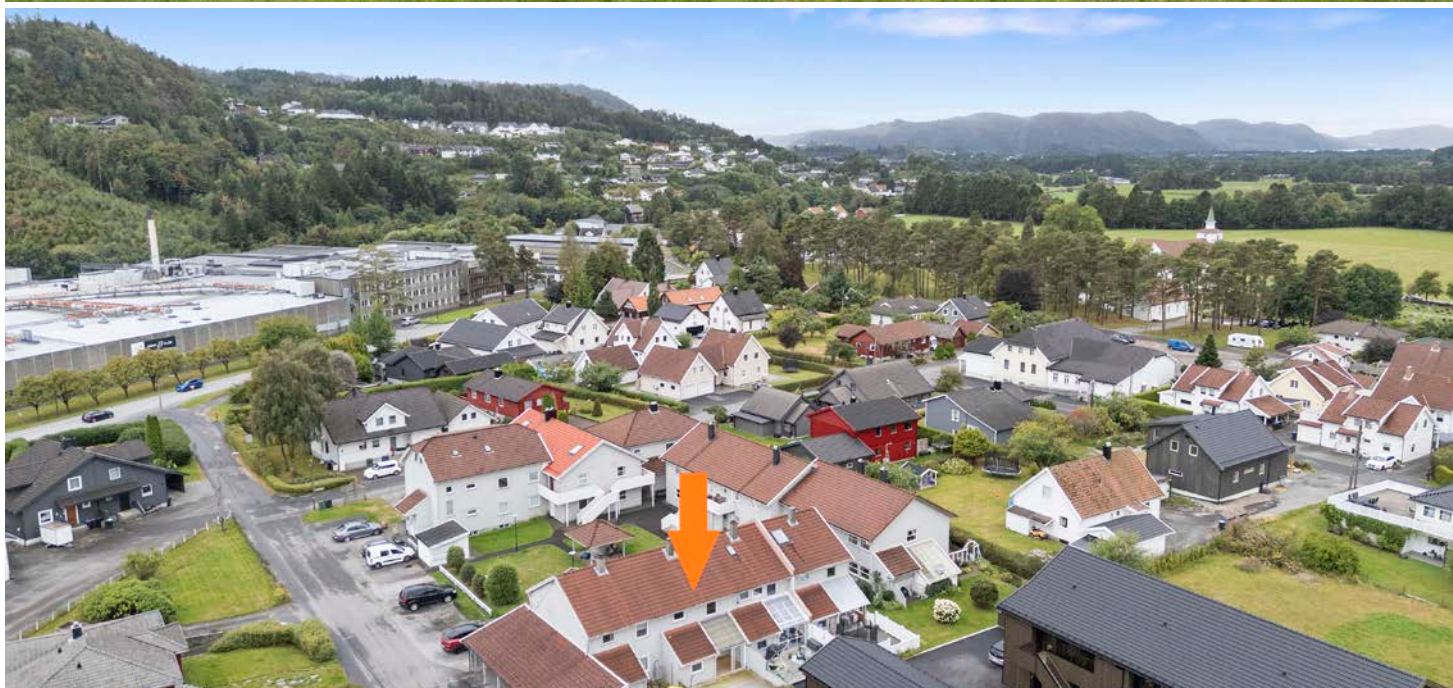


ROM

Å GATE 4B, 4580 LYNGDAL

Fin og familievennlig bolig i rekke | Sentral beliggenhet på Rom



Prisantydning: 2 750 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Å gate 4B - ett romslig rekkehus over tre plan med attraktiv beliggenhet på populære Rom i Lyngdal.

Her bor du sentralt med gangavstand til skole, barnehager, idrettshall og Handelsparken med godt utvalg av butikker.

Boligen har en praktisk planløsning som passer godt for både barnefamilier og par som ønsker god plass.

1.etg: Vindfang, bod/garderobe, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. På tegninger i 1 etg. er det ett soverom, hvor det i dagens planløsning er tatt ned vegger og gjort

rommet om til en del av kjøkken/spisestue.

Dette kan evt. tilbakeføres.

Utgang fra kjøkken til hyggelig hagestue og skjermet uteplass.

2.etg: 3 soverom, innredet rom, gang og bad.

3.etg: Innredet loftsrom (som ikke er byggemeldt.)

Velkommen til visning!

Adresse	Å gate 4B
Prisantydning	2 750 000,- + omk.
Omkostning	80 040,-
Totalpris	2 830 040,-
Felleskostnader	Kr 997,-
BRA-i/BRA Total	129/129 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1996
Tomt	3180 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 31 Egenerklæring
- 36 Eierskifterapport
- 68 Boligkjøperforsikring
- 70 Budskjema



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 129 kvm
BRA totalt: 129 kvm
TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 67 kvm.
2. etasje
BRA-i: 48 kvm.
3. etasje
BRA-i: 14 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
40 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3180 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 3 180m2.

Eiendommen har usikre grenser mot nord. Avvik kan forekomme.
Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene.

Festetid

99

Festekontrakt datert

12.07.1952.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Rom i Lyngdal.
Her bor du i et etablert og familievennlig område med gangavstand til Å barneskole, barnehager, idrettshall samt Handelsparken med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert

veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Skolekrets

Å barneskole

Selger

Rustoum Kaso
Rozan Kassem

Innhold

Boligen går over tre plan og har følgende innhold:
1 etg: Entre, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og bad. Utgang fra kjøkkenet til hagestue og terrasse.
2.etg: Gang, 3 soverom, disponibelt rom og bad.
3.etg: Innredet rom.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger. På tegningene i første etasje er det et soverom, hvor det i dagens planløsning er tatt ned vegger og gjort rommet om til en del av kjøkken/spisestue.

Dette kan evt. tilbakeføres til soverom ved å sette opp lettvegger og sette inn dør.

Det foreligger ingen tegninger på utestuen.

Innredet rom i andre etasje er bod/disp rom på tegninger, og er ikke byggemeldt og derav ikke godkjent som rom for varig opphold.

Loftet er ikke byggemeldt og har ikke tilfredstillende rømningsveier og derav ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er også satt inn takvinduer på loftet, disse takvinduene er ikke på de godkjente tegningene.

Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. 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

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2012: Nytt vindu på kjøkken

2015: Ny terrassedør

2018: Montert digital strømmåler.

2019: Nye vinduer i stuen og soverom 2 etasje.

2021: Ny laminat gulv stue/kjøkken

2024: Nytt gulvbelegg, dusjkabinett og vask med innredning bad 2 etasje.

2025: Ny laminat gulv soverom i 2 etasje. Ny kokeplate og komfyr. Ny jordfeilbryter.

2026: Bygget trapp opp til loft. Maling overflater alle vegger. Montert brukt varmtvannstank på 116 liter fra 1991

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra både Telenor og Altibox

Parkering

En fast parkeringsplass medfølger

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, 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.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler. Dette må nøye gjennomgås før budgivning. Dyrehold er tillatt i sameiet.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Varmepumpe, elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter D - Energikarakter Gul --Energiatesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 15 728

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer for 2025:

Avløp: 6 769, 54 kr

Renovasjon: 4 238,88 kr

Vann: 4 719,62 kr

Sum: 15 728,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen
inneværende år: 16 122,56 kr

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

Formuesverdi primær

Kr 764 374

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 057 496

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!

BOENHETEN

Eierbrøk

83/1567

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker forsikring på bygninger av de tre bygg i sameiet.

Samt søppel bu og felles bod i tunet.

Dekker andre utgifter til brøyting og annet vedlikehold av fellesarealer.

Festeavgift er inkludert i fellesutgiftene.

Forretningsfører opplyser om at fellesutgifter vil nok øke ila 2027, men det er ikke fastslått hvor mye. Dette er i forbindelse med mulig maling og EL- billadere.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 997

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

steven hægeland

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 8, seksjonsnummer 11, festenummer 51 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/162/8/11/51:

15.03.1952 - Dokumentnr: 249 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 70
Gjelder tidligere festenr. 51.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1952 - Dokumentnr: 586 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 39
Gjelder tidligere festenr. 53.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1958 - Dokumentnr: 990034 - Elektriske
kraftlinjer
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1990 - Dokumentnr: 1124 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/1567
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 438240 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:162 Bnr:8 Fnr:51 Snr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert
25.08.1998

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.08.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for
beboelse.

Reguleringsplan: Rom- Reguleringsplan for boliger.

Ikraftttredelse: 31.08.2006

Delarealer:

3165 kvm, formål boliger

1 kvm, formål frisisiktsone

15 kvm, Kjørevei

Under kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 som
boligbebyggelse.

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
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

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

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

budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

80 040,- (Omkostninger totalt)

2 830 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 49 500,00 1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900

Oppgjørsgebyr kr. 5 500

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900

Registersøk, elektronisk signering og restanse
avklaringer kr. 2 500

Andre utgifter/utlegg:

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

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Total: 92 663

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl

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

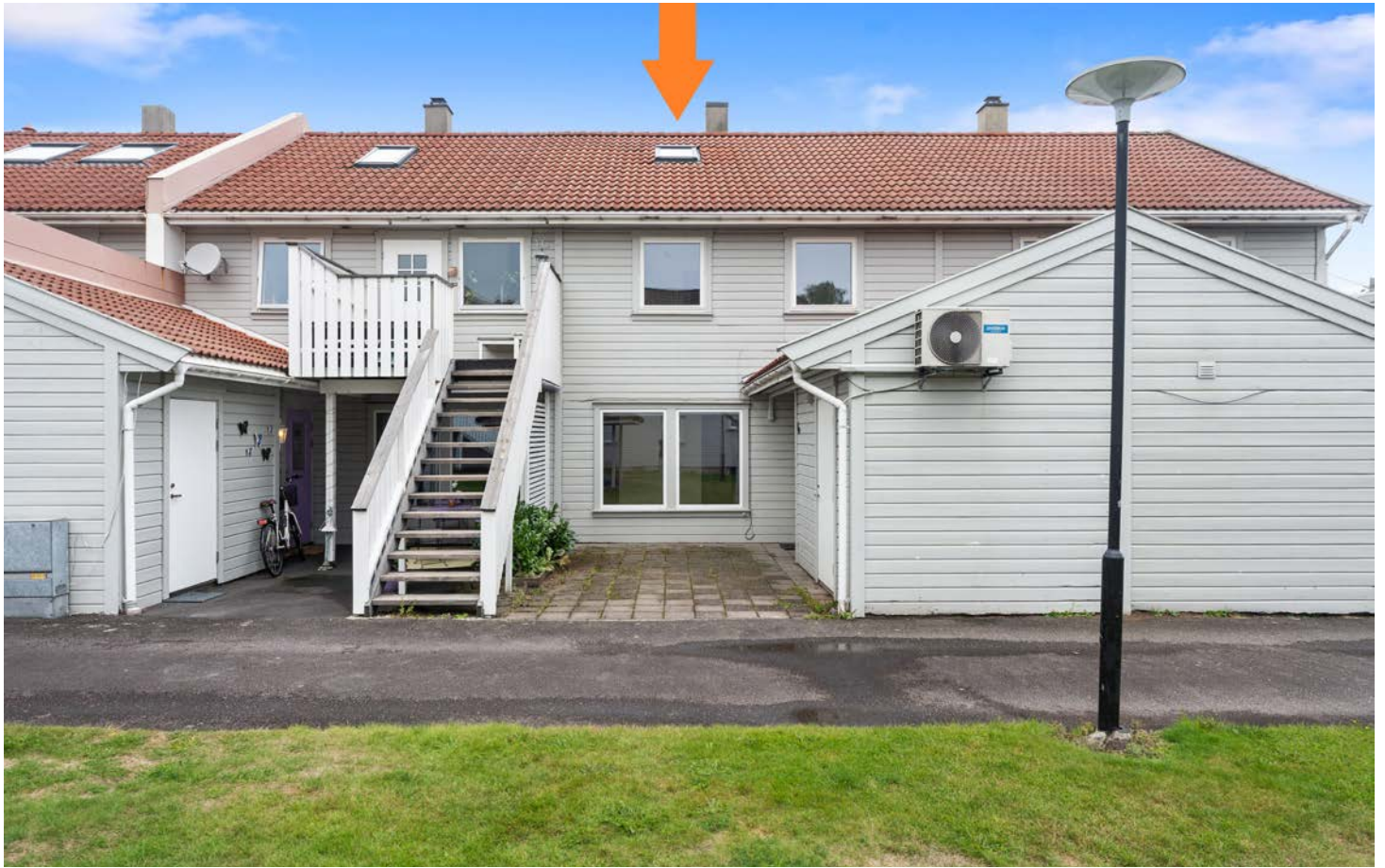
Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.09.2026







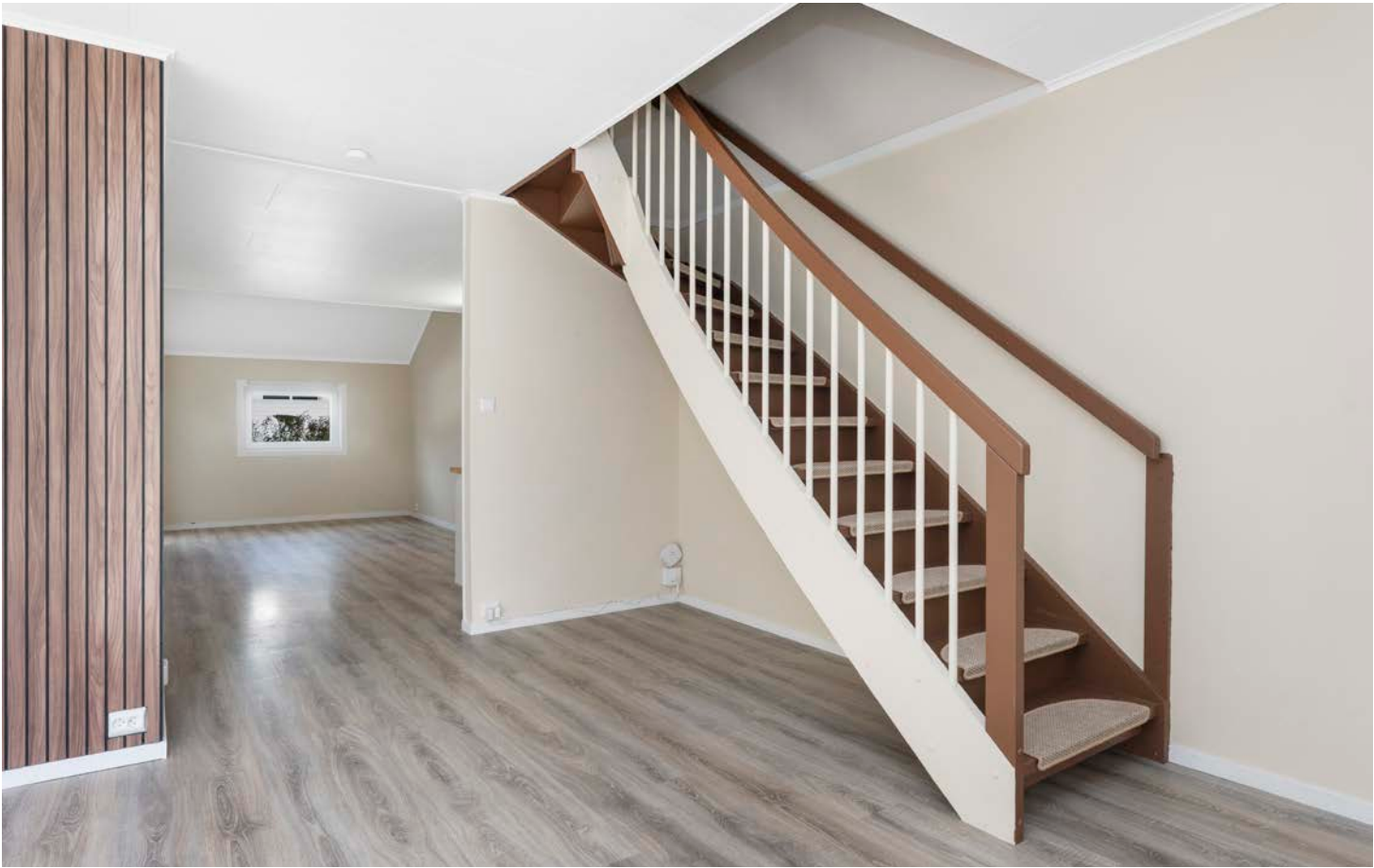








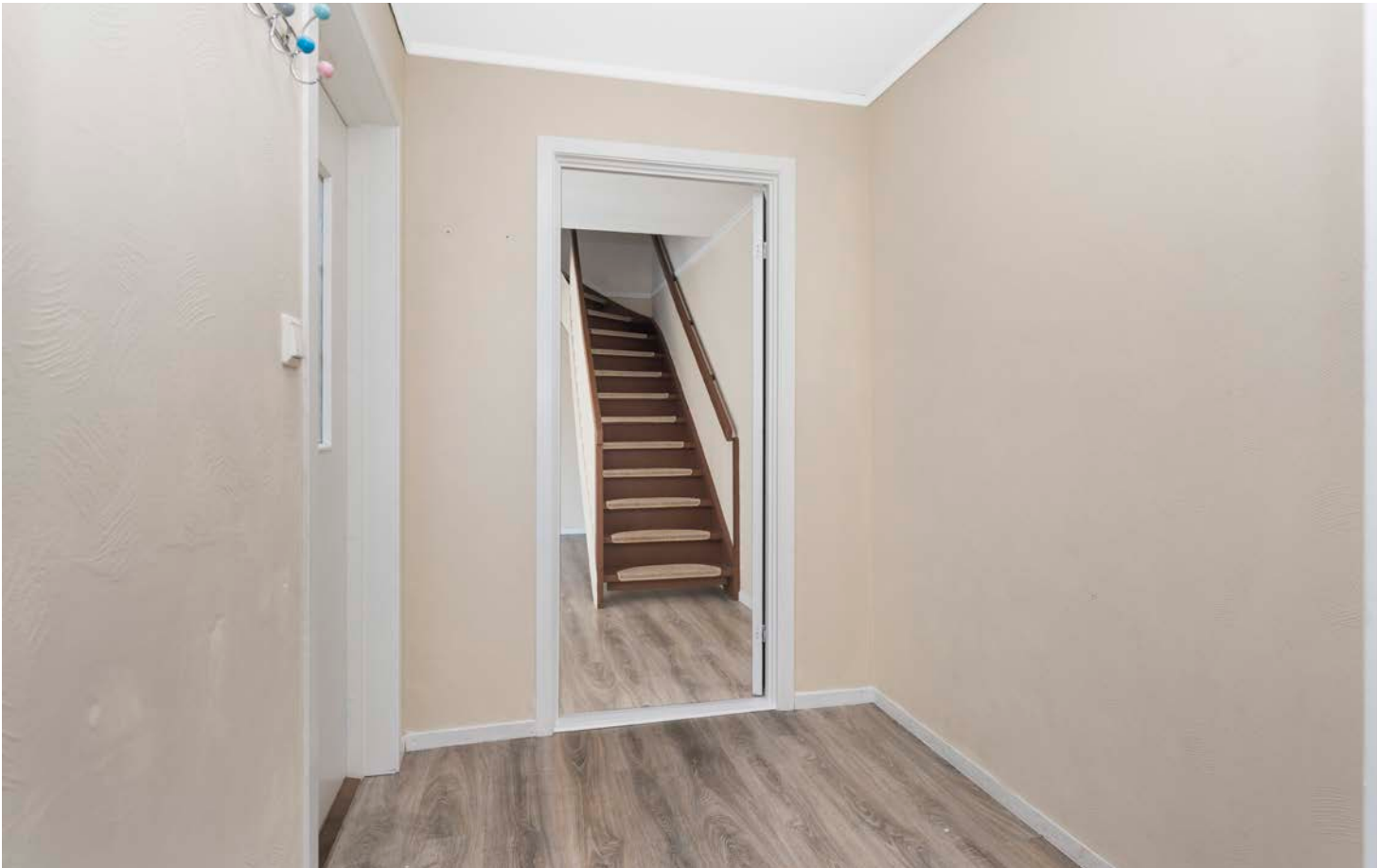


























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lyngdal	
Oppdragsnr.	
1008260036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rozan Kassem	Rustoum Kaso
Gateadresse	
Å gate 4B	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1008260036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra bad i 2.etg til stua.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet belegg og utbedret lekkasje. Har faktura for utført arbeid
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja. I forbindelse med utbedring av lekkasje
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kommer elektriker hvert år for å sjekke el-anlegg for hele sameie. Alt var ok ved sjekk
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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
Rustoum Kaso	984c4c14cbfc05892c073 2f90380b2d72eb0c716	09.09.2026 10:56:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rustoum Kaso	984c4c14cbfc05892c073 2f90380b2d72eb0c716	09.09.2026 10:57:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260036

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

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Å gate 4B, 4580 Lyngdal



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

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

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	RUSTOUM KASO
Seksjonsnr:	11
Festenr:	51
Andelsnr:	
Tomt:	Fellestomt 1991 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Eika
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1996

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 11.02.2026**Forutsetninger:**

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Takkonstruksjon inspisert fra luke til innvendig kryploft.
Lukket takkonstruksjon med ingen luke for inspeksjon på kryploft.
Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå.
Det ligger ett snødekke på mark, terrasser og tak. Dette gir begrenset inspeksjon.
Begrenset inspeksjon utenfra under kledning, grunnet ligger lavt ned i terrenget og terrasser.
Begrenset inspeksjon av utvendig nedre del av ringmur og terrengfall.

Oppdragsgiver: RUSTOUM KASO**Tilstede under befaringen:** RUSTOUM KASO**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS2**OM TOMTEN:**

Flat tomt i etablert boligområde.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong. Støpt plate mot grunnen.
Yttervegger av isolert trekonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak form av trekonstruksjon av takstoler med krypkott, undertak av sutakplater, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående normalt utvendig vedlikeholdt bolig med overflater for det meste fra opprinnelig byggeår.
Leiligheten med nyere overflater på vegger og gulv i god stand.
Nyere vinduer og dører fra 2012 til 2019.
Noe nyere sanitær og hvitevarer.
Det er ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Det nevnes likevel noen merknader her:
Takvindu har noen fuktskader i foringer.
Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter på badene.
Belegg løsnet i skjøter og ikke tett i hjørner på begge bad.
Litt lekkasjeskader i himling i stuen etter tidligere lekkasje fra bad.

Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»
Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

Egen biloppstillingsplass langs veien.

Pipe og ildsteder:

Pusset og malt elementpipe. Sotluke på bad.

Ildsted ikke montert. Over tak er pusset pipe med beslag øvre parti.

Trapp:

Tett trapp, rekkverk og håndrekk av malt furu mellom 1 og 2 etasjen.

Tett trapp, rekkverk og returrekkverk på loft av malt furu. Trapp til loft mangler håndrekk på vegg etter dagens forskrifter.

Gulvkonstruksjon:

En del ujevne gulv og knirk på loft.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.

Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.

Generell informasjon fra selger før og under befaringen.

Fremlagt tegninger og dokumenter fra selger.

PropCloud Eiendomsopplysning.

Bilder fra befaringen

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

Gulv av belegg, teppe, laminat.

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

Tak av malte plater, slette malte flater og panel.

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

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2012: Nytt vindu på kjøkken

2015: Ny terrassedør

2018: Montert digital strømmåler.

2019: Nye vinduer i stuen og soverom 2 etasje.

2021: Ny laminat gulv stue/kjøkken

2024: Nytt gulvbelegg, dusjkabinett og vask med innredning bad 2 etasje.

2025: Ny laminat gulv soverom i 2 etasje. Ny kokeplate og komfyr. Ny jordfeilbryter.

2026: Bygget trapp opp til loft. Maling overflater alle vegger. Montert brukt varmtvannstank på 116 liter fra 1991.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	67			40
2 etasje	48			
Loft	14			
SUM BYGNING	129			40
SUM BRA	129			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Hele boligen alle 3 etasjer.
1 etasje: Bod, entre, stue, kjøkken og bad.
2 etasje: Gang, 4 soverom og bad.
Loft med loftstue.

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

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

09/03/2026

Odd Kjell Skjørli

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur i betong. Støpt plate mot grunnen.

Observasjoner:

Fundamenteringen er ikke synlig og kan ikke vurderes nærmere.

Terreng og terrasser høyt opp mot kledning og nærmest ingen murer synlige.

Merknader:

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Det ligger ett snødekke på mark, terrasser og tak. Dette gir begrenset inspeksjon.

Begrenset inspeksjon utenfra under kledning, grunnet ligger lavt ned i terrenget og terrasser.

Begrenset inspeksjon av utvendig nedre del av ringmur og terrengfall.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Observasjon:

Nærmest flatt og fall til grunnmur , spesielt ved inngangssiden.

Merknader:

FIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

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

Observasjoner:

Slitasje i overflatebehandlingen med sprekkdannelser og avskalling.

Kledning tett til terreng og terrasser.

Merknader:

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

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.

Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå.

Det ligger ett snødekke på mark, terrasser og tak. Dette gir begrenset inspeksjon.

Begrenset inspeksjon utenfra under kledning, grunnet ligger lavt ned i terrenget og terrasser.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malt tre, topphengslet husmorvindu, med 2 lags isolerglass og ventil.

Vinduer av pvc med 2 lags isolerglass.

Ytterdører av malt tre med 2 lags isolerglass og sprosser.

Boddør lik som hoveddør men uten glass

Dobbel terrassedør av pvc og 2 lag isolerglass.

Velux takvindu av pvc fra 2005 på loft.

2012: Nytt vindu på kjøkken

2015: Ny terrassedør

2019: Nye vinduer i stuen og soverom 2 etasje.

Dørene og vinduer ble visuelt undersøkt (de fleste funksjons testet) under befaringen, ingen merknader. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må kunne forventes.

Takvindu har noen fuktskader i foringer. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. TG2

Merknader:

Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.

Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.

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

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

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

Kledning og fasader besiktiget fra bakkenivå.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak form av trekonstruksjon av takstoler med krypkott, undertak av sutakplater, tekket med takstein.

Observasjoner:

Takvindu har noen fuktskader i foringer.

Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen.

Merknader:

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

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

Takkonstruksjon inispisert fra luke til innvendig krypkott.

Lukket takkonstruksjon med ingen luke for inspeksjon på øverste kryploft.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak form av trekonstruksjon av takstoler med krypkott, undertak av sutakplater, tekket med takstein. Stigtrinn fører opp til pipen.

Takrenner og nedløpsrør av plast fører ned til avløpsrør ved terreng.

Observasjoner:

Fasader med takrenner, pannebord, vindski med råteskader, er skitne og med mangelfull rengjøring og vedlikehold, spesielt pulttak mot terrassen.

Mangler snøfanger på tak.

Takvindu har noen fuktskader i foringer.

Merknader:

Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.

Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.

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

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

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

Takkonstruksjon inspisert fra luke til innvendig kryploft.

Lukket takkonstruksjon med ingen luke for inspeksjon på kryploft.

**5. Loft****Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Utgang fra stue og tilkomst fra plenen på framsiden til terrassen.

Platting av terrassebord nært til terreng med rekkverk av stående bord. Ingen åpning på sider, men bygget tett med ramme rundt. Tradisjonelt bjelkelag, med terrassebord.

Levegg mot naboen på siden.

Innebygget terrasse, med glass skyvedører, pulttak med pvc plater og innvendig plast.

Lys og kontakter. Kran for frostfri utevann.

Observasjoner:

Deler av konstruksjonene er plassert nært terrenget.

Kledning nært til gulv.

Merknader:

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

**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Våtromsplater Malte plater i tak.
Elektrisk avtrekksvifte i tak. Varmekabler

Sanitær ikke vurdert:
Baderomsinnredning med vask og armatur, underskap, speil og lys.
Toalett. Dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin.

Observasjoner:
Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter.
Våtromsplater mangler sokkellist.
Våtromsplater ikke tett mot pipen.
Merker i taket.

Merknader:

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

Belegg med oppbrett til dørterskel. Belegg med nedbrett til sluk. Varmekabler.

Observasjoner:
Belegg løsnet i skjøter i oppbrett på vegg, er ikke sveiset men kun limt og dermed løsnet.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år

FIERSKIFTERAPPORT™

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett til dørterskel. Belegg med nedbrett til sluk.

Observasjoner:

Belegg løsnet i skjøter i oppbrett på vegg, er ikke sveiset men kun limt og dermed løsnet. Har løsnet i dusjen også, hvor er stor fare for lekkasjer ved rennende vann.

Eldre belegg med flekker og bruksskader som man kan forvente ift alder.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

Boret fra bakenforliggende vegg fra kjøkken innredning bak vask, ingen merknader.

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

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

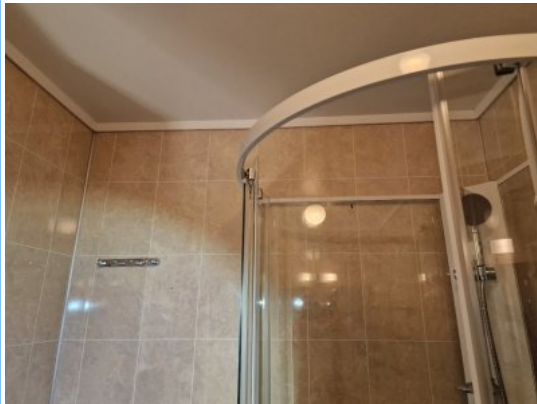
EIERSKIFTERAPPORT™

Våtromsplater Malte plater i tak.
Elektrisk avtrekksvifte i tak.
2024: Nytt gulvbelegg, dusjkabinett og vask med innredning bad 2 etasje.
Sanitær ikke vurdert:
Baderomsinnredning med vask og armatur og 2 skuffer, speil og lys.
Toalett. Dusjkabinett med sluk under.

Observasjoner:
Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter.
Mye sår og hakk i våtromsplater.

Merknader:

Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

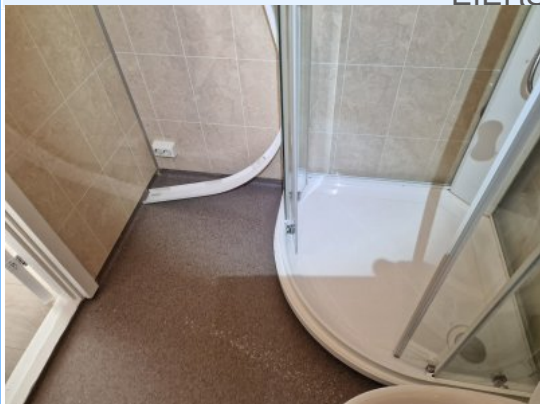
Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell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

Belegg med oppbrett til dørterskel. Belegg med nedbrett til sluk.
2024: Nytt gulvbelegg, dusjkabinett og vask med innredning bad 2 etasje.
Observasjoner:
Det er ikke sveist i hjørner og er helt åpent.

Merknader:

Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg med oppbrett til dørterskel. Belegg med nedbrett til sluk.

2024: Nytt gulvbelegg, dusjkabinett og vask med innredning bad 2 etasje.

Observasjoner:

Det er ikke sveist i hjørner og er helt åpent.

Merknader:

Det er boret i himling under bad. Ingen målt fukt her.

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 1996

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Stålplate på vegg over benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Komfyr med induksjon koketopp. Ventilator med rør opp i overskap og direkte ut av yttervegg. Oppvaskmaskin

2025: Ny kokeplate og komfyr.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1996

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Rør i rør Pex rør under kjøkkenvask uten samleskap. Avløpsrør av plast.
Utvendig frostfri vannkran utenfor kjøkken.

Observasjoner:

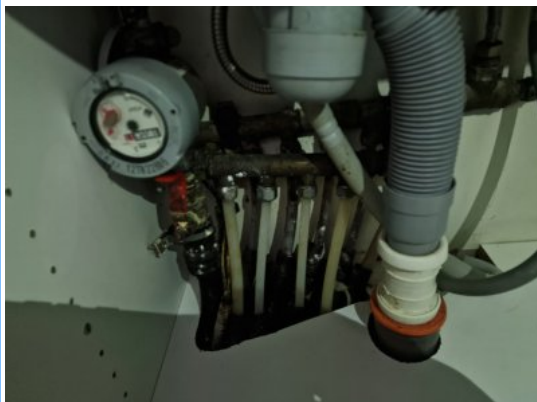
Åpen sentral for vannrør uten drenering.

Ingen vannsikring for sentral for vannrør, heller ikke bak oppvaskmaskin.

Merknader:

Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.



EIERSKIFTERAPPORT™

TG 3

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2026: Montert brukt varmtvannstank på 116 liter fra 1991.

Observasjoner:

Eldre varmtvannstank.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Luft til luft varmepumpe

Observasjon:

Eldre i dårlig stand

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

Forventet levetid på varmepumpe er 12-15 år.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilator med rør opp i overskap og ut av yttervegg med ventil.

Elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Ventil på bod. Ventil i takvindu.

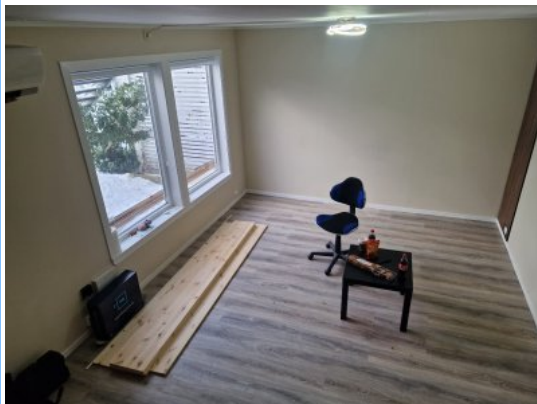
Tilluft ventilering gjennom dører til våtrom for bedre klima.

Observasjoner:

Ingen friskluft inn i boligen fra vinduer og yttervegger.

Merknader:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1996

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer og 9 kurser ihht oversikt.

Hovedsikring 50 Amp. Jordfeilbryter fra 2025. Digital måler fra 2017.

Varmekabel stue og kjøkken og bad 1 etasje.

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Datatilkobling. Ringeklokke.

Merknader:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Noe endringer etter originale tegninger: Innebygget terrasse ved kjøkken. 2 etasje flyttet litt vegg mellom soverom ved pipe. Bygget trapp opp til øverste loft.
Trapp til loft mangler håndrekke på vegg etter dagens gjeldende forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Observasjoner: Fundamenteringen er ikke synlig og kan ikke vurderes nærmere. Terreng og terrasser høyt opp mot kledning og nærmest ingen murer synlige. Vurdert ut ifra alder på konstruksjon.
1.3	Terrengforhold
	Observasjon: Nærmest flatt og fall til grunnmur , spesielt ved inngangssiden. Risiko/konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Ved store nedbørsmengder og mye overflatevann, så kan det være risiko for vannskader på mur og trekonstruksjoner, og i verstefall trenge inn i boligen. Anbefalt tiltak. Generelle anbefalinger er at terrenget skal ha fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer, og i tillegg skal fuktsikringer fungere tilfredsstillende. Viktig at sluk og kummer holdes åpne ved mye nedbør og smeltevann for å hindre vann inntrengning. Det bør utføres tiltak for å begrense og avlede overflatevann fra hellende terreng.
2.1	Yttervegger

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Slitasje i overflatebehandlingen med sprekkdannelser og avskalling. Kledning tett til terreng og terrasser. Risiko/konsekvens: Liten avstand mellom kledning og terreng kan føre til ikke tilstrekkelig luft bak kledning for ventilering av veggkonstruksjon. Mangelfull lufting kan føre til at kledning ikke tørker opp og kan føre til avskalling overflater med råteskader. Materialer har passert halvparten av forventet levetid. Anbefalt tiltak: Kledning har oppnådd høy alder og med god og jevnlig vedlikehold så forlenges levetiden betraktelig.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Observasjoner: Takvindu har noen fuktskader i foringer. Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen. Risiko/konsekvens: Takvindu har noen fuktskader i foringer. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen. Gesims med ventilspalte med netting for ventilering av takkonstruksjonen. Byggemetode tilsier tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Men manglende tilkomst på kryploft vil ikke kunne gi meg nok observasjon om at det er tilstrekkelig lufting. Anbefalt tiltak: Takvindu har noen fuktskader i foringer. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Holde luftespalte i gesims åpen så ikke tetter seg.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Observasjoner: Fasader med takrenner, pannebord, vindski med råteskader, er skitne og med mangelfull rengjøring og vedlikehold, spesielt pulttak mot terrassen. Mangler snøfanger på tak. Risiko/konsekvens: Vedvarende fuktpåvirkning og manglende vedlikehold listverk på tak kan føre til videre fuktopptak i konstruksjonen med råteskader. Mangelfull taksikring kan føre skader og stor fare. Redusert tetthet i taktekkingen rundt takvindu kan føre til vanninntrenging ved nedbør. Anbefalt tiltak: Takvindu har noen fuktskader i foringer. Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Montere taksikring. Man bør utføre tilstrekkelig vedlikehold med utskifting råteskader, vask og overflatebehandling
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Deler av konstruksjonene er plassert nært terrenget. Kledning nært til gulv. Risiko/konsekvens: Deler av konstruksjonene er plassert nært terrenget, dette kan gi forkortet levetid grunnet fuktopptrekk i tilstøtende materialer. Materialer på balkong fra byggeår. Passert over halvparten av forventet levetid og med stor risiko for råteskader mot grunnen. Anbefalt tiltak: Nødvendig vedlikehold for opprettholde stabilitet og sikkerhet i konstruksjoner og rekkverk.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Observasjoner: Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter. Våtromsplater mangler sokkellist. Våtromsplater ikke tett mot pipen. Merker i taket. Risiko/konsekvens: Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter, Kan føre til bakenforliggende skader. Mangelfull fuksikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Våtromsplater har passert halve forventet levetid. Anbefalt tiltak: Bør fuge med silikon alle sprekker og under plater mot belegg. Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring av våtrommet.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Observasjoner: Belegg løsnet i skjøter i oppbrett på vegg, er ikke sveiset men kun limt og dermed løsnet. Eldre belegg med flekker og bruksskader som man kan forvente ift alder. Risiko/konsekvens: Sprekker og lekkasjer i belegg kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade. Halve forventet levetid passert på belegg. Anbefalt tiltak: Belegg må sveises tett og utbedres. Halve forventet levetid passert på belegg, og må påregnes å skiftes ut. Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare tidspunkt og omfang.
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Observasjoner: Belegg løsnet i skjøter i oppbrett på vegg, er ikke sveiset men kun limt og dermed løsnet. Har løsnet i dusjen også, hvor er stor fare for lekkasjer ved rennende vann. Eldre belegg med flekker og bruksskader som man kan forvente ift alder. Risiko/konsekvens: Sprekker og lekkasjer i belegg kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade. Halve forventet levetid passert på belegg. Anbefalt tiltak: Belegg må sveises tett og utbedres. Halve forventet levetid passert på belegg, og må påregnes å skiftes ut. Det anbefales å få dette nærmere vurdert av fagperson for å avklare tidspunkt og omfang.
7.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling

FIERSKIFTERAPPORT™

	Observasjoner: Våtromsplater vegg slått seg, glidd ut og sprukket i skjøter. Mye sår og hakk i våtromsplater. Risiko og konsekvens: Forventet levetid på våtromsplater er passert. Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Bør fuge med silikon alle sprekker og under plater mot belegg. Forholdet innebærer økt vedlikehold og mulig utbedring av våtrommet.
7.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Observasjoner: Det er ikke sveist i hjørner og er helt åpent. Risiko/konsekvens: Sprekker og lekkasjer i belegg kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade. Kan føre til omfattende skader ned mot underetasjen. Anbefalt tiltak: Belegg må sveises tett og utbedres av fagperson.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Observasjoner: Åpen sentral for vannrør uten drenering. Ingen vannsikring for sentral for vannrør, heller ikke bak oppvaskmaskin. Risiko/konsekvens: Mangelfull fuktsikring kan føre til lekkasje i rommet, innredning og tilstøtende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Montere wather stop vannsikring ved vannsentral og oppvaskmaskin.
10.4	Varmesentraler
	Observasjon: Eldre varmepumpe i dårlig stand Risiko/konsekvens: Risiko at den ved oppnådd levetid vil bli defekt og man mister oppvarmingen i boligen. Anbefalt tiltak: I dårlig stand og må påregnes å skiftes i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	Observasjoner: Ingen friskluft inn i boligen fra vinduer og yttervegger. Risiko/konsekvens: Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte har passert mer enn halve forventet levealder. Manglende ventiler i boligen kan gi dårligere klima som kan føre til stillestående luft og påføre fuktskader på overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson innen ventilasjon. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Observasjoner: Det er ikke sveist i hjørner og er helt åpent. Lekkasjeskader i himlingsplater i stuen under bad 2 etasje. Risiko/konsekvens: Sprekker og lekkasjer i belegget kan føre til vann ut til tilstøtende konstruksjoner med skade. Kan føre til omfattende skader ned mot underetasjen. Anbefalt tiltak: Belegg må sveises tett og utbedres av fagperson.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Observasjoner: Eldre varmtvannstank. Risiko/konsekvens: Varmtvannstank er passert halve forventet levetid. Ut ifra alder kan det oppstå plutselig skader og lekkasjer på eldre tanker. Lekkasjer fra tanken kan føre til omfattende skader på boligen. Anbefalt tiltak: Bør regne med å byttes ut i nær fremtid
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Nabolagsprofil

Å gate 4B - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rom	5 min
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km
Rom terminal	7 min
Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	0.6 km
Snartemo stasjon	25 min
Linje F5	24.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 13 min

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.)	7 min
267 elever, 18 klasser	0.6 km
Berge barneskole (1-7 kl.)	5 min
309 elever, 23 klasser	3 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
307 elever, 25 klasser	3.1 km
Lyngdal videregående skole	5 min
130 elever	3.1 km
KVS - Lyngdal	8 min
230 elever, 11 klasser	5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	7 min
Lyngdal, Norway	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

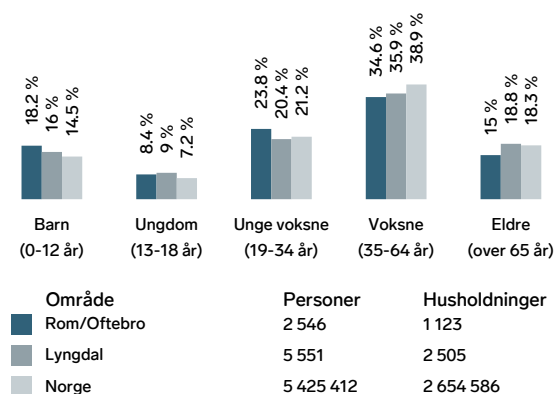
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år)	6 min
115 barn	0.6 km
Rom barnehage (1-5 år)	8 min
52 barn	0.7 km
Eplehagen barnehage (1-5 år)	11 min
18 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	5 min
Coop Obs Lyngdal	8 min
Post i butikk	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



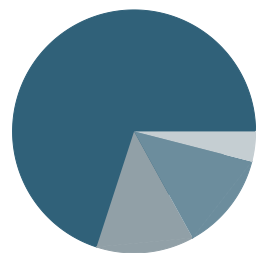
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Å skole	3 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.3 km
Lyngdalshallen normalhall	6 min
Aktivitetshall	0.5 km
Fresh Fitness Lyngdal	6 min
Lyngda fysikalske institutt	5 min

Boligmasse



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

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

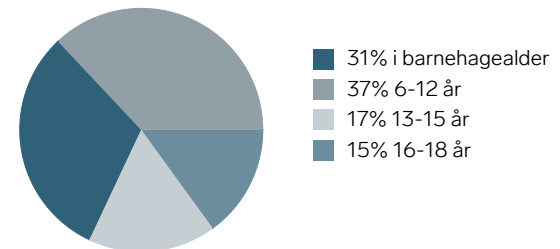
Sitat fra en lokalkjent

“

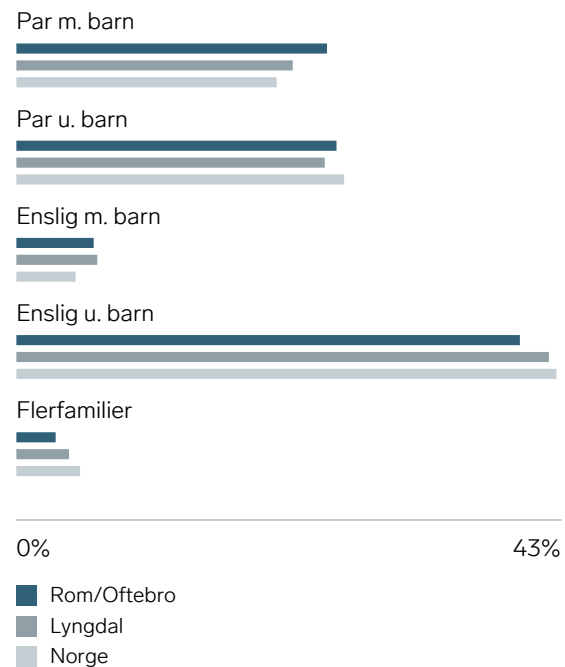
Varer/Tjenester

Alleen Senter	7 min
Apotek 1 Handelsparken Lyngdal	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

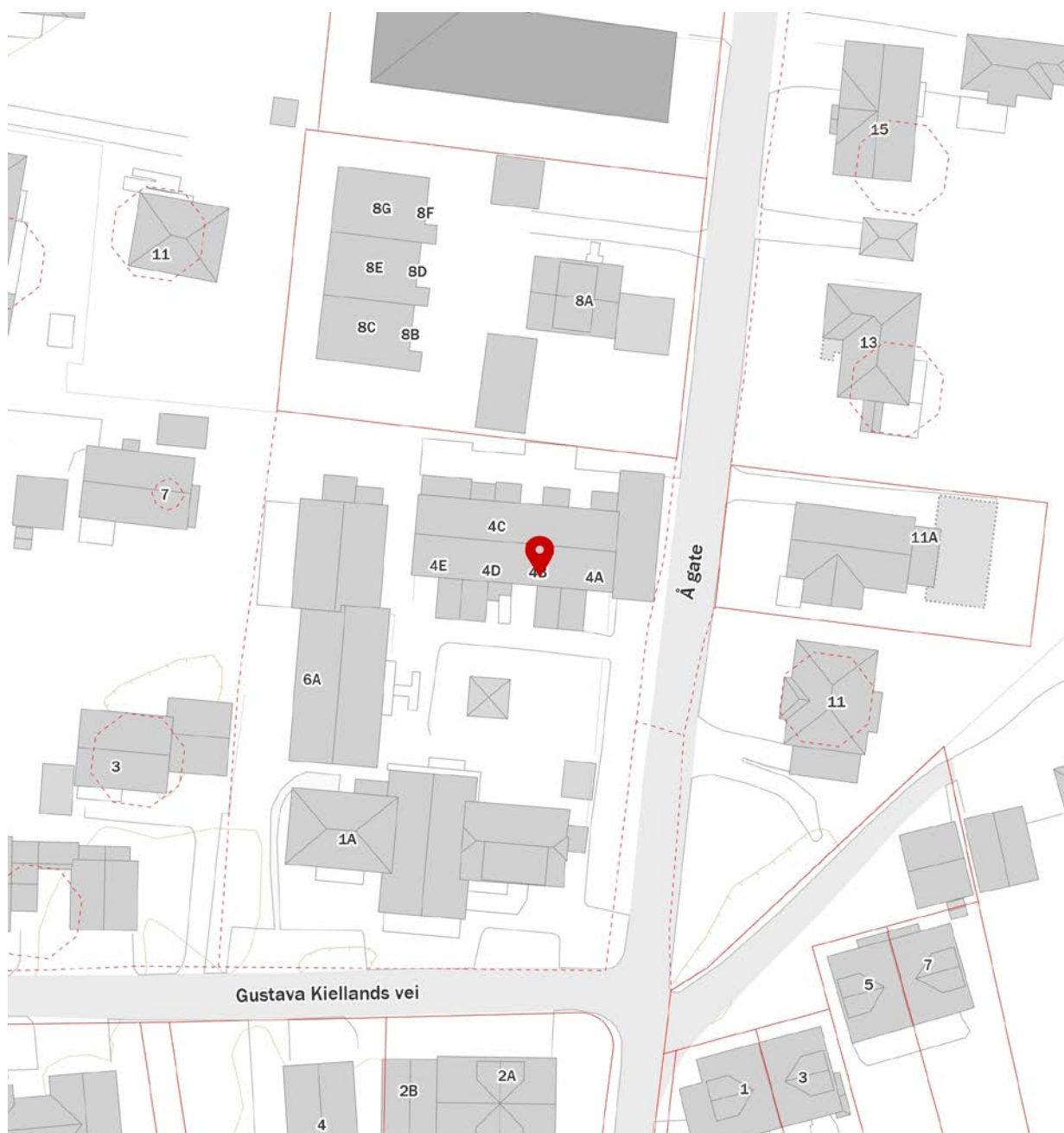


Familiesammensetning



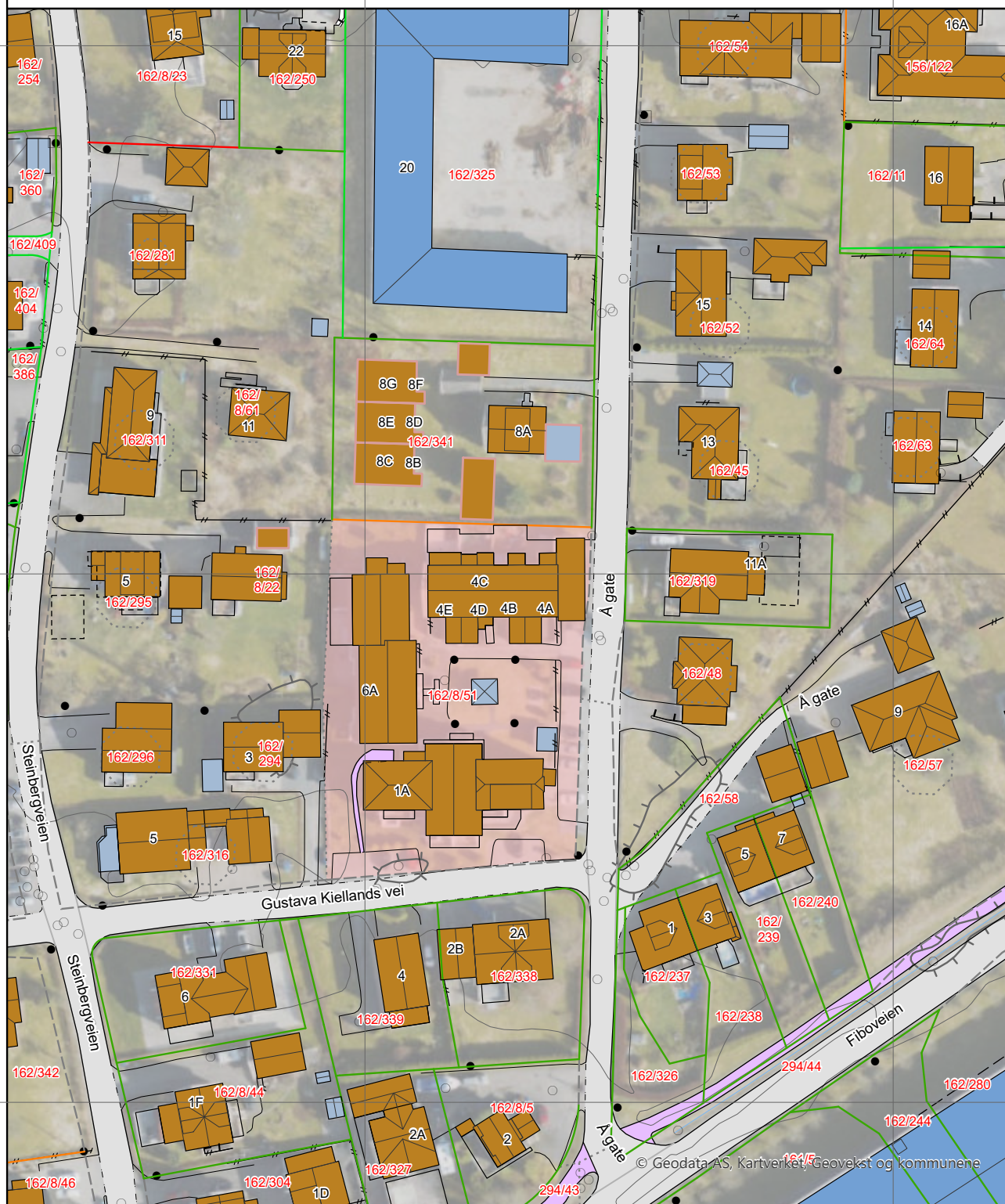
Sivilstand

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



Eiendomsgrenser

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



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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!

Gyro Eftestøl

T: 476 54 387

ge@exbo.no

Følg oss på 