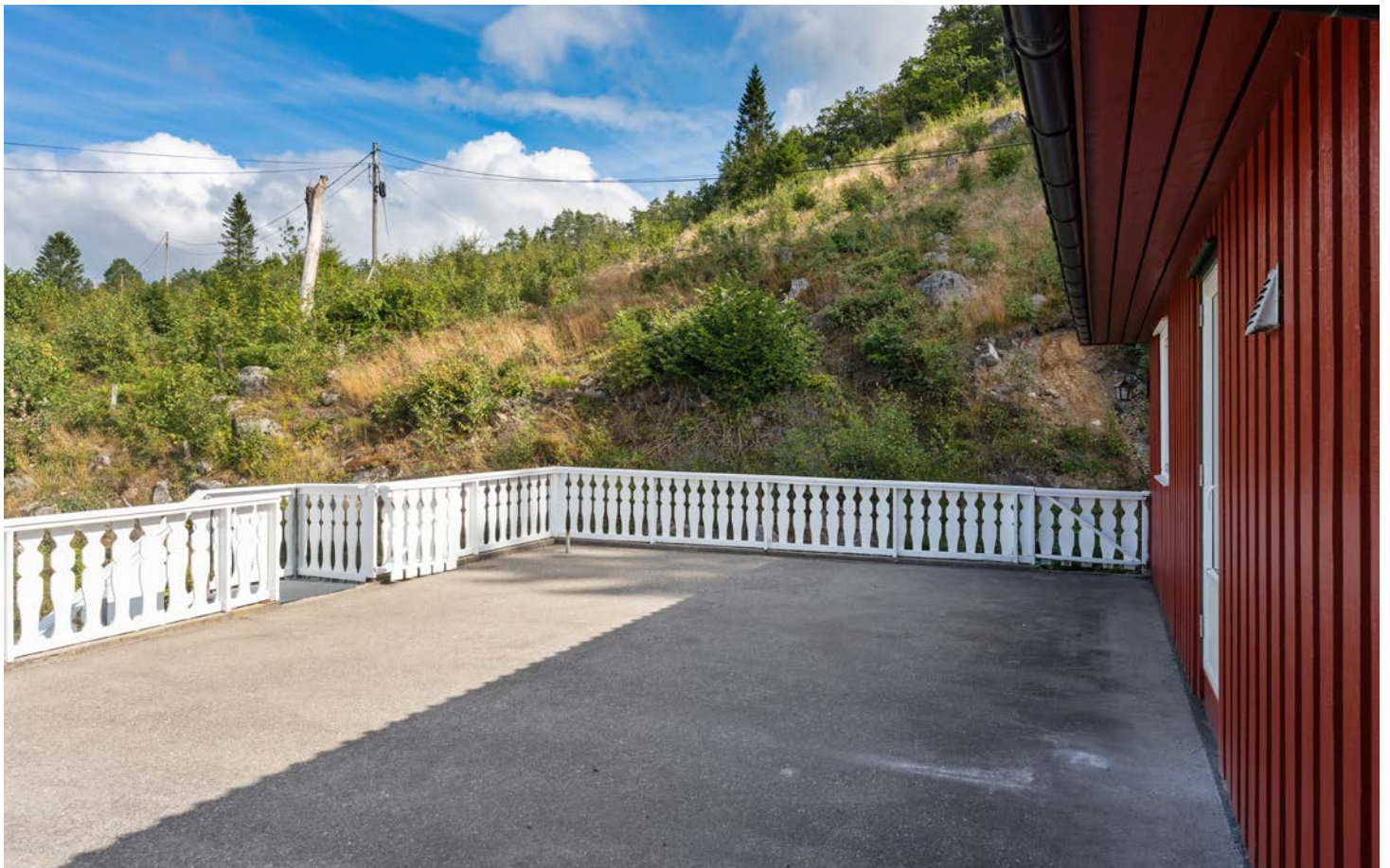




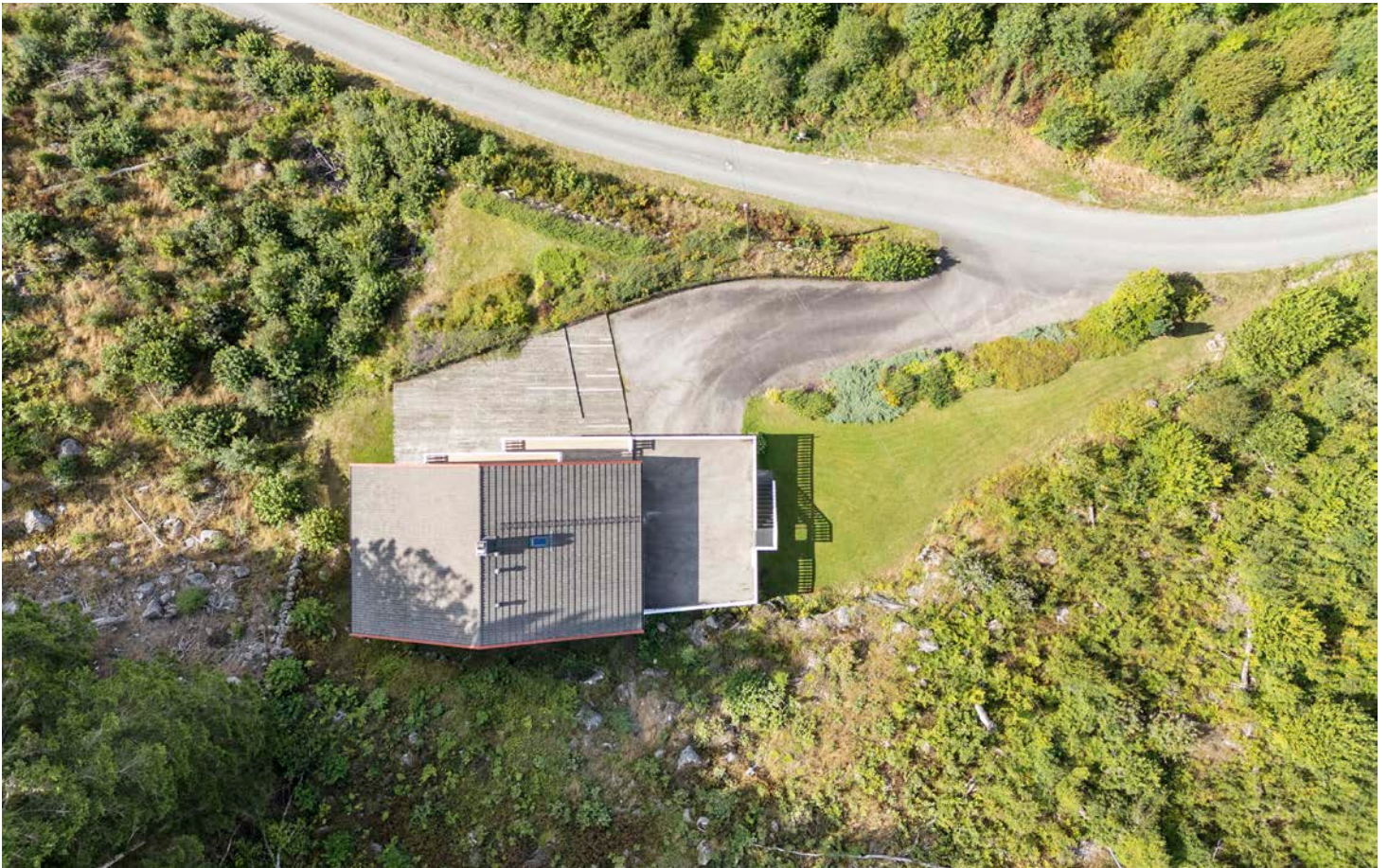














Tilstandsrapport



Enebolig



Østre Høylandsvei 121, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 154, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 20755-1475

Eiendomsverdi ref nr: SI9200

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



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 ivarett. 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 tilleggbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1981 beliggende landlig til
Boligen er innholdsrik med:

Kjeller:

Vindfang, gang 3 soverom, 3 boder, bad, badstu, garasje
1 etg:

Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom

Loft:

Loftstue, bad, 2 soverom, 3 kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Avvik som kan ha betydning :

Tg2

-Vann tett sjikt (takstein) og undertak har en alder som tilsier at
gjenværende levetid er begrenset.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til
aldring og værslitasje.

-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på loft
-Kledningen har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
mot grunnmur.

-Vinduer med eldre isolerglass med begrenset gjenværende
levetid, kjellervinduer med fare for opptrekk av fukt i underkant

-Dører på soverom og vaskerom i 1 etg med værslitasje og med
sprekker i treverket

-Rekkverk på veranda med vedlikeholdsbehov

-Garasjen med noe fukt inntrenging i bakkant langs vegg

-Det er påvist noe knirk i gulv

-Det er målt lokal høydeforskjell på gulv større enn 15mm

-Det er registrert fuktutslag i på forede vegger etter hulltaking i
bod

-Enkelte dører har skjevhet og tar i karm

-Avløps rør har begrenset gjenværende levetid på grunn av alder

-Mangle full dokumentasjon på service på varmepumper

-Ukjent tilstand på varmesentral i kjeller

-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

-Trykktank med ukjent gjenværende funksjon

-Fuktsikring med usikker funksjon langs grunnmur

-Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på baksiden og
det er dermed muligheter for vannansamlinger ved muren

-Vannledninger med ukjent gjenværende levetid på grunn av
alder

-Vaskerom: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Vaskerom: Det er påvist sprekke og løs tapet på vegger

-Vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til
krav i forskrift på befaringstidspunkte.

-Vaskerom: Det mangler tilluft

-Bad 1 etg: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Bad 1 etg: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på befaringstidspunkte

-Bad 1 etg: Det mangler tilluft

-Bad kjeller: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til
krav i forskrift på befaringstidspunkte

-Bad kjeller: Det mangler tilluft

-Bad kjeller: Ved hulltaking bak dusj er det påvist avvik i
konstruksjonen

-Bad loft: Det mangler dokumentasjon på tettesjikt

-Bad loft: Det er påvist riss/sprekker i våtromstapeten

-Bad loft: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i
forskrift på befaringstidspunkte

-Bad loft: Det mangler dusj kran og opplegg for dusj

-Bad loft: Det mangler tilluft

Tg3

-Det er påvist større skader og deformasjoner i terrasse dekket
på mark.

-Vaskerom:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er
etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig
funksjon

-Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig
funksjon

-Bad 1 etg:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er
etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig
funksjon.

-Bad Loft:

-Våtrommet har eldre våtroms løsninger for gulv og vegg som er
etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig
funksjon.

-Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig
funksjon.

Hms:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, dette var
ikke et krav på søknadstidspunktet men anbefales montert
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til
dagens krav.

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

-Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra
sotluke/feierluke

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens
forskriftskrav.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

-Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner
som er et krav på kjøkkenet i henhold til monterings år

-Eiendommen ligger i et rasfarlig /skred utsatt område i henhold
til kommunedelplan/NVE

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid
mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post:
karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid
på visning. Lykke til!

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.
Takrenner og nedløp er av stål.
Pipen er helbeslått over tak.
Stigetrinn til pipe for feier er montert på taket.
Sperrekonstruksjon av tre.
Yttervegg av bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.
Kledningen er fra byggeåret og har en oppbygging i henhold til datidens krav.
De fleste vinduer er malte vinduer med 3 lags glass, enkelte vinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket på eldre vinduer som ikke er byttet.
Malte hovedytterdører med glass byttet i 2026
Det er malte balkongdører i stue og kjøkken, byttet i 2026.
Eldre balkongdører på vaskerom og soverom med 2-lags glass.
Malt, tett garasjejør.
Eldre dører har vedlikeholdsbehov, og tiltak må beregnes.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord foran stue/kjøkken og på loft.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje
Støpt terrasse over garasje med tre rekkverk
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på bakkenivå.
Treverk og terrassebord fremstår med skjevheter og skader ut over normal slitasje.
Utvendig stål trapp med tre rekkverk fra garasje tak
Garasje med støpt gulv og tak, samt murte vegger.
Det er montert garasjeport i front med elektrisk portåpner.
Det er en enkel, malt, tett garasjejør og ståldør til kjellerbod.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, laminat, tepper, betong og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, panel og malt strie
Takoverflater:
Panel, Himlingsplater
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje med enkelte bruks merker som anses som normalt.
Støpt betongplate som underlag for gulv i kjelleretasje.
Etasjeskillere i tre mellom etasjene.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje, med noe avvik registrert i loftstue og stue/kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med vedovn i stue.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utforet vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot øst med avvik

registrert.
Boligen har lakkert tretrapp med vertikalt bord til rekkverk.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Finerte, slette fyllingsdører med glass felt i enkelte dører er benyttet som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromstapet på vegger med himlingsplater i tak.
Naturlig ventilasjon i tak
Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin
Hulltaking utført i kjøkken bak vask
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

Våtrom › Etasje › Bad
Bad har fliser på vegger og gulv med malte himlingsplater i tak.
Det er montert søyle vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Våtrom › Kjeller › Bad

Bad har fliser på vegger og gulv, malte himlingsplater i tak.
Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Hulltaking utført under trapp bak dusj.
Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,3 vektprosent

Våtrom › Loft › Bad

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panelt tak
Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøøl/fryseskap.
Parkett på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet som er et krav .
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panelte vegger og tak, samt gulv med lemmer.
Innredet med spilebenk og badstueovn.
Badstueovn av typen Tylø, ovnen er byttet av Tratec i 2026 i henhold til eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, synlig i kjelleren og ellers skjult i konstruksjonen.
Trykktank og stoppekran plassert i bod

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i kjelleren

Elektrisk varmekjeler plassert i bod, produsert av eldre fabrikant.

Anlegget var ikke i bruk på befaringstidspunkte og har ukjent tilstand.

200 liters varmtvannstank plassert på bod i kjelleren

Trykktank plassert i bod av ukjent tilstand

Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer, jordfeilbryter og kursfortegnelse er plassert i gang i 1. etasje.

Det er lagt opp strøm til lade boks i garasjen, lade boks ikke montert

Det er utført eltilsyn av anlegget i 2019 i henhold til eier, dokumentasjon ikke framlagt

Brannslukningsapparat er plassert i bod, og røykvarsler er montert i taket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre forløp er ukjent.

Dersom det er montert drenerør, må det forventes at disse har en begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen på sidene og i front, men fall mot bygningen på baksiden, med fare for fukt oppsamling.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert, men har synlig

grunnmursplast på grunnmur på tilbakefylt terreng langs muren.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Betong mur langs vei/gårdsplass med normal slitasje

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert

gårdsplass og plen, ellers naturtomt

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat vann via private stikkledninger.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

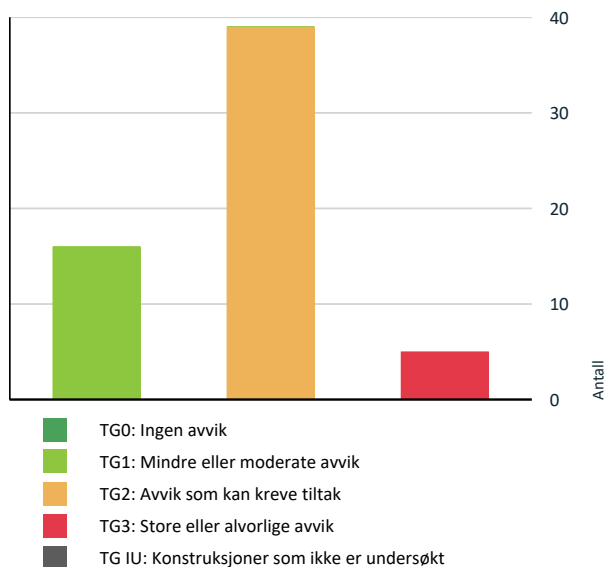
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er innredet og stemmer ikke med godkjente tegninger

Loft er innredet med bad, soverom og loftstue som det ikke er søkt bruks endring på

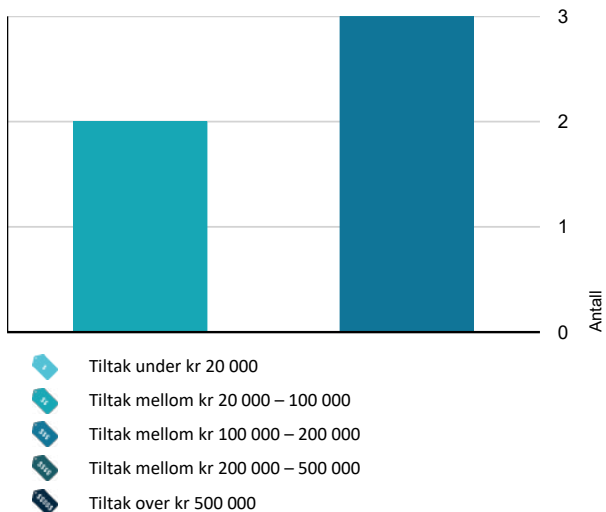
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvisitent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig m/garasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist større skader og deformasjoner i terrassedekket på mark.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Vann tett sjikt (takstein) på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregneret trefiberplater) er eldre enn 13 år.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til aldring og værslitasje.
Rennene fremstår som hele ved befaring, men det er økt risiko for skjulte svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll. Det må påregnes behov for utskiftninger på sikt grunnet alder.
Årsaken til det registrerte avviket er hovedsakelig rennernes alder.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Luftespalten i nedkant mot gesims er mangelfull, og pappskuffer er trykket flate enkelte steder, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledningen viser slitasje etter vær og vind, med behov for noe vedlikehold.
Vedlikehold av overflater må påregnes, spesielt på grunn av manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år på eldre vinduer fra byggeår
På kjellervinduene i mur mangler det sålebeslag under vinduene, og det er mangelfull tetting og pussing rundt vinduene.
Dette kan utsette vinduene for betydelige fuktbelastninger ved opptrekk av fukt via muren, noe som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Karmene i dørene på vaskerom og soverom i 1. etasje er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Det er påvist skader i rekkverk og topprekke, med behov for enkelte oppgraderinger.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Garasjen har noe fuktinntrenging i bakkant, spesielt ved store nedbørmengder, samt uferdige overflater.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist knirk på deler av gulvet.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktutslag i påførede vegger.
Gjennom målinger er det påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i underetasjen/kjelleren, i bod mot øst.
Disse symptomene kan indikere at dreneringen har svekkelser eller skader, og at den ikke fungerer tilfredsstillende.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist monterings avvik og skjevheter på enkelte dører, samt enkelte bruks merker



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Varmepumpen i kjelleren er ikke i bruk, og tilstanden er ukjent.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.



Tekniske installasjoner > Elektrisk varmekjeler

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og løs tapet, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Tekniske installasjoner > Trykktank

[Gå til side](#)

VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)

Fuktisikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler klemlist i toppen av grunnmurs platen, noe som medfører fare for fuktinntrengning i øvre del av grunnmurs platen.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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 naturlig avtrekk fra rommet. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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 naturlig avtrekk fra rommet. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist riss eller sprekker i våtromstapeten i våtsonen.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler dusjkran og opplegg for dusj.

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroutstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Ny garasje
2025	Modernisering	Nytt terrasse gulv
2026	Modernisering	2 Nye balkongdører og inngangsdør
2026	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte/knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt (takstein) på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntett sjikt (takstein) på tak er eldre enn 18 år, bør det gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold, samt utskifting av slitte eller knekte stein ved behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

- Når undertaket har høy alder, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere utskifting eller utbedring av undertaket for å unngå omfattende og kostbare reparasjoner ved eventuell lekkasje.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Pipen er helbeslått over tak. Stigetrinn til pipe for feier er montert på taket.

Vurdering av avvik:

- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder og viser tegn til aldring og værslitasje. Rennene fremstår som hele ved befaring, men det er økt risiko for skjulte svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll. Det må påregnes behov for utskiftninger på sikt grunnet alder. Årsaken til det registrerte avviket er hovedsakelig rennens alder.

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

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig ettersyn og rengjøring av takrenner og nedløpsrør bør gjennomføres for å forlenge levetiden.

På grunn av høy alder og synlige tegn til slitasje, bør det påregnes utskifting av takrenner og nedløpsrør innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og skader på fasade og grunnmur som følge av vanninntrengning.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims og luftespalte i gjenbygget konstruksjon med papp skuffer. Kontrollen er begrenset til visuell besiktigelse av innvendige overflater og på kott. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, og det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer. Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalten i nedkant mot gesims er mangelfull, og pappskuffer er trykket flate enkelte steder, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte ved nedkant av tak og forbedring av luftespalte i gjenbygget tak, noe som vil forbedre luftsirkulasjonen på kaldt loft betraktelig. Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mangelfull luftespalte i nedkant



sammenpresset luftespalte

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning. Kledningen er fra byggeåret og har en oppbygging i henhold til datidens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen viser slitasje etter vær og vind, med behov for noe vedlikehold.
- Vedlikehold av overflater må påregnes, spesielt på grunn av manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre oppfukning og redusere risikoen for råteskader i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til fuktopphopning og påfølgende skader på både kledning og underliggende bygningsdeler.

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste vinduene er malte og har 3-lags glass, mens enkelte vinduer har 2-lags glass.

Takvinduet har 2-lags glass og er fra ca. 2016, ifølge eier.

Karmene på vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket på eldre vinduer som ikke er byttet.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år på eldre vinduer fra byggeår
- På kjellervinduene i mur mangler det sålebeslag under vinduene, og det er mangelfull tetting og pussing rundt vinduene. Dette kan utsette vinduene for betydelige fuktbelastninger ved opptrekk av fukt via muren, noe som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
 - Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
 - Det bør etableres sålebeslag under kjellervinduene og utføres tilstrekkelig tetting og pussing rundt vinduene for å hindre fuktopptrekk fra muren.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.



TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass fra 2026.

Det er malte balkongdører på stue og kjøkken, byttet i 2026 med 2-lags glass.

Eldre balkongdører på vaskerom og soverom med 2-lags glass.

Malt, tett garasjedør.

Eldre dører har vedlikeholdsbehov, og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dørene på vaskerom og soverom i 1. etasje er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord foran stue/kjøkken og på loft.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Støpt terrasse over garasje med tre rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i rekkverk og topprekke, med behov for enkelte oppgraderinger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger og utskiftinger av skadet topprekke og rekkverk for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- For å ivareta sikkerheten mot fall anbefales det at rekkverket forhøyes til dagens krav om 1 meter. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, da rekkverket ble oppført før disse trådte i kraft. Lavt rekkverk medfører økt risiko for fall og fallskader.



! TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med skjevhet og skader ut over normal slitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større skader og deformasjoner i terrassedekket på mark.

Konsekvens/tiltak

- Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig stål trapp med tre rekkverk fra garasje tak

! TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og tak, samt murte vegger. Det er montert garasjeport i front med elektrisk portåpner. Det er en enkel, malt, tett garasjedør og ståldør til kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Garasjen har noe fuktinntrengning i bakkant, spesielt ved store nedbørsmengder, samt uferdige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres videre kontroll av fuktinntrengning langs vegg for å avdekke årsak og omfang, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å hindre ytterligere fuktskader.

Uferdige overflater bør pusses ferdig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat, teppe, betong og flis.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk på deler av gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak i boligen har i grove trekk følgende utførelse og materialvalg:

Veggoverflater:

- Malte overflater
- Panel
- Malt strie

Takoverflater:

- Panel
- Himlingsplater

Enkelte overflater/rom er pusset opp i den senere tid.

De innvendige overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og enkelte bruksspor, noe som anses som normalt.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjelleretasje.

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje, med noe avvik registrert i loftstue og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utforet vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot øst med avvik registrert. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

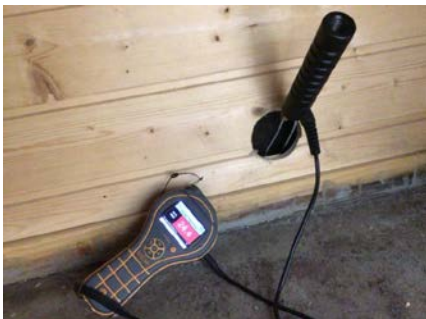
Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktutslag i påforede vegger.
- Gjennom målinger er det påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i underetasjen/kjelleren, i bod mot øst.
- Disse symptomene kan indikere at dreneringen har svekkelser eller skader, og at den ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.
- Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med vertikalt bord til rekkverk. Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte, slette fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører er benyttet som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monterings avvik og skjevheter på enkelte dører, samt enkelte bruks merker

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov, for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje eller problemer med bruk av dørene. Skjevheter og monteringsavvik kan medføre at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt slitasje over tid.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegget på gulv med oppkant langs vegger. Våtromstapet på vegger med himlingsplater i tak. Naturlig ventilasjon i tak. Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle rehabiliteringsarbeider utført på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende byggetekniske krav og våtromsnormer på utførelsestidspunktet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvordan membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige fuktsikringstiltak er utført. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil, mangler eller fuktskader som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom det oppstår lekkasjer eller fuktproblematikk. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette innebærer for våtrommets tekniske kvalitet og forventede levetid

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromstapet overflater med oppkant av belegget langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og løs tapet, noe som medfører fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sprekker/løs tapet kan føre til at fukt trenger inn bak tapet, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulvbelegg med oppkant på vegger og under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 badet.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vaskeum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra takventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

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 naturlig avtrekk fra rommet. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

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.
- Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

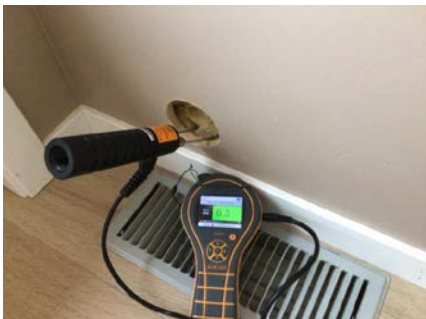
Beskrivelse

Hulltaking utført i kjøkken bak vask

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv med malte himlingsplater i tak.
Det er montert søyle vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle rehabiliteringsarbeider utført på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende byggtekniske krav og våtromsnormer på utførelsestidspunktet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvordan membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige fuktsikringstiltak er utført. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil, mangler eller fuktskader som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom det oppstår lekkasjer eller fuktproblematikk. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette innebærer for våtrommets tekniske kvalitet og forventede levetid

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malte himlingsplater

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er 12mm fall fra underkant dør til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fall/høydeforskjell til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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 badet.
- Vær oppmerksom ved bruk, da avvikende fall til sluk kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må gulvet bygges om med korrekt fall til sluk, men dette er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør riktig fall etableres for å redusere risiko for fremtidige skader. Rommet har tilfredsstillende bruksverdi, men det kan ikke garanteres at løsningen hindrer vannskader ved lekkasje. Vurder modernisering ved behov.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og gulv med plastsluk i gulv under dusjkabinett, det kan ikke konstateres slukmansjett under klemring eller synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflate kledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstryknings membran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert søylevask, toalett og dusjkabinett.
Utstyret har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

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 naturlig avtrekk fra rommet. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

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.
- Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, malte himlingsplater i tak.
Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle rehabiliteringsarbeider utført på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende byggetekniske krav og våtromsnormer på utførelsestidspunktet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvordan membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige fuktsikringstiltak er utført. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil, mangler eller fuktskader som ikke er synlige ved en ordinær visuell befaring. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom det oppstår lekkasjer eller fuktproblematikk. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette innebærer for våtrommets tekniske kvalitet og forventede levetid

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malte himlingsplater

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er 12mm fall fra underkant dør til sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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 badet.
- Vær oppmerksom ved bruk, da avvikende fall til sluk kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilfredsstillende tilstand må gulvet bygges om med korrekt fall til sluk, men dette er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør riktig fall etableres for å redusere risiko for fremtidige skader.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



oppkant rundt sluk

KJELLER > BAD

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med fliser på vegger og gulv med plastsluk i gulv i dusj, det er ikke konstatert synlig slukmansjett under klemring eller membran. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflate kledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstryknings membran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

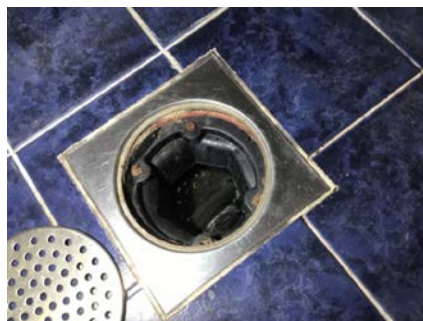
Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

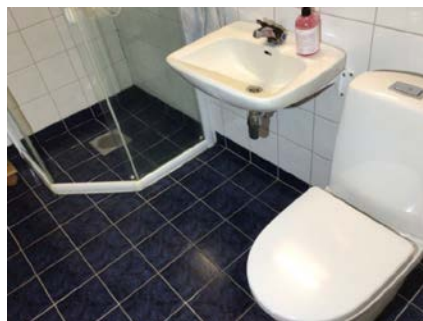


KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne



KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra takventil og ved åpning av vindu

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.

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført under trapp bak dusj.

Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 18,3 vektprosent

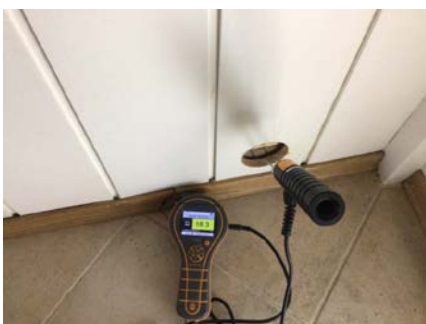
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panelt tak. Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne. Det er naturlig ventilasjon

LOFT > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle rehabiliteringsarbeider utført på våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende byggetekniske krav og våtromsnormer på utførelsestidspunktet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvordan membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige fuktsikringstiltak er utført. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil, mangler eller fuktskader som ikke er synlige ved en ordinær visuell befarings. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende utbedringer dersom det oppstår lekkasjer eller fuktproblematikk. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette innebærer for våtrommets tekniske kvalitet og forventede levetid

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

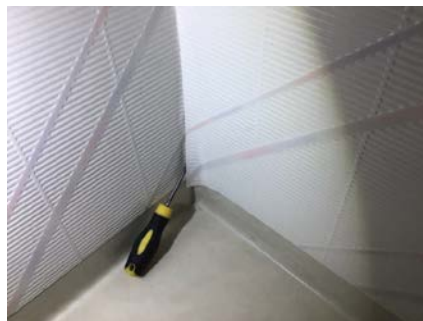
Vegger med våtromstapet med oppkant av belegget langs gulv med panelt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i våtromstapeten i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i våtromstapeten i våtsonen bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn bak tapeten, da dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



LOFT > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulvbelegg med oppkant på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Vær oppmerksom ved bruk, da avvikende fall til sluk kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om med korrekt fall til sluk, men dette er sjelden økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det sikres at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet har tilfredsstillende bruksverdi, men dagens løsning gir ikke tilstrekkelig sikkerhet mot fuktskader. Modernisering bør vurderes.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv med våtroms belegget med våtromstapet på vegger, det er plastsluk i dusj med belegg under klemring. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflate kledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

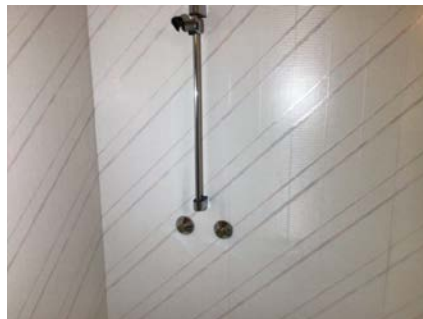
Det er montert vegghengt servant, toalett, dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler dusjkran og opplegg for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres dusjkran/opplegg i dusjen for å sikre fullverdig bruk av sanitærutstyret. Manglende dusjkran/opplegg medfører redusert funksjonalitet og komfort, samt risiko for at dusjen ikke kan benyttes som tiltenkt.



LOFT > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra takventil

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.

LOFT > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøll/fryseskap. Parkett på gulv og malte vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med panelte vegger og tak, samt gulv med lemmes. Innredet med spilebenk og badstueovn.



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovn av typen Tylø, ovnen er byttet av Tratec i 2026 i henhold til eier

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, synlig i kjelleren og ellers skjult i konstruksjonen. Trykktank og stoppekran plassert i bod

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden.
Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.
TG settes med byggeår som referansegrunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befaringen dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Varmepumpen i kjelleren er ikke i bruk, og tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Elektrisk varmekjeler

Beskrivelse

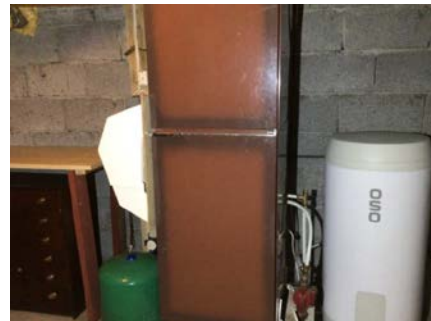
Elektrisk varmekjeler plassert i bod, produsert av eldre fabrikant.
Anlegget var ikke i bruk på befaringstidspunktet og har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på bod i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

Tilstandsrapport



TO 2 Trykktank

Beskrivelse

Trykktank plassert i bod av ukjent tilstand

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner



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

Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer, jordfeilbryter og kursfortegnelse er plassert i gangen i 1. etasje.

Det er lagt opp strøm til ladeboks i garasjen, men ladeboks er ikke montert.

Det er utført eltilsyn av anlegget i 2019 i henhold til skriv fra Agder Energi, uten åpne avvik.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat er plassert i bod, og røykvarsler er montert i taket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre forløp er ukjent.

Dersom det er montert drenerør, må det forventes at disse har en begrenset effekt som følge av alderssvikler.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen på sidene og i front, men fall mot bygningen på baksiden, med fare for fuktoppsamling.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert, men har synlig grunnmursplast på grunnmur på tilbakefylt terreng langs muren.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler klemlist i toppen av grunnmurs platen, noe som medfører fare for fuktinntrengning i øvre del av grunnmurs platen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Klemmest må monteres i toppen av grunnmursplaten langs grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i øvre del av grunnmursplaten, da manglende klemmest øker risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

1 TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Betong mur langs vei/gårdsplass med normal slitasje

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen, ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.
- Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



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

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet privat vann via private stikkledninger.
Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- For å ivareta sikkerheten mot fall anbefales det at rekkverket forhøyes til dagens krav om 1 meter.
Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, da rekkverket ble oppført før disse trådte i kraft.
Lavt rekkverk medfører økt risiko for fall og fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbar materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

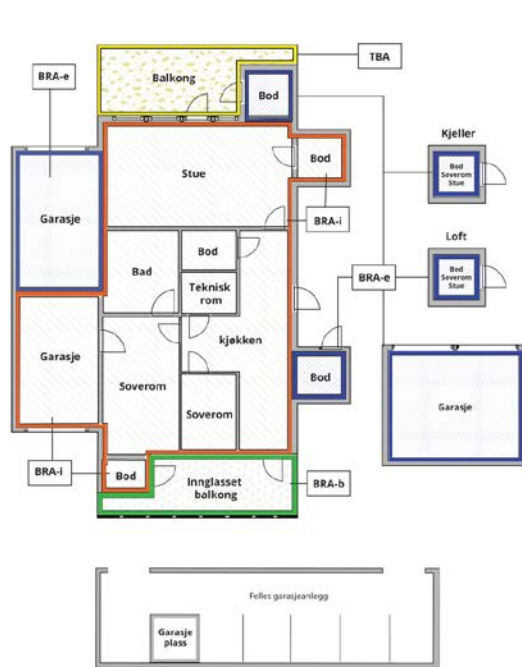
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	114			114	83		114
Kjeller	166			166			166
Loft	55			55		2	57
SUM	335				83	2	337
SUM BRA	335						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, vaskerom, bad, soverom		
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, bod, bod 2, gang 2, bad, badstue, soverom 2, soverom 3, bod 3, garasje		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad, kott, kott 2, kott 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er innredet og stemmer ikke med godkjente tegninger

Loft er innredet med bad, soverom og loftstue som det ikke er søkt bruks endring på

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt nytt gulv på kjøkken og montert nytt kjøkken i 2026

Det er byttet 2 balkongdører og inngangsdør i 2026

Vindu i 1 etg er byttet

Det er gjort renovering av overflater i stue, gang og i 1 soverom i kjelleren

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	154	4		0	1378.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Høylandsvei 121

Hjemmelshaver

Limmesand Aleksander

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	17.11.1980		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.12.1981		Gjennomgått	6	Nei
Byggetillatelse	24.11.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.06.1982	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	21.06.1982	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	31.08.2026	
3	02.09.2026	
4	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeløst, 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 byggeskikk 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. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.	
1008260050	

Selger 1 navn
Aleksander Limmesand

Gateadresse	
Østre Høylandsvei 121	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1008260050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Liten lekkasje fra avløpsrør etter at skrue(trolig fra huset var nytt i flg. taksmann) hadde truffet avløpsrør, og gav plutselig lekkasje. Alt ble ordnet via forsikring.

Arbeid utført av

Rørleggeren Lyngdal A/S

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

Beskrivelse

Liten overflatesprekk i garasje som ble flikket/pusset på av kosmetiske grunner ved vedlikeholdsarbeid.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp strøm til elbillader, enkelte oppgraderinger på det elektriske(f.eks. byttet noen kurser på sikringsskap). Tratec installerte ny badstueovn 20.08.2026

Arbeid utført av

Tratec

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

Ble utført Eltilsyn i 2019.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp strøm til elbillader i garasje, utført av Tratec. Trenger kun selve ladeboksen.

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører er byttet av nevnte firma. Jeg har byttet terrassegulv (2025/26).

Arbeid utført av

Arnt Pettersen A/S, Hbygg Harald Busch.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke noe mer, utover det som er offentlig kjent av området.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Peis og pipe ble sjekket for noen få år siden av branntilsynet og alt var OK.

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved svært kraftig nedbør kan det forekomme litt fukt/vann på garasjegulvet. Dette har ikke vært et problem for oss, men nevnes for ordens skyld. Nettopp satt inn ny badstue ovn. Varmepumpe i stuen er bare noen få år gammel. Varmepumpe i kjeller er ikke i bruk. Kjøkkenet er nyoppusset vår 2026. Jeg gjorde avtale med grunneier når jeg kjøpte huset, at jeg fikk lov å fjerne trær som skygget for eiendommen på østsiden.

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Limmesand	ce0d57abeaea86cc153ae d2a3294395c6960f595	23.08.2026 18:41:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260050

- 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

Østre Høylandsvei 121 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Romskogveien Linje 417	8 min 0.8 km
Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	17 min 1.6 km
Snartemo stasjon Linje F5	27 min 26 km
Kristiansand Kjevik	1 t 13 min

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	19 min 1.8 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	10 min 4.9 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	10 min 4.9 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	12 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal, Norway	15 min
-----------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

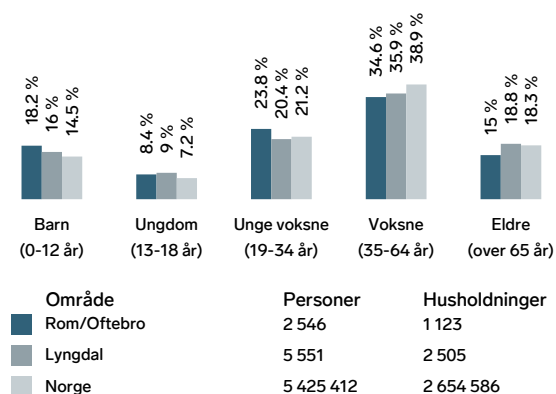
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rom barnehage (1-5 år) 52 barn	18 min 1.6 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.4 km
Nygård barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Fiboveien	16 min
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	17 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



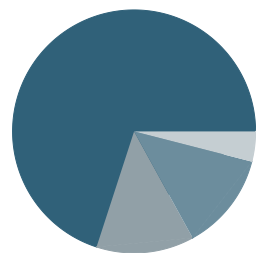
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Romsbogen balløkke	12 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
⚽ Å skole	18 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1.6 km	
🚴 Fresh Fitness Lyngdal	17 min	🚶
🚴 Lyngda fysikalske institutt	9 min	🚲

Boligmasse

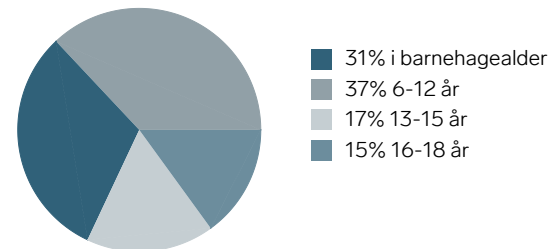


70% enebolig
13% rekkehus
4% blokk
13% annet

Varer/Tjenester

📺 Alleen Senter	18 min	🚶
📺 Apotek 1 Handelsparken Lyngdal	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

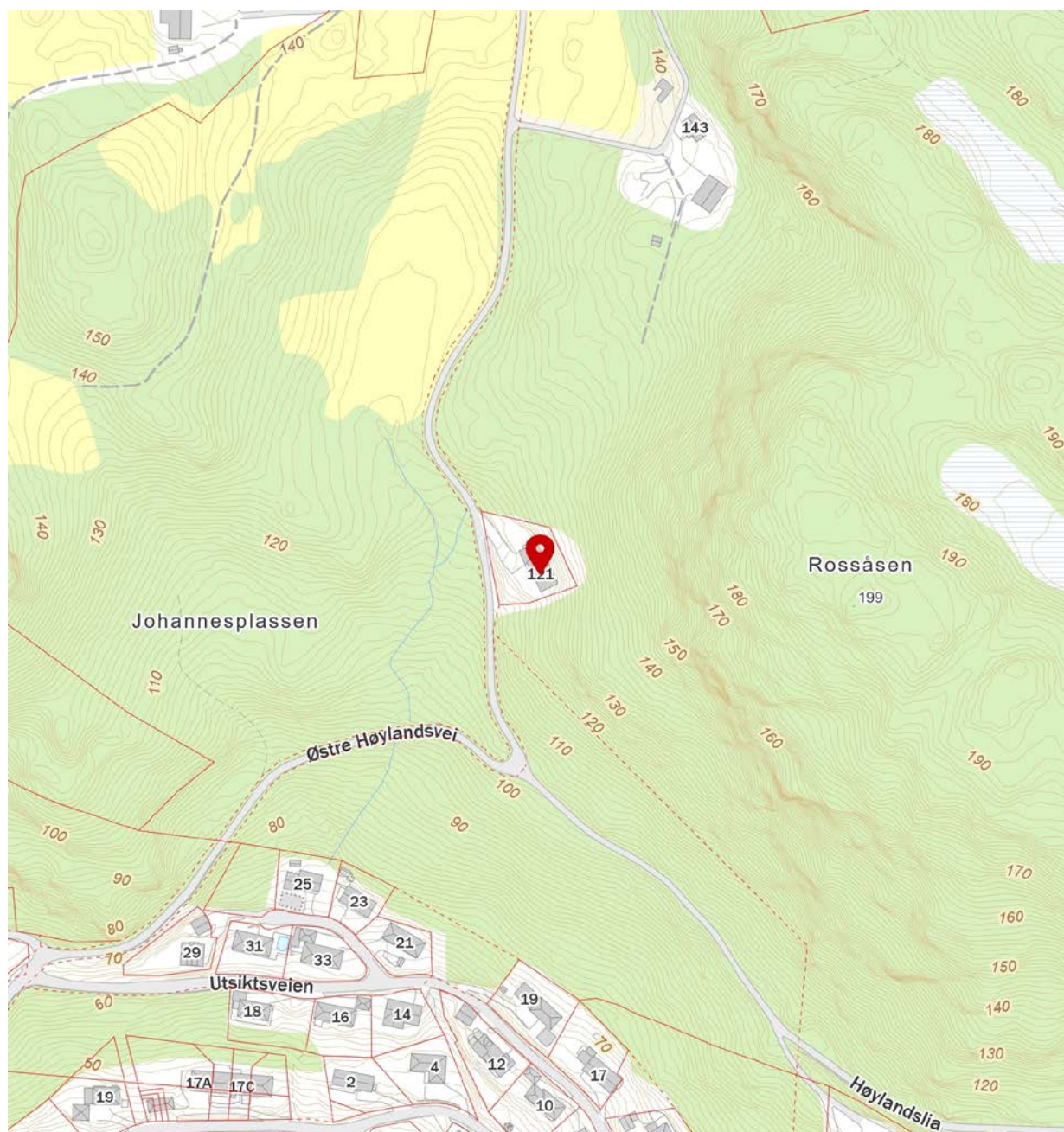
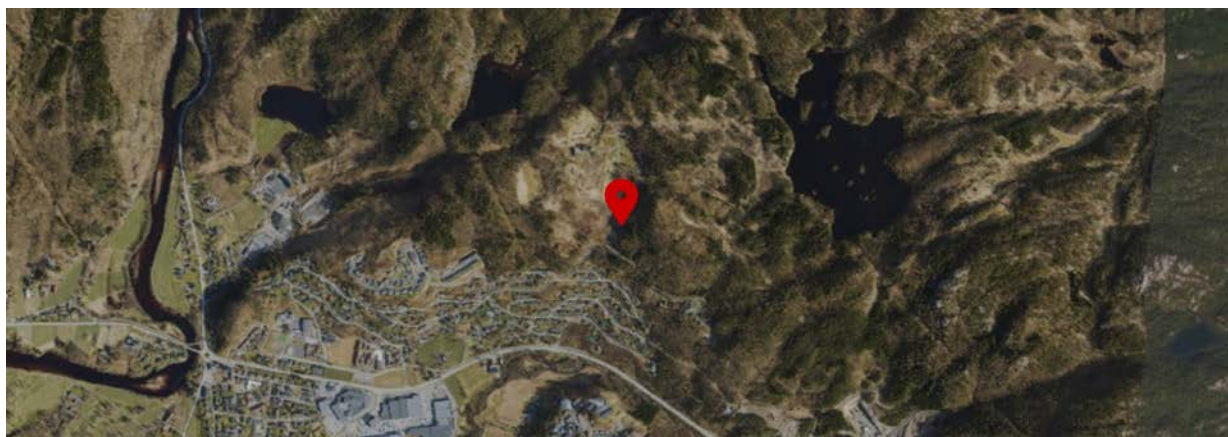


0% 43%

Rom/Oftebro
Lyngdal
Norge

Sivilstand

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





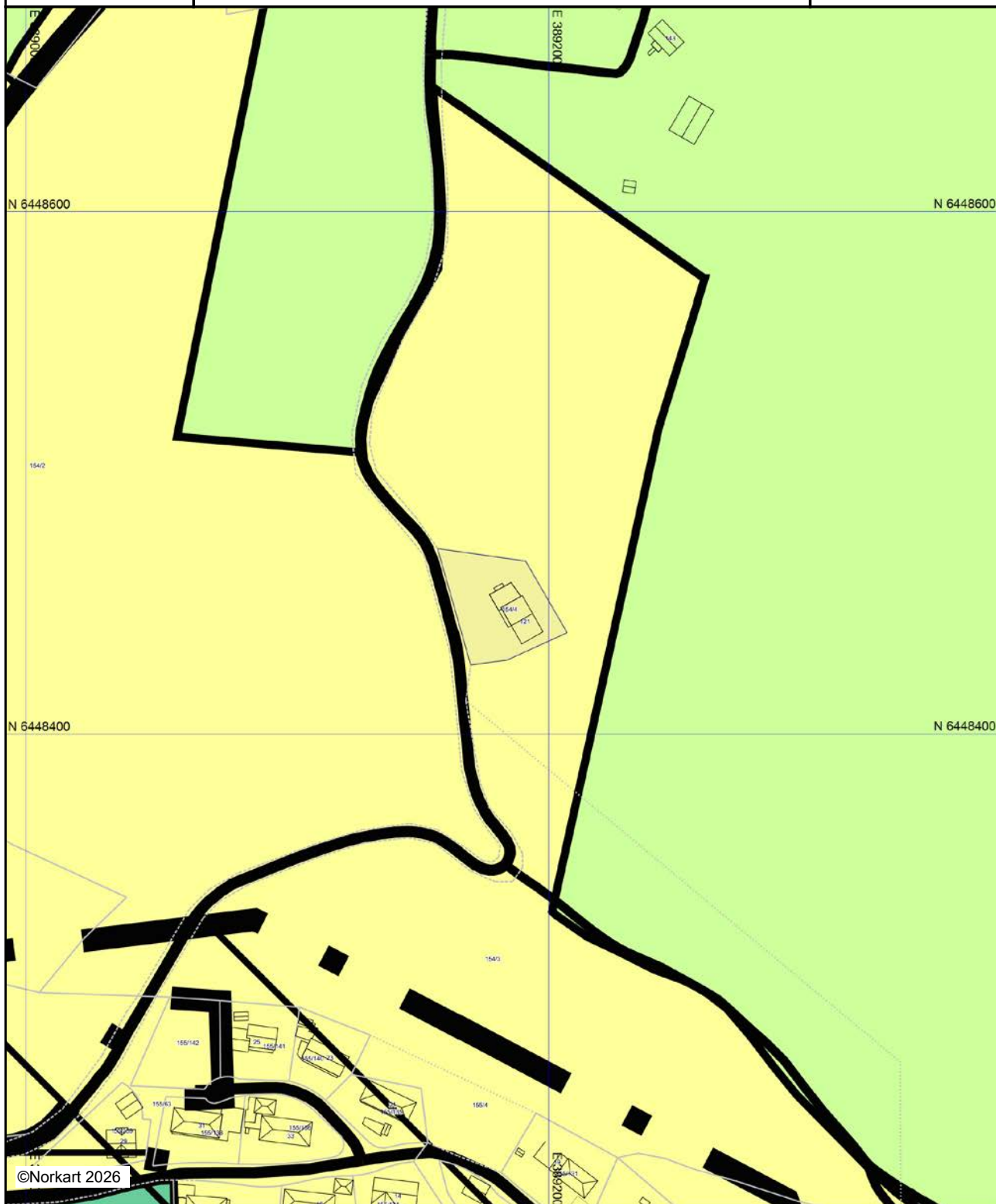
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 154/4
Adresse: Østre Høylandsvei 121
Utskriftsdato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

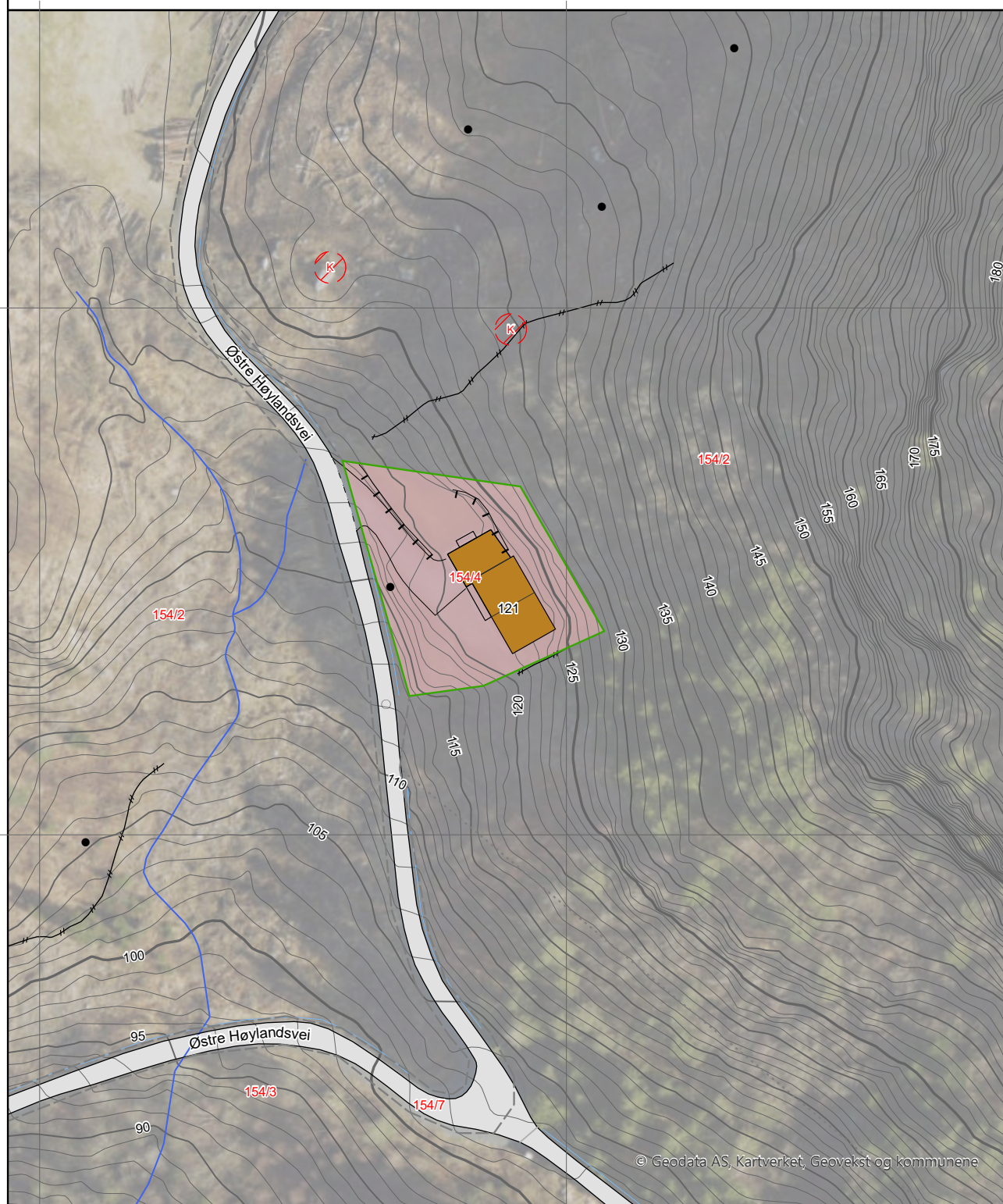
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

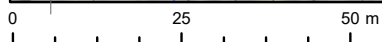
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



ambita

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/154/4/0/0

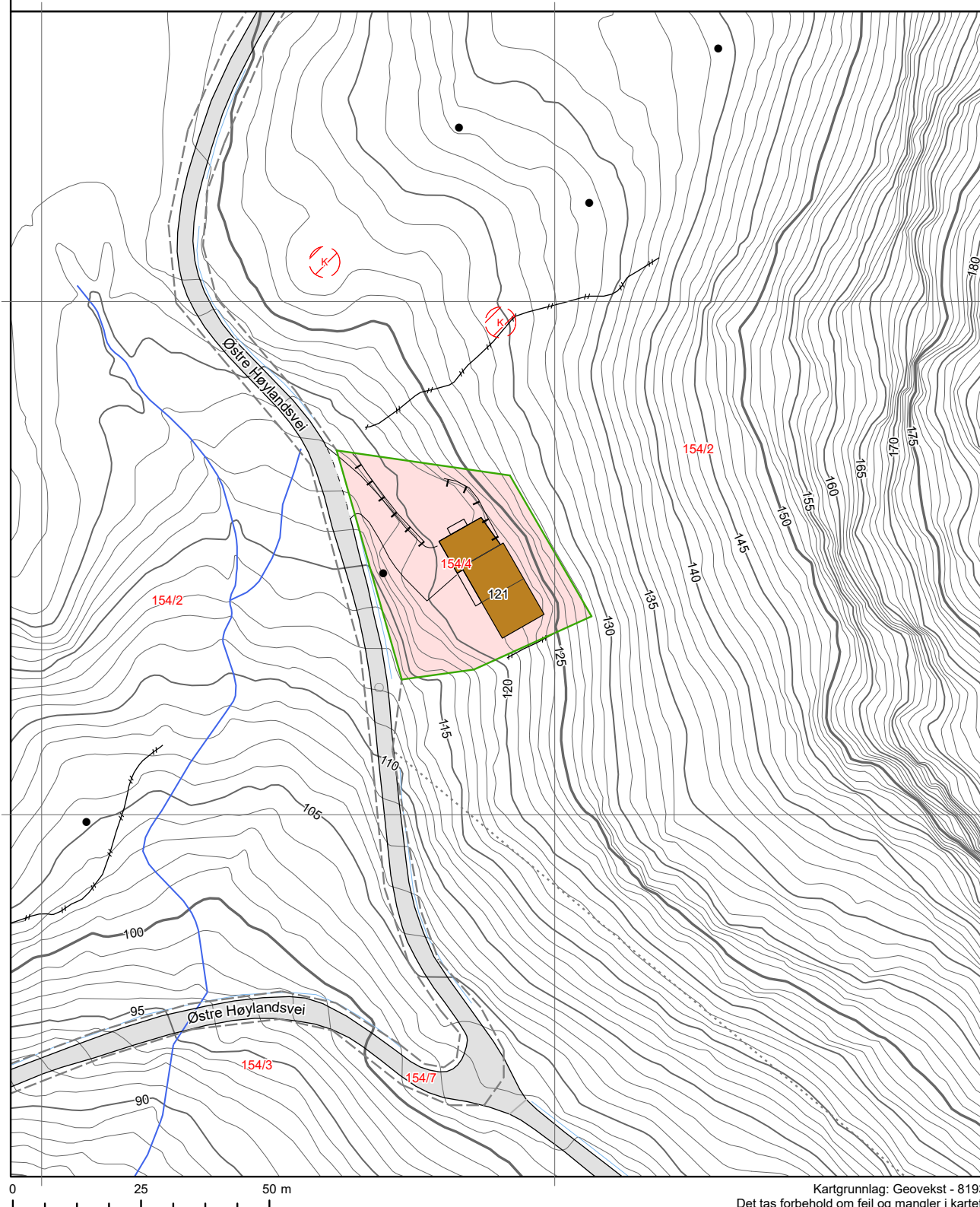
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 6.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Jesper Fredriksen

T: 993 29 463

jf@exbo.no

Følg oss på 