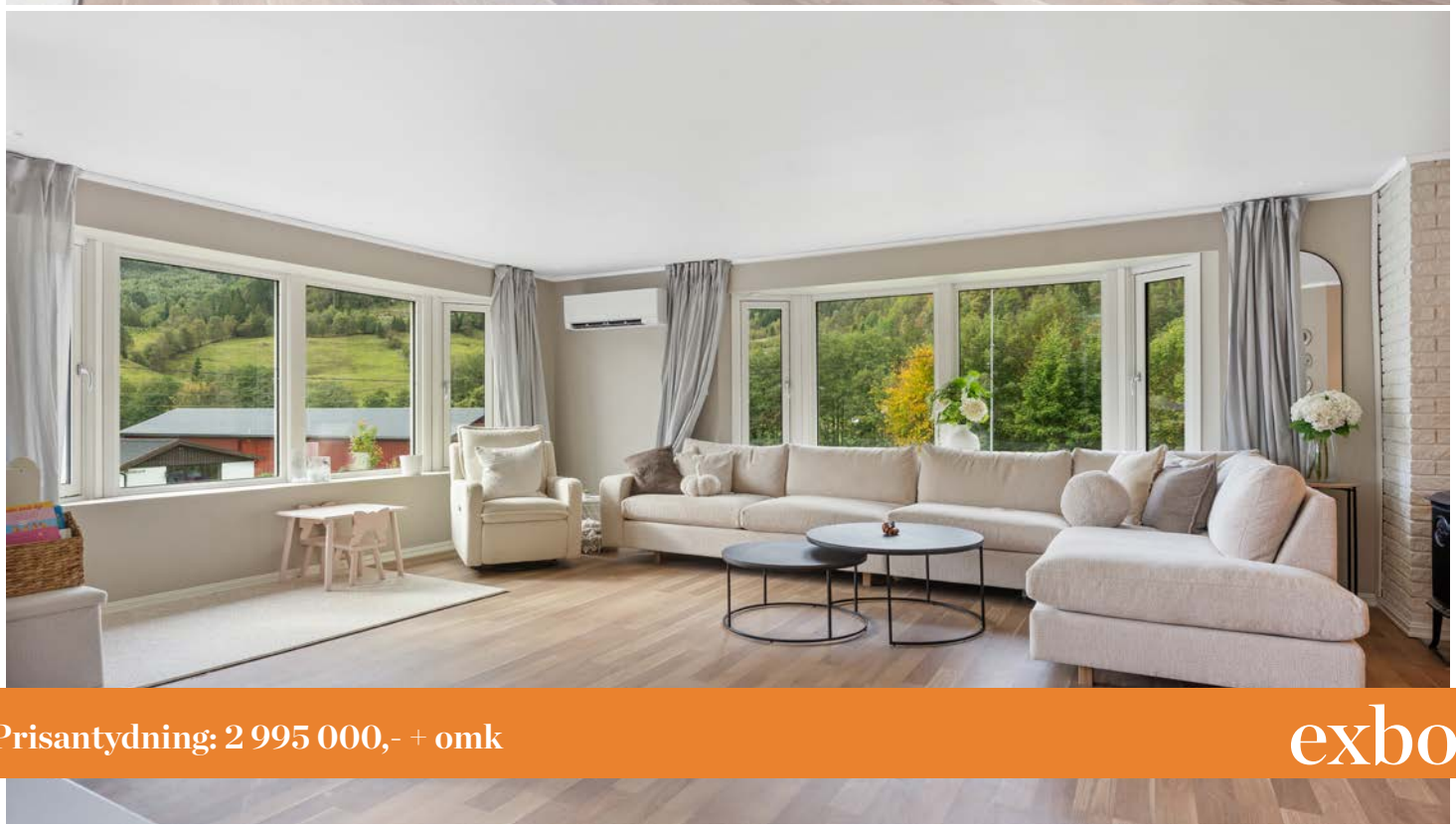
LYGNAVEIEN

LYGNAVEIEN 449, 4590 SNARTEMO

Stor og innholdsrik enebolig m/ 2 tilhørende leiligheter!| Gode utleiemuligheter | Påkostet!





Prisantydning: 2 995 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Lygnaveien 449!

Nå har vi gleden av å presentere en stor og innholdsrik eiendom med sentral beliggenhet på Snartemo, like sør for jernbanestasjonen. Her får du rikelig med plass, en fleksibel planløsning og svært gode utleiemuligheter.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1994 og senere om- og påbygd i 2001. Den går over to etasjer og består i dag
av to godkjente leiligheter i 1. etasje, samt en romslig hoveddel i 2. etasje.

Leilighetene gir eiendommen et attraktivt inntektspotensial og har tidligere vært utleid for samlet
kr 14 500,- pr. måned. Dette gjør eiendommen særlig interessant for deg som ønsker mulighet for løpende leieinntekter, samtidig som du disponerer en romslig hoveddel.

Velkommen til hyggelig visning!

Adresse	Lygnaveien 449
Prisantydning	2 995 000,- + omk.
Omkostning	90 660,-
Totalpris	3 085 660,-
BRA-i/BRA Total	294/309 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1994
Tomt	960 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

44 Tilstandsrapport

77 Egenerklæring

82 Nabolagsprofil

86 Boligkjøperforsikring

88 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 294 kvm
BRA - e: 15 kvm
BRA totalt: 309 kvm
TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 19 58 79 kvm. Leilighet vest Leilighet øst
BRA-e: 15 kvm.
2. etasje
BRA-i: 138 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 kvm

2. etasje
22 kvm

Ikke målbare arealer
Ikke måleverdig areal (ALH) i krypkjeller utgjør 10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Trappehull er medregnet arealet. Utvendig bod er medregnet som BRA-e boligens 1 etasje.
Rom inndelingen er betegnet etter bruken på befaring, lovlighetsmangler kan foreligge. Boligen er satt opp i 4 bulker grunnet to leiligheter på likt plan som boligens 1 etasje.
Arealet i krypkjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Utvendig takoverbygg er ikke medregnet da det mangler dør, har ett ca. areal på 35m² .
Utvendig tak fra 2 etasje som er påtenkt terrasse har ett potensiale på ca. 94m² , da det mangler tilkomst er ikke dette arealet medregnet i TBA arealet.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Avvik på arealer kan forekomme grunnet skillevegger og skråvegger. Arealet er målt opp med laser samt kontrollert mot tegninger.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
960 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca. 960 m² . I henhold til matrikkelen utgjør tomtearealet 959,6 m² . Tomten var opprinnelig på ca. 1,7 dekar ifølge skylddeling, men arealet er senere redusert som følge av fradeling av nabotomt, samt arealavståelse til gang- og sykkelvei.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og det må derfor påregnes at oppgitt areal kan avvike dersom tomten blir nøyaktig oppmålt på et senere tidspunkt.

Eiendommen har en flat og opparbeidet tomt med hagearealer og gruset tun. Innkjørselen er asfaltert, og deler av denne er felles med naboeiendommen.

Det opplyses at tomten har noen fiktive grenser, avvik kan derfor forekomme.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og samtidig naturnær beliggenhet på Snartemo i Hægebostad kommune, like sør for Snartemo stasjon. Her bor man i landlige og rolige omgivelser, samtidig som nærheten til Sørlandsbanen gir gode togforbindelser i retning Kristiansand og Stavanger.

På Kollemo, en kort kjøretur fra eiendommen, ligger blant annet Kollemo skole. For et større utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter er det ca. 30 minutters kjøring til Lyngdal sentrum.

Området byr på flotte muligheter for et aktivt friluftsliv. Eiendommen ligger ved Lygna, og nærområdet har fine turmuligheter gjennom store deler av året. Blant annet går den ca. 5 km lange Elvestien mellom Snartemo og kommunehuset, og denne er tilrettelagt for både barnevogn og rullestol.

For den ski- og friluftsinteresserte byr Naglestad på gode aktivitetsmuligheter. Her finnes både lysløype og skitrekk, og området har tur- og skiløyper som benyttes

når forholdene tillater det. Naglestad er kjent som et snøsikkert område og er et populært utgangspunkt for turer gjennom hele året.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Kollemo skule (1-7 kl.) 7 min med bil
87 elever, 7 klasser 6.3 km

Byremo videregående skole 18 min med bil
90 elever 19 km

Kvinesdal videregående skole 27 min med bil
180 elever, 11 klasser 27.4 km

Barnehager:
Hægebostad barnehage (1-5 år) 7 min med bil
32 barn 6.5 km

Preg barnehager Kvås (0-5 år) 10 min med bil
19 barn 11.8 km

Byremo barnehage (1-5 år) 18 min med bil
36 barn 18.9 km

Offentlig kommunikasjon
Snartemo nedre 4 min å spasere
Linje 233, 240, 243, 244 0.4 km

Snartemo stasjon 5 min å spasere
Linje F5 0.4 km

Snartemo stasjon 5 min å spasere
Buss, tog 0.4 km

Bygningssakkyndig
Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Henriette Birkeland

Jarle Buene

Innhold
Boligen går over to etasjer og er innredet med tre separate deler.

1. etg - Leilighet mot øst:
Vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom.

1. etg - Leilighet mot vest:
Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.

2. etg - Hoveddel:
Gang/trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og romslig veranda.

Lovlighet og øvrige forhold:

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

* Boligen ble oppført i 1994 og ble i den tid tegnet inn med en leilighet i underetasjen på vest siden, samt lukket garasje på østsiden. I 2001 ble boligen påbygd i øst-enden. Eksisterende garasje/bod ble innredet til en leilighet med 2 soverom. Av dokumenter fra kommunen fremkommer det at boligen i Oktober 2001 ble seksjonert med 3 seksjoner og det ble utstedt ferdigattest for tiltaket 23.05.2025

* I leiligheten mot øst benyttes et rom som soverom, men dette på tegninger fra 2001 er angitt som "bod, eventuelt soverom". Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent bruksendring. Vinduet i rommet tilfredsstiller heller ikke krav til rømningsvei og gir begrenset dagslystilgang.

* I leiligheten mot vest er en tidligere inntegnet døråpning mot hoveddelen fjernet/blendet. Endringer har medført at denne delen i dag fremstår som en selvstendig boenhet.

* Utvendig bod med takoverbygg er ikke inntegnet på godkjente tegninger eller dokumentert godkjent. Deler av tiltaket fremstår å ligge over nabogrensen, og boligens nordvestre hjørne ligger tett inntil grensen. Grenseforholdene er ikke kontrollmålt.

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

Standard
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
2001: Opprinnelig garasje bygget på mot øst for anlegning/etablering av leilighet.

2013: Leilighet mot øst er modernisert med kjøkkeninnredning, benkeplaten fra ca. 2018. Overflatene er modernisert opp med nyere gulv og vegger samt maling av tak i perioden 2013 til 2018.

2013: Fra 2013 til 2026 er det blitt foretatt en rekke oppgraderinger på el og vvs anlegget. Det meste av opplegget er ut fra opplysninger fra perioden 2017/2019.

2014: Ytterdører skiftet 2014/15 perioden. Leilighet mot vest har fått anlagt varmepumpe i 2015.

2017: Kledning byttet til brun royalimpregnert kledning. Det er i denne sammenheng montert nye takrenner og nedløp på hovedtaket samt balkongens overflater er også fra denne perioden. Sanafil tekkingen over taket til leilighet mot øst vurderes også til denne perioden.

2017: De fleste overflater samt bad og kjøkken er i perioden 2017/18 i leiligheten mot vest tilnærmet totalrenovert/modernisert

2019: Bad og vaskerom boligdel modernisert. Bad/vaskerom leilighet øst modernisert. Det meste av overflater som ikke er byttet i 2026 er også fra denne perioden. Skade fra pipe utbedret.

2023: Ny varmepumpe montert tilhørende boligdelen

2026: I 2 etasjen er de fleste vinduer og terrassedører skiftet. Kjøkkenet er også nytt. De fleste av gulvene er også modernisert i boligdelen, som ved entre, stue, gang og kjøkken. Vegger og tak er også flere plasser blitt malt opp og modernisert. Vaskerommet har fått ny innredning. Skade fra toalett 2 etasje utbedret av forsikringsselskap

Modernisert/Påkostet år
2001 - 2026

Parkering
Romslig tun med god plass for parkering av flere biler

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

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kristian Torland, samt selgers egenerklæring.

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: Vedovn, varmepumpe, elektrisk
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
C

Energifarge
Lyse grønn

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke oppvarmingskarakter lyse grønn Energikarakter C. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 995 000

Info kommunale avgifter
Årsgebyr inkl. mva for 2026 angående renovasjon bolig og slamtømming hvert andre år utgjør 6 128,25 kr, -
Vann abonnementsgebyr for 2026 utgjør kr 900, -
Vann forbrukergebyr for 2026 utgjør kr 14, -
For 2026 utgjør gebyr for feiing og branntilsyn 464 kr, -

Det er installert vannmåler og avgift kan derav variere med forbruk.

Formuesverdi primær
Kr 650 000

Formuesverdi primær år
2025

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 4, bruksnummer 50 i Hægebostad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1978/762-1/40 06.03.1978
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
m.fl.

1978/2696-3/40 17.08.1978
ERKLÆRING/AVTALE
Kommunen forbeholder seg vederlagsfritt å rydde for ny avkjørsel til industriområdet

Overført fra: KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
m.fl.

1979/1610-1/40 08.05.1979 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
m.fl.

1984/170-1/40 16.01.1984
ERKLÆRING/AVTALE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
m.fl.

1995/3351-4/40 04.12.1995
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4226 GNR: 4 BNR: 61
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
m.fl.

Grunndata:
1977/2799-1/40 05.09.1977
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4226 GNR: 4 BNR: 17

1995/3350-1/40 04.12.1995
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4226 GNR: 4 BNR: 61

2001/3509-1/40 16.10.2001
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/304
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/304
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/304

2009/424728-1/200 15.06.2009
OPPHEVELSE AV SEKSJONERING
Oppheving av:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 224/304
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/304

2020/1871340-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1034 GNR: 4 BNR: 50

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Ferdigattest for tilbygg/ombygging på bolig, gnr/bnr. 4/50 - Lygnaveien 449 datert, 23.05.2025

Vei, vann og avløp

Offentlig vei - Her har man felles avkjørsel med nabo.
Offentlig vann - Ihht til dokumentasjon og opplysninger fra selger koblet eiendommen seg på kommunalt vann i 2025.
Privat Kloakk - Avløpet leder til privat septiktank. Denne tømmes hvert andre år. Neste tømming av slam er oktober 2027.

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Eiendommen er uregulert og følger kommuneplanens arealdel.
Formål: Boligbebyggelse
ID: 90600
Navn: Kommunedelplan Tingvatn-Snartemo 2014-2024
Type: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 27.06.2019
Bestemmelser -
https://api.arealplaner.no/api/kunder/haegebostad4226/dokumenter/218/download/Bestemmelser%20kommunedelplan%20Tingvatn%20-%20Snartemo%202021.pdf

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 995 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 870,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

75 960,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
90 660,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 070 960,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 085 660,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 660

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):
Avtalt type vederlag:
Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 46 500,00
med 1,5% i provisjonsats
salg til prisantydningen kr. 3 100 000,00
vil provisjonen beløpet seg til kr.46 500,00

Andre vederlag:
Andre utgifter og utlegg:
Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:
- 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: 92 948,00

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

12.10.2026






























gorenje












TOYS

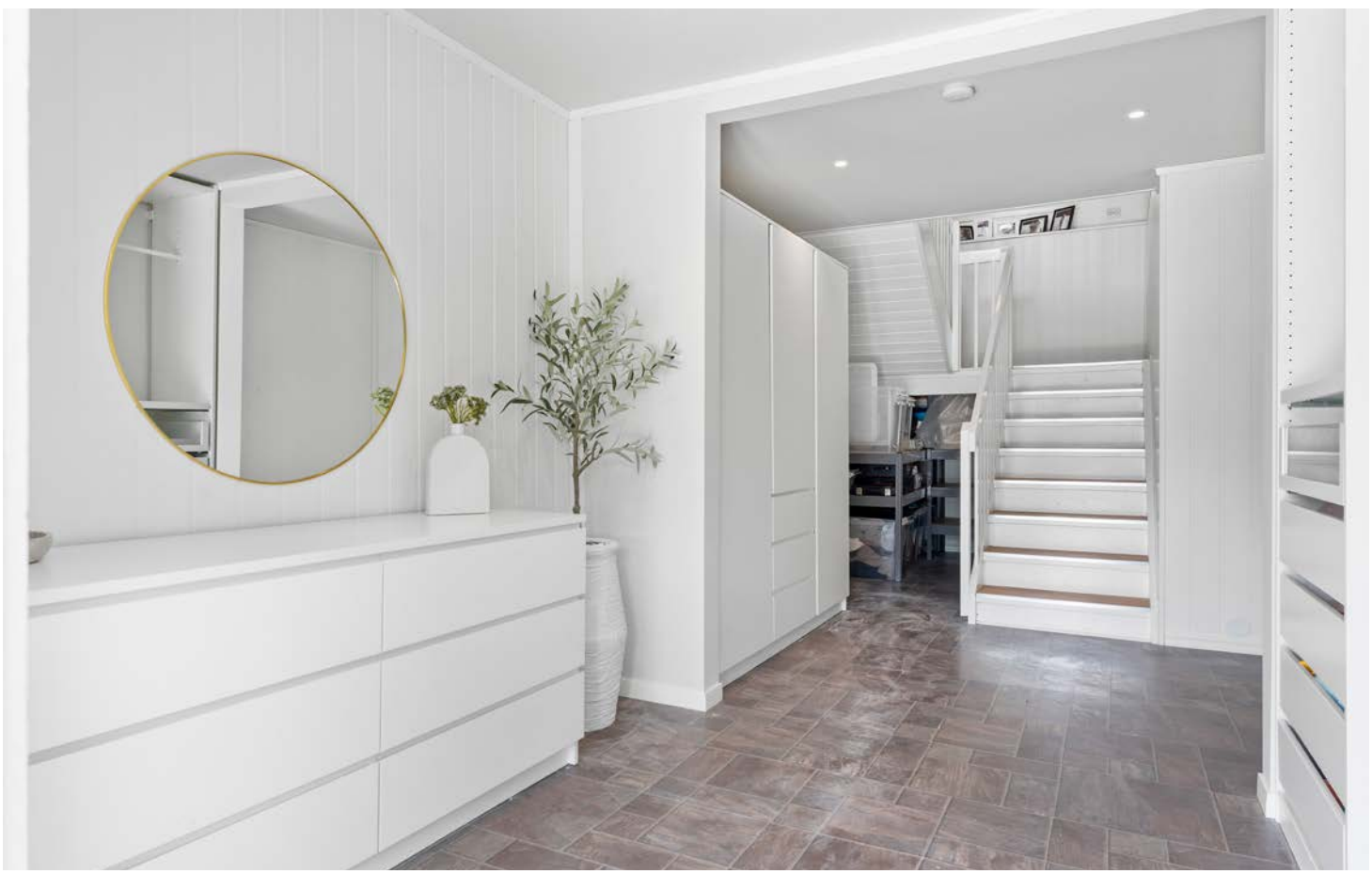

















50









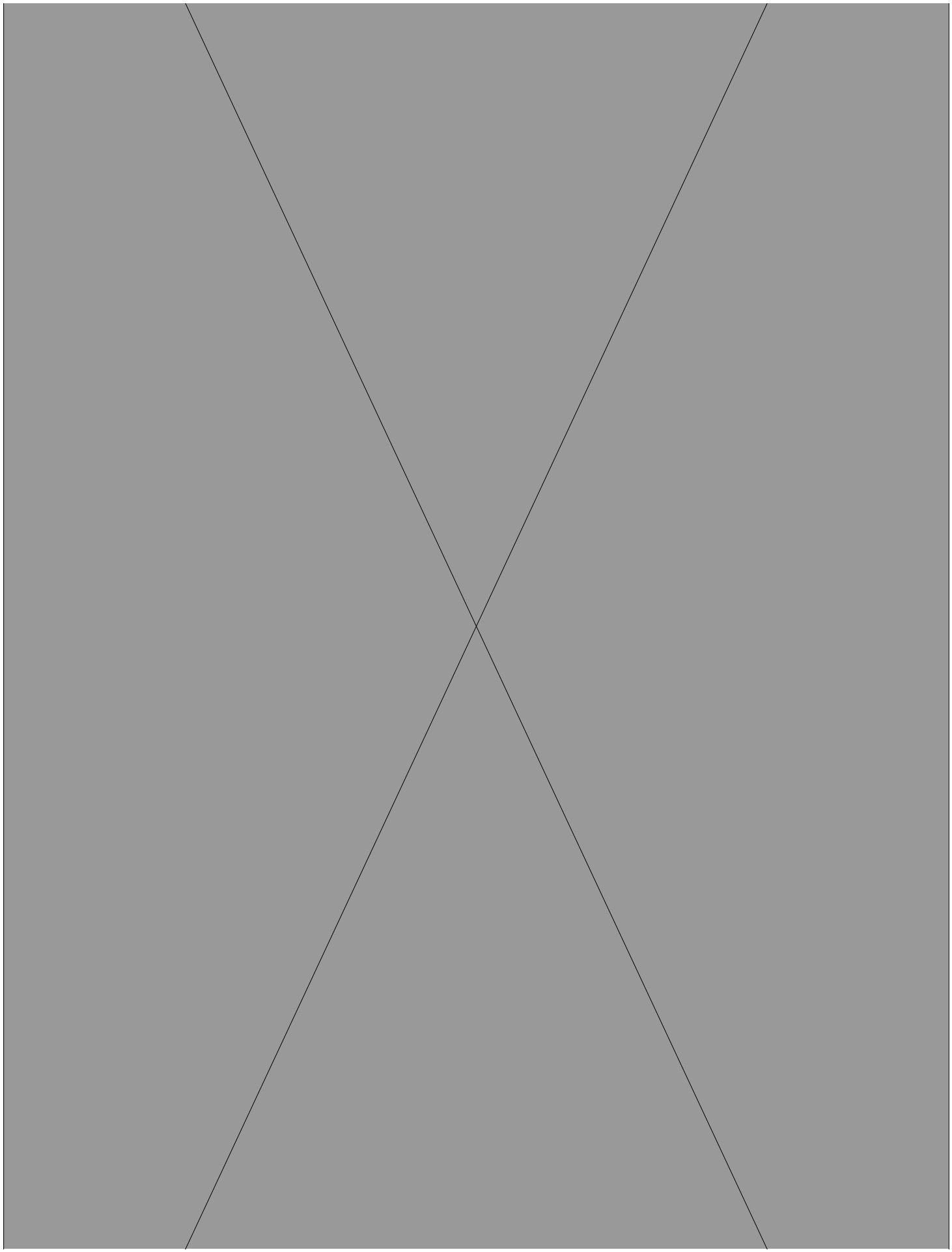






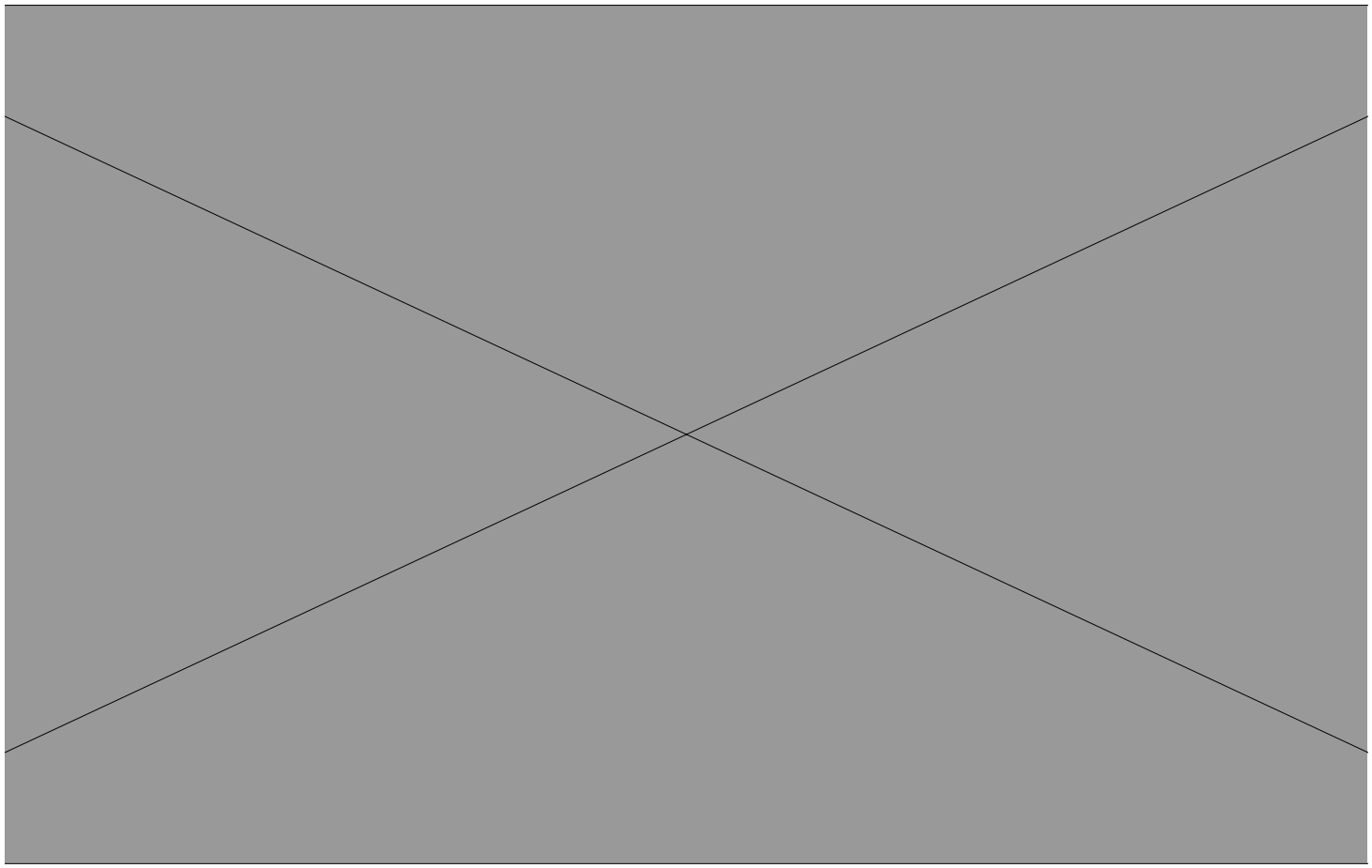


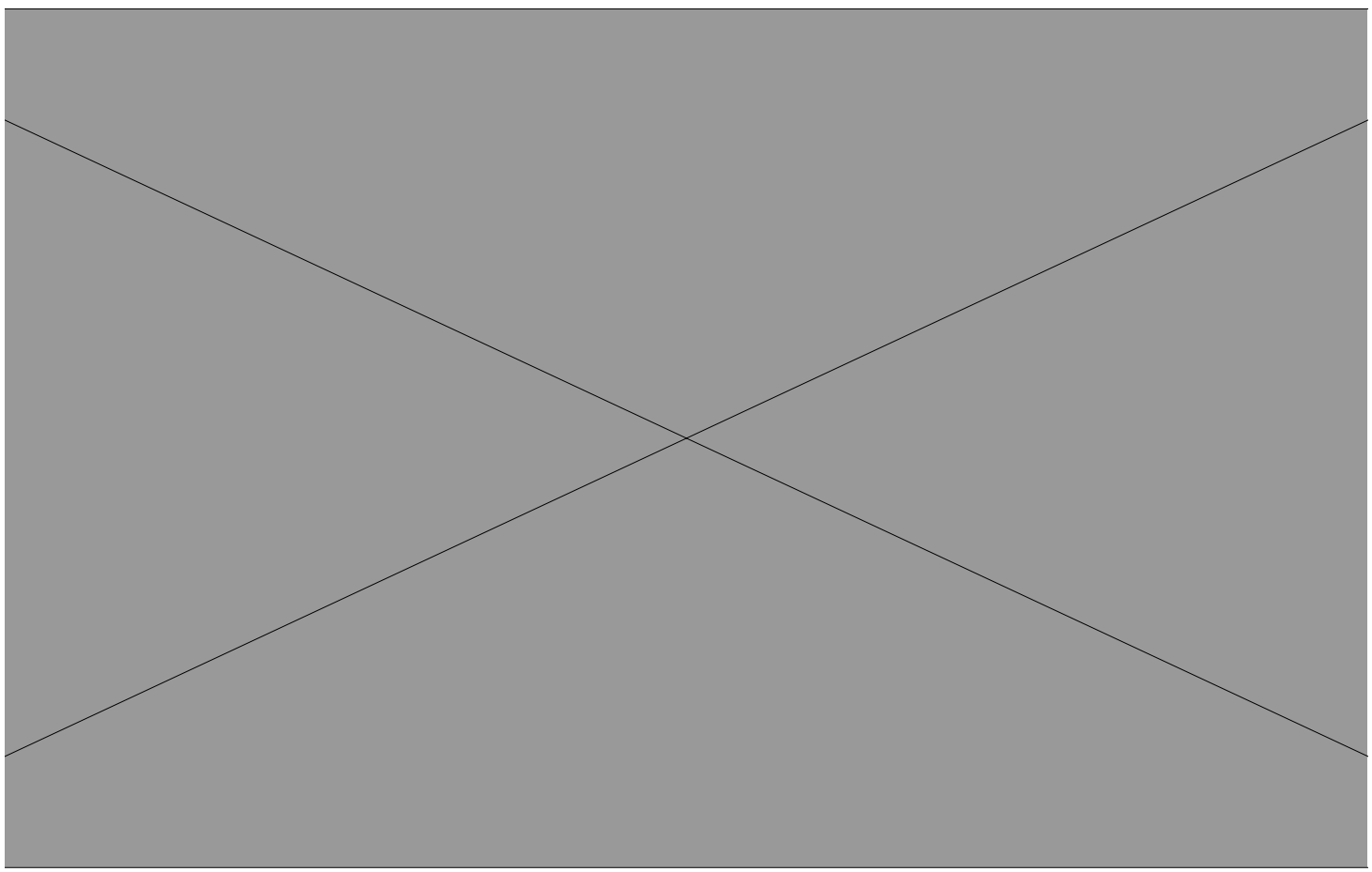


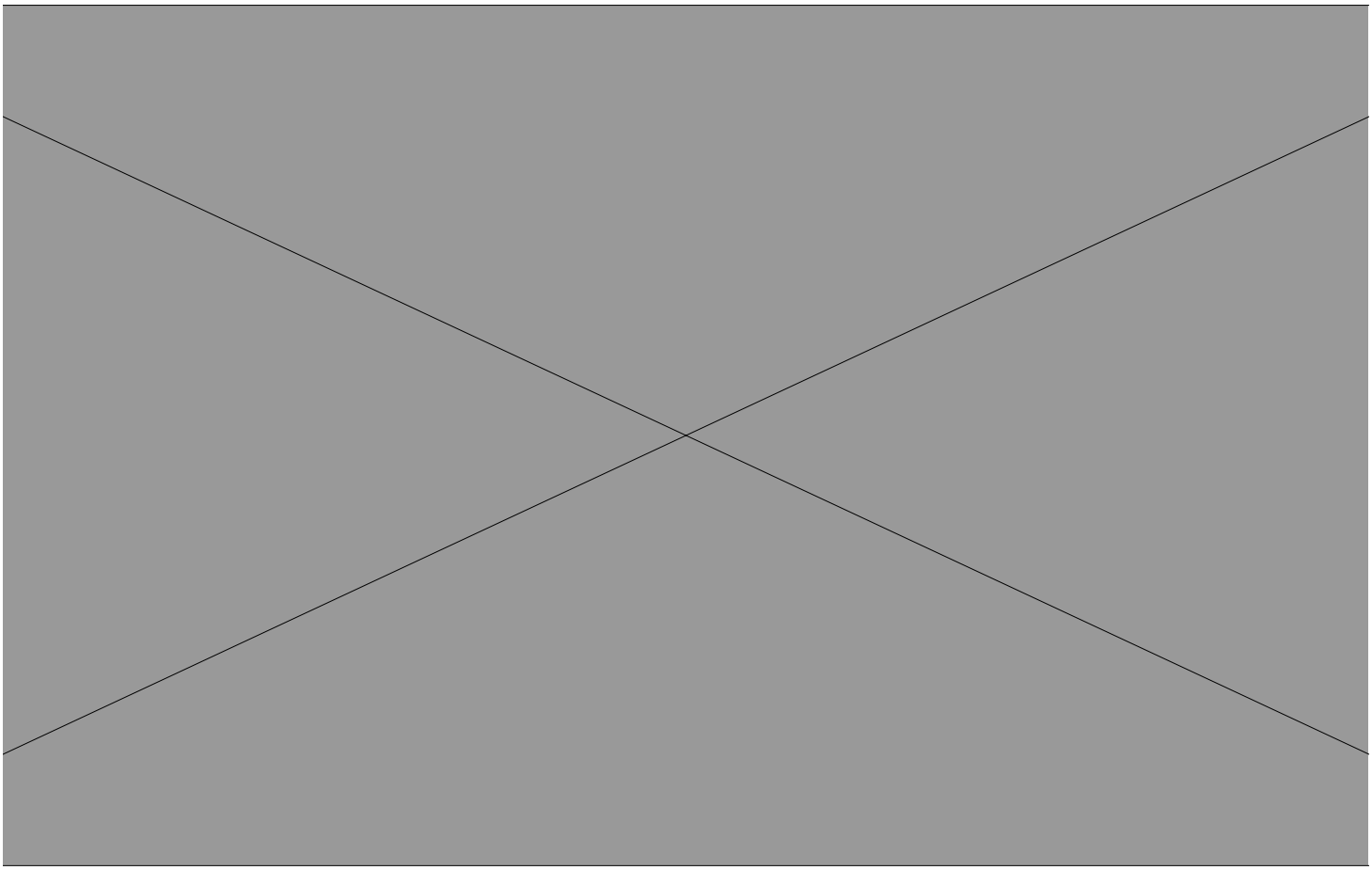


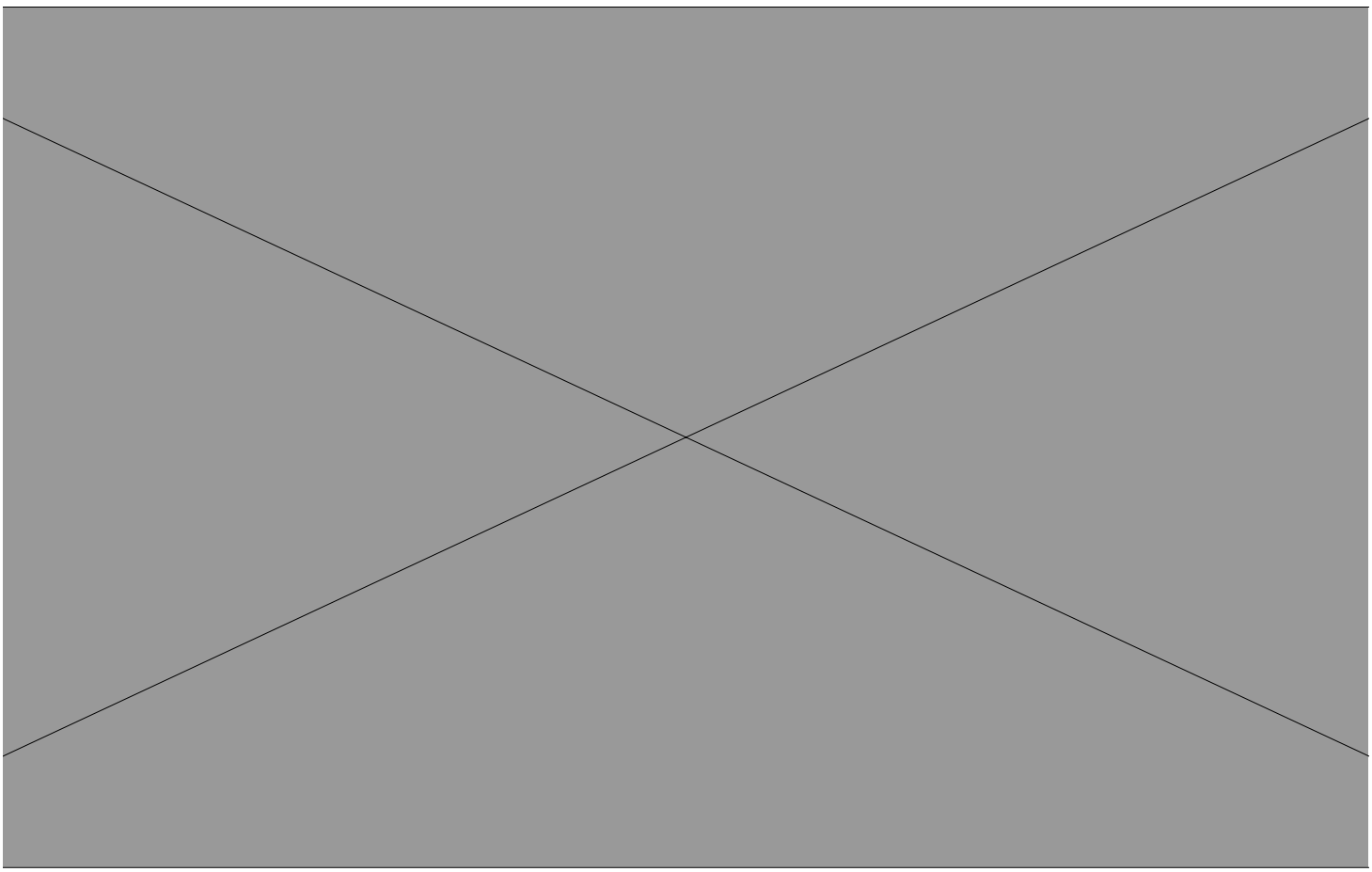


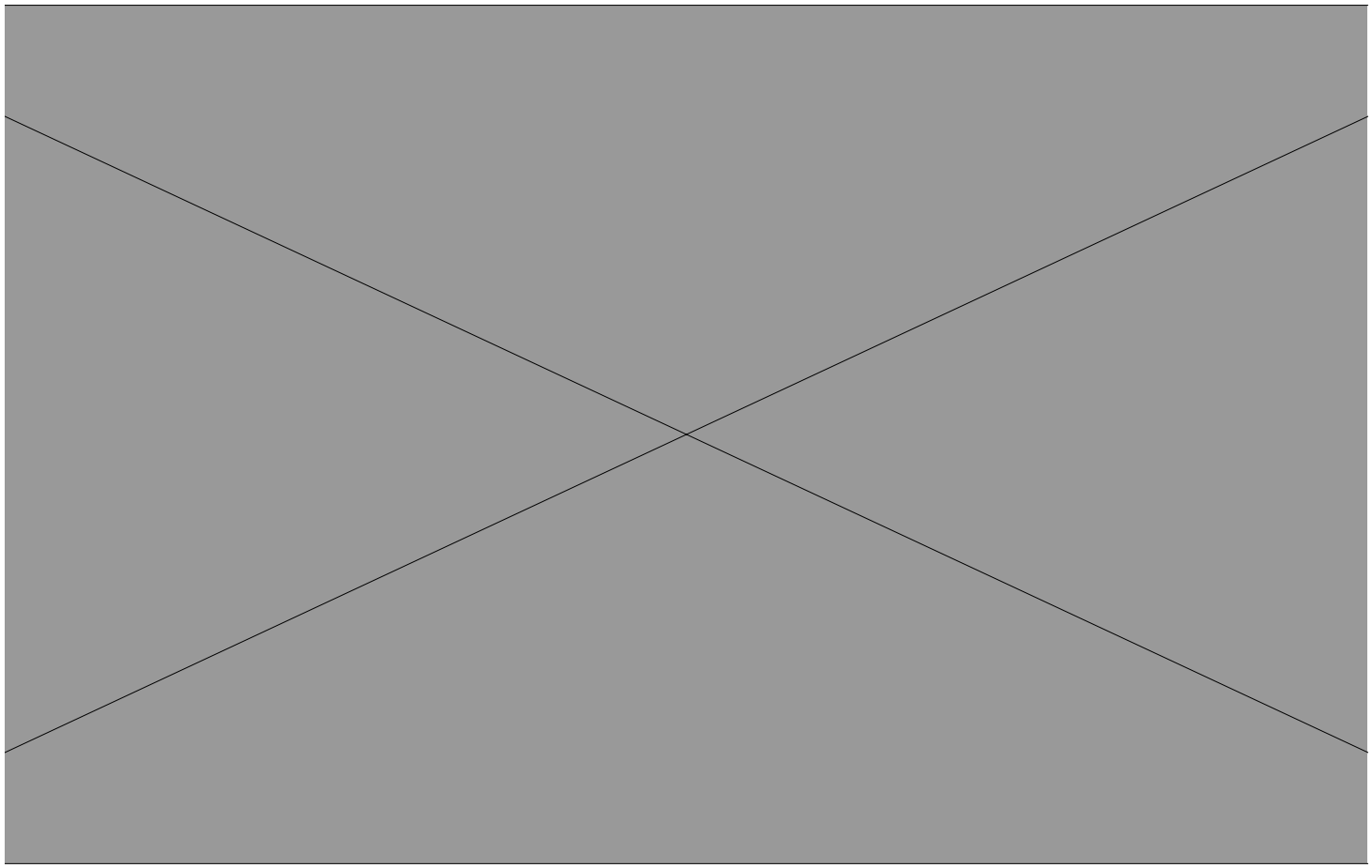


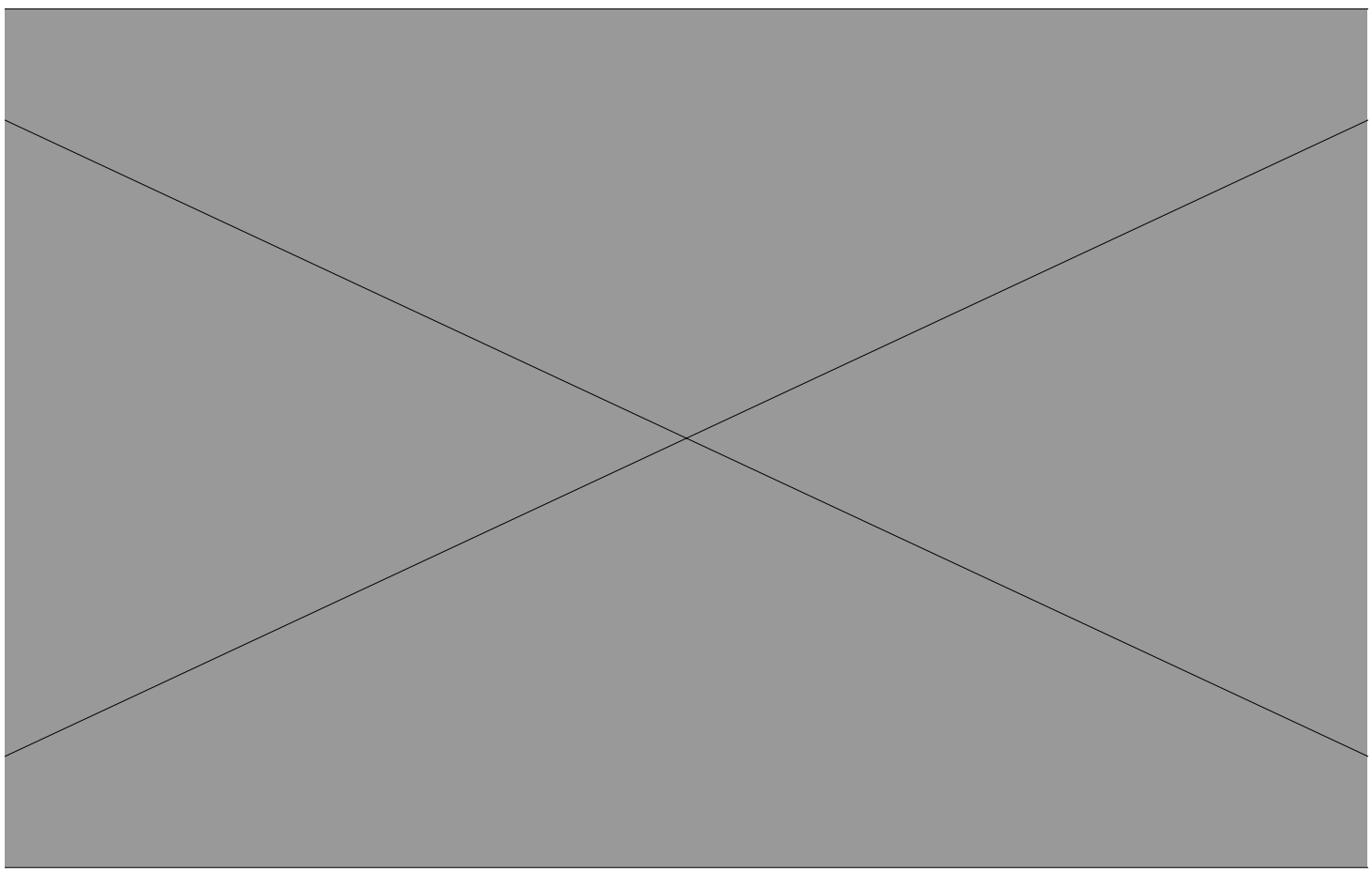


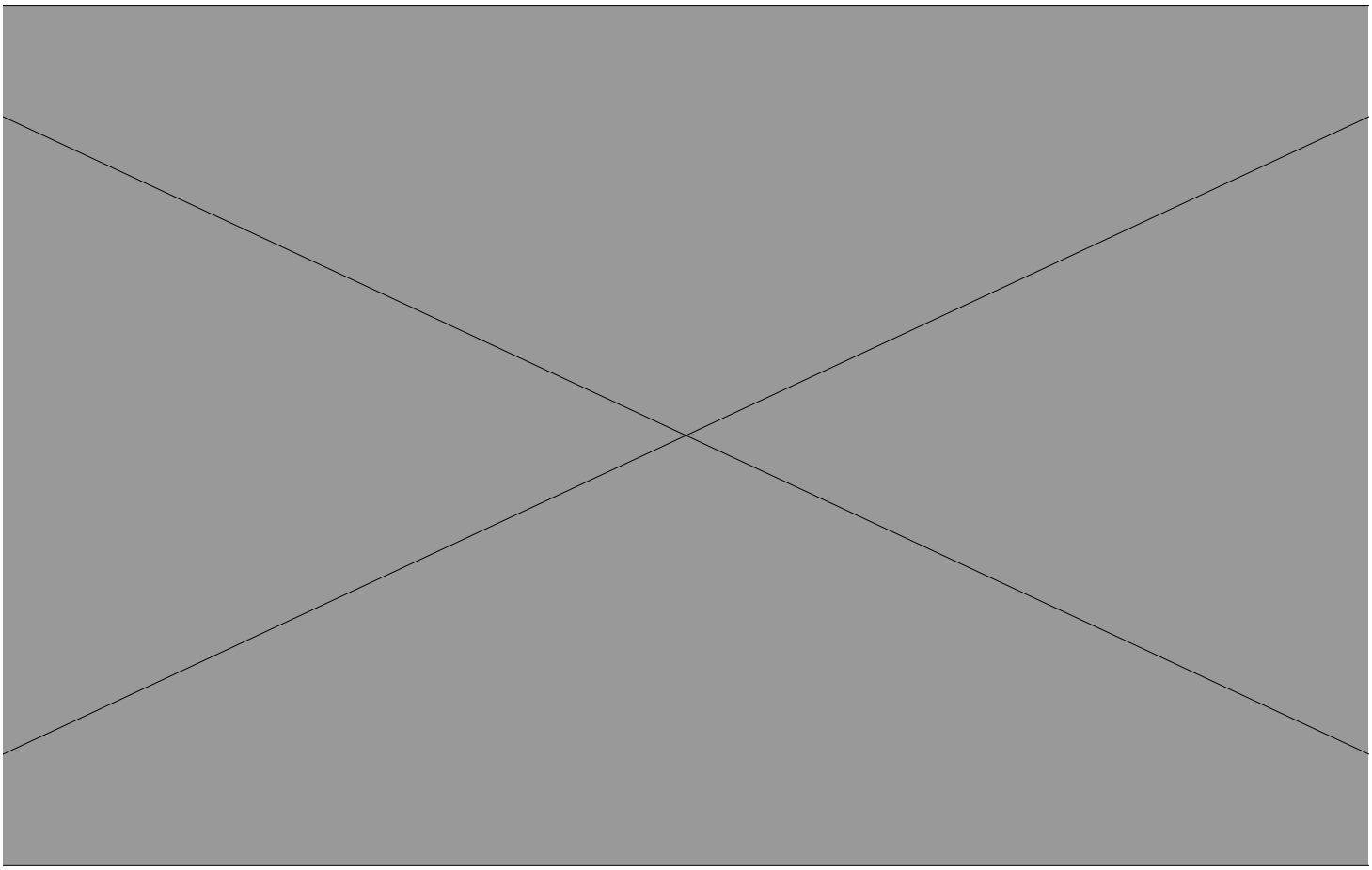




















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig med 2 leiligheter
Lygnaveien 449, 4590 SNARTEMO
HÆGEBOSTAD kommune
gnr. 4, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 294 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1227 **Eiendomsverdi ref nr:** OC7850

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

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

Norsk takst

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

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

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

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland

Uavhengig Takstingeniør

kristian@lindesnestakst.no

992 76 076

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med to leiligheter gjenoppført i 1994 etter brann, med tilbygg mot øst fra 2001. Eiendommen ligger sentralt på Snartemo, like sør for jernbanestasjonen, med gode togforbindelser mot Kristiansand og Stavanger. Det er ca. 5–6 km til butikk, skole og øvrige servicetilbud på Kollemo.

Planløsning, standard og moderniseringer:
Innholdsrik bolig med hoveddel over to etasjer samt to innredede leiligheter i 1. etasje. Boligen fremstår med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder og byggemåte. Det er utført en rekke moderniseringer i perioden 2017–2026, blant annet nytt kjøkken, nyere vinduer og balkongdører samt oppgradering av gulv, overflater og våtrom. Kledning, takrenner, nedløp og balkongoverflater ble fornyet omkring 2017. Boligen ble tilkoblet offentlig vannforsyning i 2026.

Tak og loft:
Hovedtaket har betongtakstein og undertak fra 1994. Det er registrert enkelte knekte takstein, mose og aldersrelaterte forhold ved tekking, beslag og kilrenner. Taket over leiligheten mot øst har Sarnafil-tekking fra omkring 2017, men har lite fall og stedvis stående vann. På loftet er det registrert kondensspor og fuktskjolder. Kjøkkenavtrekket må føres ut av bygningen, og luftingen må forbedres. Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Utvendige forhold:
Ytterkledningen fremstår hovedsakelig i bra stand, men enkelte avslutninger, lufting og sikring mot mus og insekter bør gjennomgås. Balkongen har noe helling og bevegelse ytterst og bør vurderes nærmere. Vinduer og dører har varierende alder, men de nyere delene fremstår i god stand.

Utvendig bod og takoverbygg:
Boden og takoverbygget er enkelt oppført og av ukjent alder. Det er registrert fuktinnsig, manglende takrenner, upussede murflater og en dør i dårlig stand. Forholdet er vurdert til TG3. Vurderingen bygger på en enkel visuell besiktigelse av tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og ytterligere feil og skader kan ikke utelukkes.

Innvendige forhold:
Innvendige overflater er modernisert i flere omganger og fremstår hovedsakelig i normal til god stand. Det er registrert enkelte merker og mindre skader. Gulvene har stedvis skjevheter, knirk og noe bevegelse. Lokale utbedringer og oppretting må påregnes dersom helt jevne overflater ønskes.

Våtrom og kjøkken:
Våtrommene ble hovedsakelig modernisert i perioden 2018–2019 og fungerer fint med dagens bruk av dusjkabinetter. Det er registrert avvik ved fall, oppkanter, eldre sluk og enkelte rørgjennomføringer. Lokale tettingstiltak må utføres, mens full oppgradering må vurderes over tid dersom alle avvik skal lukkes. Boligens tre kjøkken fremstår funksjonelle, og kjøkkenet i hoveddelen er nytt fra 2026.

Krypkjeller og tekniske installasjoner:
I krypkjelleren er det registrert mangelfull ventilasjon og fuktutslag på mur- og betongoverflater. Bedre luftutskifting må etableres, og behovet for ytterligere fuktsikring eller avfukter bør vurderes. Eldre kobberrør med irr og et eldre støpejernssluk må holdes under oppsyn. Det elektriske anlegget har varierende alder og mangelfull dokumentasjon. En utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales.

Grunnmur, drenering og terreng:
Det er registrert flere riss og sprekker i grunnmuren, blant annet skråriss, samt tegn til utvasking eller glidning av masser. Grunnmur, fundamentering drenering samt terreng- og grunnforhold må undersøkes nærmere av fagkyndig. Eiendommen ligger i et registrert flomutsatt område, og behovet for terrengjustering, sikring av masser og eventuelle flomforebyggende tiltak må vurderes.

Samlet vurdering:
Dette er en stor og betydelig modernisert bolig med fleksibel planløsning og gode muligheter for familie, generasjonsbolig eller utleie. De viktigste kostnadene og undersøkelsene vil være knyttet til terreng- og grunnforhold, grunnmuren, krypkjelleren, loftet, boden med takoverbygg samt enkelte tiltak ved våtrommene. Øvrige arbeider kan i hovedsak utføres som løpende vedlikehold og gradvise oppgraderinger.

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

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål til rapporten.
Lykke til på visning!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med 2 leiligheter

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

Boligen er godkjent med tre boenheter, mens seksjoneringsdokumentene viser to seksjoner. Hele eiendommen og begge seksjonene eies i dag av samme hjemmelshaver. Bare én av de to mindre boenhetene er særskilt seksjonert, mens leiligheten mot vest inngår i samme seksjon som hoveddelen. Dette er ikke i seg selv et lovlighetsavvik, men får betydning dersom boenhetene senere ønskes solgt eller eid separat.

Et rom som benyttes som soverom i leiligheten mot øst, er på tegningene fra 2001 betegnet som «bod, eventuelt soverom». Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tydelig avklarer godkjent bruk. Vinduet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu og gir begrenset dagslystilgang. Pipen i denne delen er heller ikke dokumentert godkjent.

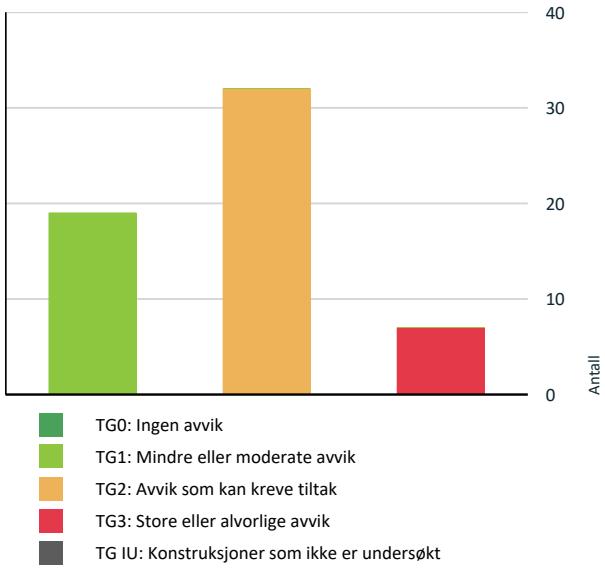
Leiligheten mot vest er ikke særskilt seksjonert. På tegningene er det vist en innvendig døråpning mot hoveddelen. Døråpningen er i dag fjernet eller blendet, slik at boenheten fremstår fysisk atskilt fra hoveddelen. Det er ikke dokumentert om denne endringen inngikk i den godkjente byggesaken.

Utvendig bod med takoverbygg er ikke inntegnet eller dokumentert godkjent. Deler av tiltaket fremstår å kunne ligge over nabogrensen, mens boligens nordvestre hjørne ligger tett inntil grensen. Eiendomsgrensene er ikke kontrollmålt.

Dagens utførelse bør sammenholdes nærmere med godkjente tegninger og vedtak. Forholdene ved rombruk, innvendig døråpning, bod med takoverbygg, pipe, brannskiller og rømningsveier må avklares med kommunen og eventuelt brann- og feiervesenet. Det kan bli nødvendig med oppdaterte tegninger, bruksendring eller søknad om lovliggjøring. Reseksjonering er kun aktuelt dersom boenhetene senere ønskes fordelt eller solgt som egne seksjoner.

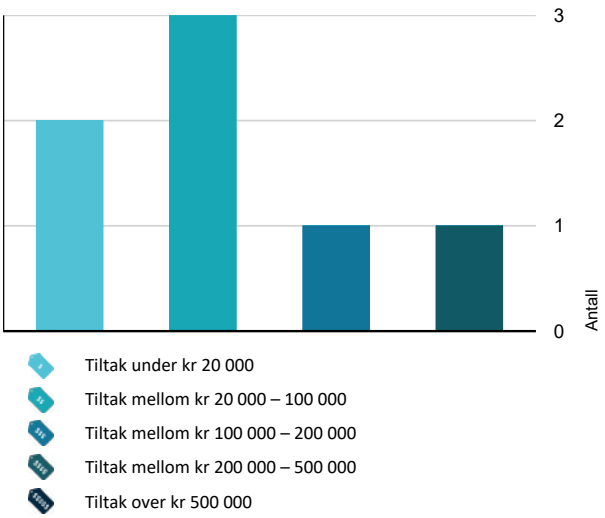
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig bod/overbygg er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt. Avvik og vedlikeholdsbehov må forventes.

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

Rapportens opplysninger og vurderinger av alder bygger på observasjoner ved befaringen, dokumentasjon fra tidligere salg samt opplysninger fra eier og øvrige fremlagte dokumenter. Boligen har hatt flere eiere etter at ulike moderniseringer og arbeider ble utført. Det foreligger begrenset dokumentasjon på enkelte tiltak, og avvik i opplyst alder, utførelse og omfang kan derfor forekomme. Den bygningssakkyndige har heller ikke hatt tilgang til et fullstendig historisk opplysningsgrunnlag om tidligere skader, vedlikehold og utførte arbeider. Opplysninger om alder som ikke er dokumentert, må derfor betraktes som omtrentlige.

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig med 2 leiligheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Utvendig bod og takoverbygg Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
- Våtrom > Leilighet vest > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking hovedtak Gå til side
- Utvendig > Taktekking/takkonstruksjon leilighet øst Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Vinduer og dører Gå til side
- Utvendig > Balkong og platting Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe leilighet mot vest Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
- Våtrom > Leilighet vest > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
- Våtrom > Leilighet vest > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
- Våtrom > Leilighet vest > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > Leilighet vest > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > Leilighet øst > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Våtrom > Leilighet øst > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
- Våtrom > Leilighet øst > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
- Våtrom > Leilighet øst > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
- Våtrom > Leilighet øst > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er enkel adkomst tiltaket fra tilstøtende eiendom og behovet for sikring mot fall må vurderes.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på begge pipene og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Begge vedovnenes ildsteiner har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
- Åpninger er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler også håndløper i trappeløpet som medfører til manglende personsikkerhet.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gjelder alle 3 kjøkken.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførte arbeider. I sikringsskapet til hoveddelen mangler merking av sikringene 21 og 22, og skapet til leiligheten mot øst mangler kursfortegnelse. På øverste loft er det registrert løse ledninger. Ved takoverbygget på baksiden er en ledning ført gjennom ytterveggen med mangelfull tetting.
- Vinduet i soverommet mot baksiden i leiligheten mot øst tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu og gir begrenset dagslystilgang. Rommet bør ikke legges til grunn som godkjent soverom før forholdet er avklart.
- Røykvarslere og slokkeutstyr i de ulike boenhetene må kontrolleres og oppfylle dagens krav.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Ved høy vannstand kan eiendommen bli utsatt for forhøyet grunnvann og økt vannbelastning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED 2 LEILIGHETER

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra søknader. Boligen ble opprinnelig oppført i 1982, men ble revet etter brann og bygget opp på ny i 1994.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering / utbedring	I 2 etasjen er de fleste vinduer og terrassedører skiftet. Kjøkkenet er også nytt. De fleste av gulvene er også modernisert i boligdelen, som ved entre, stue, gang og kjøkken. Vegger og tak er også flere plasser blitt malt opp og modernisert. Vaskerommet har fått ny innredning. Skade fra toalett 2 etasje utbedret av forsikringsselskap.
2023	Modernisering	Ny varmepumpe montert tilhørende boligdelen.
2019	Modernisering / utbedring	Bad og vaskerom boligdel modernisert. Bad/vaskerom leilighet øst modernisert. Det meste av overflater som ikke er byttet i 2026 er også fra denne perioden. Skade fra pipe utbedret.
2017	Modernisering	De fleste overflater samt bad og kjøkken er i perioden 2017/18 i leiligheten mot vest tilnærmet totalrenovert/modernisert.
2017	Modernisering	Kledning byttet til brun royalimpregnert kledning. Det er i denne sammenheng montert nye takrenner og nedløp på hovedtaket samt balkongens overflater er også fra denne perioden. Sanafil tekkingen over taket til leilighet mot øst vurderes også til denne perioden.
2014	Modernisering	Ytterdører skiftet 2014/15 perioden. Leilighet mot vest har fått anlagt varmepumpe i 2015.
2013	Modernisering	Fra 2013 til 2026 er det blitt foretatt en rekke oppgraderinger på el og vvs anlegget. Det meste av opplegget er ut fra opplysninger fra perioden 2017/2019.
2013	Modernisering	Leilighet mot øst er modernisert med kjøkkeninnredning, benkeplaten fra ca. 2018. Overflatene er modernisert opp med nyere gulv og vegger samt maling av tak i perioden 2013 til 2018.
2001	Tilbygg	Opprinnelig garasje bygget på mot øst for anlegning/etablering av leilighet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking hovedtak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, det er brukt takpapp som undertekking på bordtak.
Taket er besiktiget fra tak og øverste loft.
Takkonstruksjon utført med valmtak med kaldtloft. Konstruksjonen er luftet med luftespalter i gesimser rundt boligen.
Det er blitt skiftet en del takstein i nyere tid stedvis.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte knekte takstein og mose på taket. Mosen anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mosedannelse skyldes blant annet begrenset lufting under taksteinen.

• Vanntett sjikt/takpappen på tak er eldre enn 18 år. Det er også registrert mulige tegn til fuktinntrengning ved kilrenner. Se punktene «Nedløp og beslag» og «Øverste loft».

Konsekvens/tiltak

• Fjern ansamling av mose og bytt ut sprukne takstein.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Hold taket med dets øverste loft under jevnlig inspeksjon og vedlikeholdt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking/takkonstruksjon leilighet øst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over leilighet mot øst med Sanafil tekking, anslått alder tekking 2017.
Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å kontrollere ut over hva som er synlig på utvendige takflater og innvendige himlinger

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taket har fall, men helningen er mindre enn anbefalt fall på 1:40. Det er registrert stående vann på tekkingen.
- Taket er utført som en lukket trekonstruksjon over oppvarmede rom, uten registrert lufting. Oppbygningen er ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjonen er særlig utsatt dersom tekkingen eller dampsperren svikter, da fukt kan bli innestengt og føre til skjulte fukt-, sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen og alle skjøter, overganger bør jevnlig kontrolleres. Dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fukt, må den lukkede trekonstruksjonen undersøkes nærmere. Bedre fall bør etableres ved fremtidig omlegging av tekkingen eller tidligere dersom vannansamlingene medfører svekket funksjon.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall fra 2017. Pipemantelen mot øst er skiftet rundt 2019 etter lekkasje. Nyere deler er funnet i bra stand med normal funksjon uten registrerte vesentlige avvik ved befaringen.

Øvrig beslag er fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere avvik ved beslag og vannavledning. Kilrennebeslagene har stedvis svekket og avflasset overflatebehandling, og skvettbeslag har løsnet enkelte steder. Overgangen mot kilrennen og takrennen er fuktutsatt og det er registrert fuktmerker på loftet som kan ha sammenheng med kilrennene og tilhørende overganger. Beslagene rundt pipenes nedre del er eldre og har avflassing. Den pussede pipen vil være utsatt for fuktopptak. Nedløp på forsiden og fra taket over leiligheten leder ikke vannet tilstrekkelig bort fra yttervegg.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Beslag, kilrenner og overganger må ettergås og utbedres ved behov. Pusset pipe og nedre del av pipebeslagene må holdes under oppsyn. Se også punktet om øverste loft.
- Nedløpene bør forlenges slik at takvannet ledes bort fra mur og grunnmur.
- Løpende vedlikehold og rensing må påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med plassbygde sperrer som W-takstoler.
Det er anlagt asfaltpapp som undertekking på undertak av bordtak.
Øverste loftet har tilkomst via luke i gang 2 etasjen.

Isolering etter datidens krav.

Vurdering av avvik:

- Det registreres åpninger i insektsnettingen ved gesimsene og det er registrert aktivitet av veps på loftet.
- Det registreres spor etter mus på loftet. Gnagere kan over tid medføre skader på isolasjon og bygningskonstruksjoner.

• Kjøkkenviften blåser luften direkte ut på loftet og tilfører konstruksjonen fukt. Det er registrert omfattende kondensspor og flere fuktskjolder. De fleste områdene var tørre ved befaringen, men fuktpåvirkning og skader ved blant annet kilrennene kan ikke utelukkes. Isolasjonen ligger også stedvis mot undertaket og reduserer luftingen.

Konsekvens/tiltak
• Loftet bør rengjøres, og registrerte adkomstpunkter for gnagere og veps bør utbedres på en egnet måte for å redusere risikoen for ny etablering, samtidig som nødvendig ventilering av loftet opprettholdes.

• Luftingen må forbedres, isolasjonen trekkes tilbake fra undertaket.

• Øverste loftet må for øvrig holdes under jevnlig tilsyn grunnet spor av fuktskjolder samt tekkingens alder.

• På grunn av kondenspåvirkning, feil avslutning av kjøkkenavtrekket og usikkerhet rundt fukt- og følgeskader vurderes forholdet til TG3. Estimatet gjelder kjente tiltak ved avtrekk, lufting og loft. Eventuelle skjulte fukt- og råteskader kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Royal impregnert liggende kledning fra 2017 som er luftet i bunn og topp. Asfaltplater og duk som vindtetting.
Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Isolering etter datidens standard.

Vurdering av avvik:
• Kledningen i er i all hovedsak funnet i bra stand. Noen mindre avvik nevnes som bør gjennomgås. Fasadene virker til å ha stedvis mangelfull musetetting og lufting i nedre del. Ved innhakket under balkongen er det åpninger og mangelfulle avslutninger ved belistningen, som kan føre regnvann inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Luftingen bak kledningen og utførelsen av musebånd må gjennomgås og utbedres ved behov. Åpninger og overganger ved balkongen må tettes og avsluttes på en fuktsikker måte. Insektsnettingen ved gesimsene må også gjennomgås, som nærmere beskrevet under punktet «Øverste loft».

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører har varierende alder og er hovedsakelig utført med 2-lags glass i karmer av trekonstruksjon. De fleste vinduene og balkongdører i 2. etasje ble skiftet i 2026, mens enkelte vinduer er fra 1994 eller eldre.
Øvrige vinduer og dører er i hovedsak fra perioden 2001–2016.

Nyere vinduer og dører fremstår i god stand. Normalt vedlikehold i form av overflatebehandling, justering og smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer og dører tar imot karm, og balkongdøren ved kjøkkenet er noe hard og vindskjev. Flere ytterdører har gliper og behov for justering. Det er registrert stedvis avflassing på eldre vinduer, manglende ventildeksler samt enkelte mangelfulle beslag og utvendige avslutninger. Overganger mellom puss, vinduer og dører er stedvis fuktutsatte.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og dører må gjennomgås og justeres. Gliper, manglende ventildeksler, beslag, belistning og overganger mot puss må utbedres. Eldre vinduer må overflatebehandles, og utskifting må påregnes over tid ut fra alder og tilstand. Stuevinduet i leiligheten mot øst bør prioriteres.

TG 2 Balkong og platting

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre.
Støpt platting ved inngangsparti.

Overflatene fremstår i god stand med normal bruks- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold må påregnes for å opprettholde god levetid. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm. Dette er marginalt lavere enn dagens krav på 1,0 meter, men vurderes som tilstrekkelig og uten vesentlig betydning for personsikkerheten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Balkongen har et langt utkraget parti, heller noe og har merkbar bevegelse ytterst ved belastning. Balkongen er også utsatt for snølast.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

TG 3 Utvendig bod og takoverbygg

Beskrivelse

Utvendig bod og takoverbygg av ukjent alder, enkelt oppført i en kombinasjon av tre, betong/Leca og stål. Murflatene er ikke pusset, og taket er tekket med glassfiberdekke. Varmtvannsbereder og tilhørende rørinstallasjoner er plassert i boden.

Konstruksjonene er kun enkelt visuelt besiktiget fra tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for kontroll, og det er ikke utført åpninger, fuktmålinger eller andre inngrep. Beskrivelsen av synlige forhold er ikke uttømmende. Ut fra ukjent alder, enkel utførelse og registrerte avvik må vedlikeholds- og utbedringsarbeider påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktinnsig, manglende takrenner, mangelfull vannavledning, upussede murflater med utskling fra vegg, og en dør i dårlig stand samt enkel tilgang for gnagere. Takets oppbygning, tetthet og gjenværende brukstid er ukjent. Registrert fuktinnsig viser at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende tetthet og funksjon. Skjulte kader kan ikke utelukkes.
• Det er enkel adkomst tiltaket fra tilstøtende eiendom og behovet for sikring mot fall må vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking, overganger, vegger, dør og vannavledning må undersøkes nærmere og utbedres. Det må etableres takrenner og kontrollert bortledning av takvann. Fuktpåvirkede og skjulte konstruksjoner må åpnes og kontrolleres i nødvendig omfang, og skadde materialer må skiftes. Murflatene bør ferdigstilles.
• Kostnader til drenering, ny tekking, omfattende skjulte skader, full ombygging eller utskifting av tekniske installasjoner kan komme i tillegg.
• Vurder behovet for sikring av fall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Parkett, laminat og belegg på gulv, panelplater og malte/tapetserte vegger. Panel, takess og malte tak.
Takhøyden er fra ca. 2,28-2,35m i 1 etasjen. Ca. 2,35m i 2 etasjen.

De fleste overflatene er modernisert og er for det meste fra 2017 eller nyere dato. Noen gjenstående eldre deler som er malt opp samt deler av leilighetene har overflater fra 2013 til 2017 perioden.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand med vanlig bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte mindre overflateutbedringer over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert mindre merker og slitasje på overflatene. Boligen har vært mye utleid og overflatene bærer stedvis preg av dette. Taket og vegg i leiligheten mot øst har også skader i tak stuen samt vegg soverom ved pipe etter tidligere lekkasjer som skal være utbedret. Ingen fuktutslag på befaring måles.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene vurderes hovedsakelig som kosmetiske. Lokal utbedring og komplettering av listverk kan utføres etter behov. Vurder også utbedring av gulvet anlagt i den innvendige trappen, da det har gliper mot vanger. Listverket på enkelte vinduer/dører er også enkelt utført

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har plate på mark (støpt betong mot grunn). Deler av gulvene i denne etasjen virker også å være type tilfarer gulv.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det er anlagt varmekabler i flere rom i 1 etasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjeller på opptil ca. 30 mm i boligen og leilighetene. Skjevhetene er stedvis merkbare. Det er også registrert knirk, bulninger og noe gynging i enkelte gulv. TG2 gis på bakgrunn av målte avvik og standardens toleransekriterier.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til knirk, bulninger og bevegelse bør undersøkes, og lokale utbedringer av gulv eller innfesting utføres ved behov. Oppretting av gulvene må påregnes dersom jevne overflater ønskes.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har 2 leca piper som er pusset og teglkledd.
Vedovn plassert i stue 2 etasje samt eldre vedovn i stue del leilighet øst.

Det er opplyst om tidligere lekkasje fra pipen mot øst rundt 2017/2021 perioden. Pipebeslag/mantelen er her utbedret.

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

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på begge pipene og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Begge vedovnenes ildsteiner har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate/flis på gulvene under feielukene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Ildsteinene bør kontrolleres og skiftes i vedovnene dersom de er løse eller at sprekkene utvikler seg.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i leilighet mot vest fra soverommet.
Støpt plate mot grunnen og tak. Vegger av betong/lecablokker.

Elven ligger nær boligen, med vei mellom elven og eiendommen, og vannstanden ligger ikke vesentlig lavere enn gulvnivået i 1. etasje. Ved høy vannstand og forhøyet grunnvann er såle og gulvkonstruksjon utsatt for fuktpåvirkning og skader.

Vurdering av avvik:
• Krypkjelleren har mangelfull ventilasjon, og det er registrert fuktutslag på overflater. Mur- og betongflater tåler normalt noe fuktbelastning, men høy luftfuktighet over tid kan føre til kondens, lukt og skader på tilstøtende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon og luftutskifting i krypkjelleren. Behovet for ytterligere fuktsikring av murflater og bruk av avfukter bør vurderes av fagkyndig. Krypkjelleren og tilstøtende trekonstruksjoner/luken må holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår med nyere laminatgulv anlagt i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler også håndløper i trappeløpet som medfører til manglende personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene og håndløper tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils og slette innerdører. Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. De fleste er skiftet i nyere tid. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes samt vurder utskiftning av en terskel med sprekk i leilighet øst.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert stedvise spor etter paddelus/skrukketroll, særlig i leiligheten mot vest. Forekomsten antas å ha sammenheng med fuktforholdene i krypkjelleren. Eier opplyser også om tidligere forekomst av gnagere for et par år siden. Se også punktet «Øverste loft» for nærmere omtale.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise spor etter paddelus/skrukketroll, særlig i leiligheten mot vest. Forekomsten antas å ha sammenheng med fuktforholdene i krypkjelleren. På øverste loft er det registrert spor etter mus og veps, og eier opplyser om tidligere forekomst av gnagere for et par år siden. Det er ikke påvist aktive angrep eller konstruksjonsskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktforholdene i krypkjelleren må utbedres, og åpninger ved fasader og gesimser må sikres mot insekter og gnagere. Forholdet bør holdes under oppsyn, og man må vurdere tiltak fortløpende.

VÅTROM

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Panel i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte er anlagt.

Badet er ut fra tidligere prospekt modernisert i perioden 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres utover visuell besiktigelse.

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, panelt tak.
Overflater fremstår i pen stand borstett fra en plate som har ett mindre hakk i nedre del. Ingen øvrige avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Funnet i bra stand med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har belegg med oppkant langs veggene. Det er målt ca. 5 mm fall mot sluk, og det mangler oppkant ved døren. Fall og høydeforskjell ved dør er ikke tilstrekkelig til å hindre at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Eier har i ettertid fuget langs dørterskelen med Tec7 for å forbedre vannsikkerheten. Fugingen kan redusere risikoen for mindre vannsig, men erstatter ikke en tilfredsstillende oppkant eller høydeforskjell ved døren.

• TG3 gis på bakgrunn av dagens krav til fall og lekkasjesikkerhet. Kostnadsestimatet gjelder etablering av en varig og vanntett oppkant ved døren. Manglende fall i resten av gulvet vil fortsatt være et avvik etter tiltaket.

For å lukke alle avvik må gulvet bygges om med nytt belegg, tilfredsstillende fall og høydeforskjell ved døren. Kostnad for full ombygging av gulvet er ikke medtatt, da badet er tilnærmet nytt og vil fungere fint videre med dusjkabinett og begrenset vannbelastning. En full oppgradering må vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater på vegger.
Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler sokkellist/tilfredsstillende avslutning mellom gulvbelegget og baderomsplatene. Rørgjennomføringen for avløpet er ikke tilstrekkelig tettet, og én veggplate ved dusjkabinettet har skade i nedre del. Dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen, og badet fungerer med dagens bruk, men avvikene gir økt risiko ved lekkasje eller vannsøl.

• Gulvbelegget ble fornyet i 2018, mens slukets alder er usikker. Sluket kan være fra 1994, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det ble skiftet ved renoveringen. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, og sluket samt overgangen mellom gulvbelegg og sluk er derfor kun begrenset kontrollert. Dersom sluket er fra 1994, innebærer kombinasjonen av nyere gulvbelegg og eldre sluk økt risiko for utettheter i overgangen.

Konsekvens/tiltak
• Videre bruk av dusjkabinett må påregnes. Direkte dusjing på gulv og vegger må unngås på grunn av dagens fallforhold og øvrige avvik. Rørgjennomføringer bør tettes der dette er praktisk mulig. Manglende oppkant ved døren må utbedres som beskrevet under punktet om gulv.

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET VEST > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig rørføringer fra krypkjeller. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen avvik. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Panel i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte er anlagt.

Badet er ut fra tidligere prospekt modernisert i perioden 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres utover visuell besiktigelse.

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, panelt tak.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen øvrige avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

Tilstandsrapport

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet.
Funnet i bra stand med normal aldersslitasje.
Eier har utbedret med sveiset belegg og fuget oppkant ved døren i sitt eie.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med kun 5mm fall fra dør til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det er etablert tilfredsstillende oppkant ved døren. Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, som bør benyttes videre. Direkte dusjing på gulv og vegger anbefales ikke på grunn av fallforholdene og øvrige avvik.

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater på vegger.
Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler sokkellist/tilfredsstillende avslutning mellom gulvbelegget og baderomsplatene. Rørgjennomføringen for avløpet og toalettet er ikke tilstrekkelig tettet. Dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen, og badet fungerer med dagens bruk, men avvikene gir økt risiko ved lekkasje eller vannsøl.

• Gulvbelegget ble fornyet i 2018, mens slukets alder er usikker. Sluket kan være fra 1994, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det ble skiftet ved renoveringen. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, og sluket samt overgangen mellom gulvbelegg og sluk er derfor kun begrenset kontrollert. Dersom sluket er fra 1994, innebærer kombinasjonen av nyere gulvbelegg og eldre sluk økt risiko for utettheter i overgangen.

Konsekvens/tiltak
• Videre bruk av dusjkabinett må påregnes. Direkte dusjing på gulv og vegger må unngås på grunn av dagens fallforhold og øvrige avvik. Rørgjennomføringer bør tettes der dette er praktisk mulig.

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET ØST > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da brukssonen dusj er beliggende mot kjøkken og yttervegg.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen avvik. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Panel i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, øvrig innredning og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte og tilluft er anlagt.

Badet er ut fra tidligere prospekt modernisert i perioden 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres utover visuell besiktigelse.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, malt tak.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen øvrige avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

Vurdering av avvik:
• Vinduet er beliggende ca. 95cm fra våtsonen, vurderes i all hovedsak med tilstrekkelig avstand, men det er plassert en elektrisk kontakt i våtsonen uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dusjdørene begrenser direkte vannsprut mot vinduet og stikkontakten. Plassering og utførelse av stikkontakten bør likevel kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da forskriftsmessig utførelse ikke er dokumentert.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet.
Funnet i bra stand med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Gulvet er tilnærmet flatt, oppkant ved dør er ca. 1cm. Det er risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom før det når sluket.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, som bør benyttes videre. Direkte dusjing på gulv og vegger anbefales ikke på grunn av fallforholdene og øvrige avvik.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater på vegger.
Sluket er plassert under dusjkabinettet, men ett stykke ut på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler sokkellist/tilfredsstillende avslutning mellom gulvbelegget og baderomsplatene. Rørgjennomføringen for avløpet og dusjen er ikke tilstrekkelig tettet. Dusjkabinettet begrenser den direkte vannbelastningen, og badet fungerer med dagens bruk, men avvikene gir økt risiko ved lekkasje eller vannsøl. TG3 settes manglende tetting rørføring bak kabinettet i våtsonen.

• Gulvbelegget ble fornyet i 2019, mens slukets alder virker å være fra 1994. Dusjkabinettet ble ikke flyttet under befaringen, og sluket samt overgangen mellom gulvbelegg og sluk er derfor kun begrenset kontrollert. Nyere gulvbelegg og eldre sluk gir økt risiko for utettheter i overgangen.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringene bak dusjkabinettet må tettes med en egnet løsning beregnet for våtrom. Videre bruk av dusjkabinett må påregnes for å begrense vannbelastningen. Kostnadsestimatet gjelder lokal tetting av rørgjennomføringene, som er grunnlaget for TG3. Øvrige avvik vil fortsatt være til stede og må vurderes ved en fremtidig oppgradering.

For å lukke alle avvik må gulvet bygges om med nytt belegg, tilfredsstillende fall og høydeforskjell ved døren samt tetting av rørføringer og sokkelist blant annet. Kostnad for full ombygging er ikke medtatt, da badet er tilnærmet nytt og vil fungere fint videre med dusjkabinett og begrenset vannbelastning. En full oppgradering må vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, øvrig innredning og opplegg for vaskemaskin.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra toalettets avløpstilkobling, og at forholdet skal være utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Toalettet fremstår kun festet og fuget mot gulvet. Tilkoblingen og innfestingen bør kontrolleres og holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser må foretas dersom det oppstår bevegelse, lukt eller nye tegn til lekkasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da det vegger fra soverommet har nylig vært åpnet uten tegn til fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen avvik. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Malt i tak.
Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte er anlagt.

Vaskerommet er ut fra tidligere prospekt modernisert i perioden 2019. Innredningen er ny i 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert tegn til fuktskade ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres utover visuell besiktigelse.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, malt tak.
Overflater fremstår i bra stand. Ingen øvrige avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk samt merker etter eldre innredning.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet.
Funnet i bra stand med normal aldersslitasje.
Eier har utbedret med sveiset belegg og fuget oppkant ved døren i sitt eie.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Det er imidlertid etablert tilstrekkelig oppkant langs vegger og ved døren, slik at lekkasjevann i hovedsak holdes inne i rommet. Vannsikkerheten vurderes derfor som ivaretatt, men gulvet tilfredsstiller ikke dagens anbefalte fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for manglende fall vil eventuelt lekkasjevann kunne nå sluket, men med redusert effektivitet. Det kan derfor oppstå lokale vannansamlinger på gulvet. Sluket og overflatene må holdes under oppsyn, og eventuelt stående vann må fjernes. Tilfredsstillende fall kan først etableres ved ombygging av gulvet, men dette vurderes ikke som et umiddelbart nødvendig tiltak så lenge oppkantene er tette og vannsikkerheten er ivaretatt.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg på gulv med baderomsplater på vegger.
Sluket er plassert ved innredningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Gulvbelegget ble fornyet i 2019, mens sluket er fra 1994. Kombinasjonen av nyere gulvbelegg og eldre sluk gir økt risiko for utettheter i overgangen. Det mangler også sokkellist og tilfredsstillende avslutning mellom gulvbelegget og baderomsplatene. På grunn av rommets begrensede vannbelastning vurderes dette som et mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Sluk, overgang og overflater må holdes under oppsyn, og lokale utbedringer må utføres ved behov.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

LEILIGHET VEST > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2017/2018 med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum 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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET VEST > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Viften ruster noe ellers har den ingen avvik på befaring. Bytt ut ved behov.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET ØST > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra ca. 2013 med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Platet bak deler av hvitevarer over benkeplaten.
Benkeplaten er skiftet ca. 2018.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rør i rør mangler tettemuffe og ved en evnt. lekkasje vil skrog og gulv kunne være utsatt for fukt.
- Kjøkkenet er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder, men overflater har stedvis noe slitasje, platen bak komfyr er sprukket samt man bør gå over å justere fronter og benkeplaten som er litt opphøyet m.m.

Konsekvens/tiltak

- Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet.
- Justeringer, ny plate bak komfyr og standard vedlikehold bør påregnes.

LEILIGHET ØST > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.
Viften anslås fra 2013.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2026 av type Epoq med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikro. Opplegg for kjøleskap.
Kitchenboard anlagt mellom over/underskap.
Vannstopper er montert i skapet under kjøkkenvasken

Romslig kjøkken som er funnet i bra stand med normal slitasje. Front vask med ett mindre avvik ved feil boret hull til håndtak. Lite betydning, bytt ut front ved behov.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gjelder alle 3 kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av hovedsakelig rør i rør i boligen. Det meste av dette røropplegget er byttet i ca. 2017-19.
Det gjenstår noen eldre deler kobberrør fra byggeår.

Det er kun synlige deler av røropplegget som er vurdert på boligen som i krypkjeller.
Vannmåler og stoppekran plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Deler av vannledningene er utført med kobberrør fra 1994 og har oppnådd høy alder. Det er registrert irr på rør i krypkjelleren. Irr kan skyldes kondens, fuktig miljø eller mindre lekkasjer og kan over tid svekke rørene.

• Vannrør i den utvendige boden vil kunne være utsatt for kulde og frost. Frost kan føre til at rørene fryser og sprekker, med påfølgende vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Rørene i krypkjelleren bør kontrolleres av rørlegger, og årsaken til irr må avklares. Utskifting av eldre rør må påregnes over tid, og tidligere dersom det avdekkes korrosjon eller lekkasje.

• Rørene og bereder må frostsikres med tilstrekkelig isolasjon og eventuelt varmekabel dersom boden ikke holdes frostfri.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er hovedsakelig av plast fra byggeåret, mens enkelte deler antas fornyet i perioden 2017–2019. I krypkjelleren er det registrert et eldre støpejernssluk, trolig fra den opprinnelige bygningen før boligen ble gjenoppført. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Støpejernssluket og deler av avløpsanlegget i krypkjelleren er av eldre og ukjent alder, trolig fra den opprinnelige bygningen. Tilstanden og gjenværende brukstid er usikker. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn. Nærmere kontroll og utskifting må påregnes dersom det oppstår skader, lekkasje, lukt eller redusert avløpsfunksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmepumpe boligdel

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 etablert.
Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmepumpe leilighet mot vest

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2015 etablert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget og pumpen er over 5 år gammel.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak
• For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er registrert en varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2015, plassert i den utvendige boden. Det ble ikke registrert andre beredere under befaringen. Dersom det finnes ytterligere beredere, er plasseringen ukjent.

Boligen fremstår i dag med tre boenheter, og det bør avklares hvilke enheter berederen forsyner, om det finnes flere beredere, og om kapasiteten er tilstrekkelig for dagens bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette avviker fra anbefalt løsning etter NEK 400 fra 2010, hvor beredere over 1500 W normalt skal ha fast tilkobling.
• Berederen er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Kontroll og eventuell omkobling til fast tilkobling anbefales utført av autorisert elektriker.
• Det anbefales å etablere automatisk vannstopper ved bereder og øvrig røropplegg i boden grunnet manglende tettesjikt/sluk selv om boden er plassert utvendig og utenfor selve boligdelen.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget har varierende alder, med deler fra byggeåret og flere senere endringer.
Boligen har totalt 3 sikringsskap, alle med automatsikringer.
Det er opplyst om en rekke oppgraderinger fra 2001 til 2026, særlig i perioden 2017–2019. Eier opplyser at det ble utført el-tilsyn i 2025.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførte arbeider. I sikringsskapet til hoveddelen mangler merking av sikringene 21 og 22, og skapet til leiligheten mot øst mangler kursfortegnelse. På øverste loft er det registrert løse ledninger. Ved takoverbygget på baksiden er en ledning ført gjennom ytterveggen med mangelfull tetting.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon fra el-tilsynet i 2025 og utførte arbeider bør innhentes. Løse ledninger, manglende merking, kursfortegnelse og gjennomføringen i ytterveggen må kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. På grunn av anleggets varierende alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen gjelder en enebolig fra 1994 med hoveddel og to leiligheter.

Brannskillene er i hovedsak lukket og ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skilleveggen mellom hoveddelen og leiligheten mot øst fremstår, ut fra tegninger og kontroll gjennom tilgjengelig luke, delvis utført med lecablokker.

Det ble ikke registrert åpenbare synlige avvik ved tilgjengelige områder. Detaljert oppbygning, gjennomføringer og tilslutninger kunne ikke kontrolleres. Utførelsen ved den gjenkledde døråpningen mot leiligheten i vest er ikke dokumentert. Ved eventuell reseksjonering kan det bli nødvendig å dokumentere brannskillene eller få dem kontrollert av kvalifisert fagperson. Se også punktet om lovlighet.

Vurdering av avvik:
• Vinduet i soverommet mot baksiden i leiligheten mot øst tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu og gir begrenset dagslystilgang. Rommet bør ikke legges til grunn som godkjent soverom før forholdet er avklart.
• Røykvarslere og slokkeutstyr i de ulike boenhetene må kontrolleres og oppfylle dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet må påregnes utvidet eller skiftet dersom rommet skal godkjennes og benyttes til varig opphold.
• Røykvarslere og slokkeutstyr må gjennomgås og suppleres slik at hver boenhet har tilfredsstillende brannsikring

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Det er stedvis synlig grunnmursplast rundt boligen, ut fra befaring ved anlagt tilbygg, men omfanget er ukjent.
Tilbygget med leiligheten mot øst ligger nær terrengnivå, øvrige deler ligger ca. 15–20 cm over terrenget.
Eiendommen ligger nær elven og kan være utsatt for høy grunnvannstand og økt fuktbelastning i perioder. Eier har ikke opplyst om problemer i sitt eie.

Vurdering av avvik:
• Dreneringens alder, utførelse og funksjon er ikke dokumentert. Det er stedvis synlig grunnmursplast, men denne er ikke ferdigstilt med topplist.
Tilbygget med leiligheten mot øst ligger nær terrengnivå og er utsatt for fuktpåvirkning. Nærheten til elven og perioder med høyt grunnvann gir en ekstra belastning som ordinær drenering ikke nødvendigvis kan håndtere.

Konsekvens/tiltak
• Synlig grunnmursplast må ferdigstilles med topplist. Dreneringens funksjon bør undersøkes nærmere, og behovet for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må vurderes i sammenheng med grunnvann og eventuell flomfare. Se også punktet «Terrengforhold».

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med lecablokker som er pusset som grunnmur i 1 etasjen. Tilgjengelige murflater ble visuelt kontrollert fra terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere riss og sprekker i pussede murflater, blant annet skråriss. Enkelte tidligere reparerte sprekker har åpnet seg igjen. Dette tyder på bevegelser i grunnen og mulig setningspåvirkning. Forholdet må ses i sammenheng med registrert utvasking og bevegelse i massene som er omtalt under punktet «Terrengforhold». Forholdet vurderes til TG3 i henhold til standardens kriterier for skråriss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Grunnmuren og fundamenteringen må undersøkes nærmere av konstruksjonskyndig, og grunnforholdene bør ved behov vurderes av geotekniker. Årsaken til bevegelsene må avklares og utbedres før sprekkene repareres på nytt. Sprekkene bør dokumenteres og overvåkes for å avklare om bevegelsene fortsatt er aktive. For å hindre videre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales for øvrig en gjenpussing.

• Kostnadsanslaget gjelder innledende konstruksjonsteknisk vurdering, registrering av sprekkene og eventuelle mindre lokale reparasjoner. Kostnader knyttet til stabilisering av masser, terrengarbeider og øvrige tiltak mot grunnvann og flom er vurdert under punktet «Terrengforhold». Kostnadsanslagene må derfor ikke summeres direkte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur på baksiden av boligen. Ingen videre avvik registrert.
Ved ønske om bruk av bakre del av tomten bør man vurdere rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt, med boligens gulv nært terrenget samt krypkjeller under terreng.
Eiendommen ligger nær elven og innenfor registrert flomsone. Ved høy vannstand kan eiendommen bli utsatt for forhøyet grunnvann og økt vannbelastning.

Vurdering av avvik:
• Flatt terreng gir begrenset naturlig bortledning av overflatevann og øker fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller. Det er registrert avskalling på enkelte murflater samt tegn til utvasking eller glidning av masser langs og stedvis under grunnmuren. Forholdet kan ha sammenheng med registrerte sprekker og bevegelser i murkonstruksjonene.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Ved høy vannstand kan eiendommen bli utsatt for forhøyet grunnvann og økt vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget må gjennomgås og overflatevann ledes bort fra bygningen så langt dette er praktisk mulig. Utvaskede eller ustabile masser og murkonstruksjoner må undersøkes og sikres av fagkyndig. Behovet for geoteknisk vurdering og flomsikring må avklares før tiltak utføres. Fremtidig risiko for flom og høy grunnvannstand kan ikke fjernes fullstendig gjennom ordinære drenerings- og terrengtiltak.

• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll. Avløpsledningen antas utført med PVC-rør samt deler støpejern ut krypkjeller og er ført til septiktank/slamtank som blir tømt annethvert år ut fra opplysninger.

Tilstandsrapport

Vannledningen er tilkoblet offentlig nett i 2026, antas utført med PE-/PEL-rør ut fra alder og vanlig byggeskikk.

Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer, redusert funksjon eller andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Stikkledninger/rør/tank fra boligen og ut til spredegrøfter og offentlig nett ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuelle oppgraderinger av drenering/terreng vil det være hensiktsmessig å skifte de eldre stikkledninger og eventuelt tank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Det er enkel adkomst tiltaket fra tilstøtende eiendom og behovet for sikring mot fall må vurderes.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på begge pipene og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Begge vedovnenes ildsteiner har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
• Åpninger er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler også håndløper i trappeløpet som medfører til manglende personsikkerhet.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gjelder alle 3 kjøkken.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på utførte arbeider. I sikringsskapet til hoveddelen mangler merking av sikringene 21 og 22, og skapet til leiligheten mot øst mangler kursfortegnelse. På øverste loft er det registrert løse ledninger. Ved takoverbygget på baksiden er en ledning ført gjennom ytterveggen med mangelfull tetting.
• Vinduet i soverommet mot baksiden i leiligheten mot øst tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu og gir begrenset dagslystilgang. Rommet bør ikke legges til grunn som godkjent soverom før forholdet er avklart.
• Røykvarslere og slokkeutstyr i de ulike boenhetene må kontrolleres og oppfylle dagens krav.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Ved høy vannstand kan eiendommen bli utsatt for forhøyet grunnvann og økt vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres dersom dette kreves av feiervesenet.
• Vurder behovet for sikring av fall.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate/flis på gulvene under feielukene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Ildsteinene bør kontrolleres og skiftes i vedovnene dersom de er løse eller at sprekkene utvikler seg.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene og håndløper tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Dokumentasjon fra el-tilsynet i 2025 og utførte arbeider bør innhentes. Løse ledninger, manglende merking, kursfortegnelse og gjennomføringen i ytterveggen må kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet. På grunn av anleggets varierende alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.
• Vinduet må påregnes utvidet eller skiftet dersom rommet skal godkjennes og benyttes til varig opphold.
• Røykvarslere og slokkeutstyr må gjennomgås og suppleres slik at hver boenhet har tilfredsstillende brannsikring
• Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet, bruk av bygningen og bygningskonstruksjoner. 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

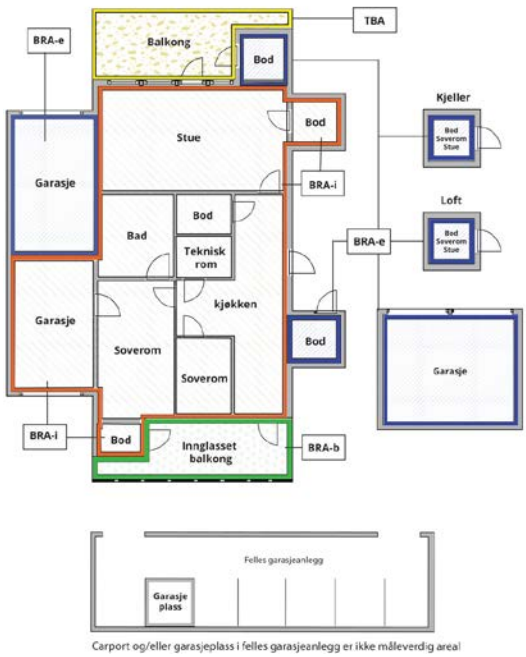
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med 2 leiligheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypkjeller						10	10
1 Etasje	19	15		34	13		34
Leilighet vest	58			58			58
Leilighet øst	79			79			79
2 Etasje	138			138	22		138
SUM	**294**	**15**			**35**	**10**	**319**
SUM BRA	**309**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1 Etasje	Entré	Utvendig bod	
Leilighet vest	Entré / gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Leilighet øst	Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
2 Etasje	Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken		

Kommentar

Trappehull er medregnet arealet. Utvendig bod er medregnet som BRA-e boligens 1 etasje.
Rom inndelingen er betegnet etter bruken på befaring, lovlighetsmangler kan foreligge. Boligen er satt opp i 4 bulker grunnet to leiligheter på likt plan som boligens 1 etasje.
Arealet i krypkjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Utvendig takoverbygg er ikke medregnet da det mangler dør, har ett ca. areal på 35m².
Utvendig tak fra 2 etasje som er påtenkt terrasse har ett potensiale på ca. 94m², da det mangler tilkomst er ikke dette arealet medregnet i TBA arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Avvik på arealer kan forekomme grunnet skillevegger og skråvegger. Arealet er målt opp med laser samt kontrollert mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Boligen er godkjent med tre boenheter, mens seksjoneringsdokumentene viser to seksjoner. Hele eiendommen og begge seksjonene eies i dag av samme hjemmelshaver. Bare én av de to mindre boenhetene er særskilt seksjonert, mens leiligheten mot vest inngår i samme seksjon som hoveddelen. Dette er ikke i seg selv et lovlighetsavvik, men får betydning dersom boenhetene senere ønskes solgt eller eid separat.

Et rom som benyttes som soverom i leiligheten mot øst, er på tegningene fra 2001 betegnet som «bod, eventuelt soverom». Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tydelig avklarer godkjent bruk. Vinduet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu og gir begrenset dagslystilgang. Pipen i denne delen er heller ikke dokumentert godkjent.

Leiligheten mot vest er ikke særskilt seksjonert. På tegningene er det vist en innvendig døråpning mot hoveddelen. Døråpningen er i dag fjernet eller blendet, slik at boenheten fremstår fysisk atskilt fra hoveddelen. Det er ikke dokumentert om denne endringen inngikk i den godkjente byggesaken.

Utvendig bod med takoverbygg er ikke inntegnet eller dokumentert godkjent. Deler av tiltaket fremstår å kunne ligge over nabogrensen, mens boligens nordvestre hjørne ligger tett inntil grensen. Eiendomsgrensene er ikke kontrollmålt.

Dagens utførelse bør sammenholdes nærmere med godkjente tegninger og vedtak. Forholdene ved rombruk, innvendig døråpning, bod med takoverbygg, pipe, brannskiller og rømningsveier må avklares med kommunen og eventuelt brann- og feiervesenet. Det kan bli nødvendig med oppdaterte tegninger, bruksendring eller søknad om lovliggjøring. Reseksjonering er kun aktuelt dersom boenhetene senere ønskes fordelt eller solgt som egne seksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring og moderniseringer utført.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Jarle Buene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	4	50		0	959.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lygnaveien 449

Hjemmelshaver
Birkeland Henriette, Buene Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Snartemo, like på sørsiden av jernbanestasjonen. Det tar ca. 45 min med tog til Kristiansand og ca. 2,5 timer til Stavanger. Avstand til butikk og skole på Kollemo er ca. 5-6 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/tank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, singel, prydbusker og utvendig bod.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	08.10.2026	

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jarle Buene	Henriette Birkeland

Gateadresse
Lygnaveien 449

Poststed	Postnr
SNARTEMO	4590

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 40765170 / 2

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260059

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sveiset belegg opp langs svill med dørene til bad og vaskerom i andre etasje av fagmann. ble og så fuget under svill nede i leilighet med tec 7 av huseier.
Arbeid utført av	A. Tønnesen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	flyttet vask på kjøkken 2 etasje og koblet til kommunalt vann. byttet og montert ny utekran i 1 og 2 etasje
Arbeid utført av	Lyngdal Rør

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

Beskrivelse	Tidlgere eier har utbedret noe ved pipe på østsiden av huset.

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	Det er noen sprekker i grunnmur og gulvene har litt ujvenheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tatt 3 mus i musefeller vinter 24-25 men ingen 25-26. musefellene er satt opp hele året.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-billader på vegg med hovedingang, men denne blir demontert av elektrikker før flytting.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260059

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mange av vinduene i 2 etasje er skiftet av huseier og faglært person ved oppsyn for å sikre riktig installasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 utleiedeler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 leilighet var godkjent ved overtakelse, den andre ble godkjent i vårt eie.

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

Beskrivelse: takstmann har gjennomgått huset og leilighetene før salg.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260059

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jarle buene	2ba82b522e52d202e984 d06a5bd9aced3d0ae4f8	22.09.2026 16:20:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Birkeland	746a571419ff73a37caa3ea d2591eb94783765c6	23.09.2026 09:30:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260059

→ 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

Lygnaveien 449

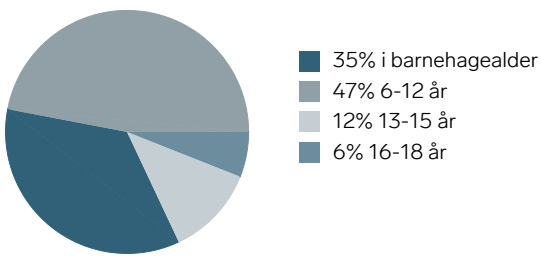
Offentlig transport

Snartemo nedre Linje 233, 240, 243, 244	4 min 0.4 km
Snartemo stasjon Linje F5	5 min 0.4 km
Snartemo stasjon Buss, tog	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

Skoler

Kollemo skule (1-7 kl.) 87 elever, 7 klasser	7 min 6.3 km
Byremo videregående skole 90 elever	18 min 19 km
Kvinesdal videregående skole 180 elever, 11 klasser	27 min 27.4 km

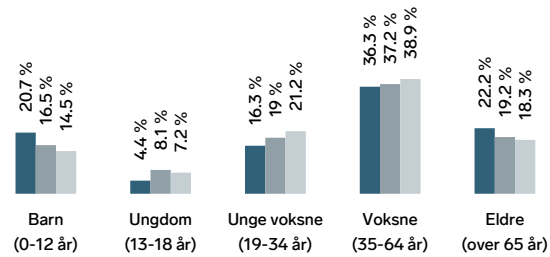
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Snartemo	136	76
Kommune: Hægebostad	1 704	802
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hægebostad barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 6.5 km
Preg barnehager Kvås (0-5 år) 19 barn	10 min 11.8 km
Byremo barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 18.9 km

Dagligvare

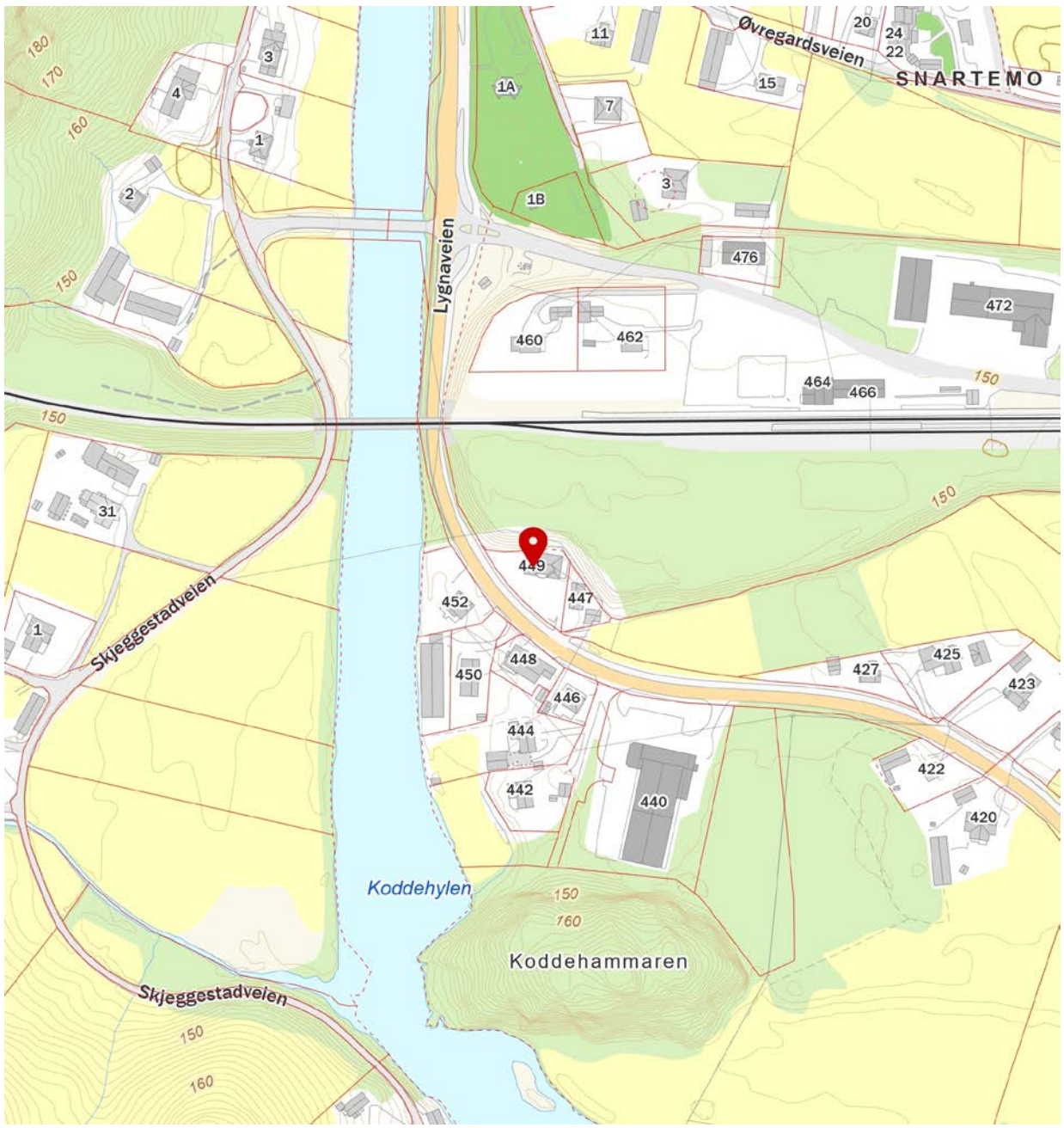
Joker Tingvatn Post i butikk, PostNord	6 min 5.3 km
Coop Prix Eiken PostNord	16 min 17.2 km

Sport

Snartemo-bingen Ballspill	6 min 0.6 km
Kollemo idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	7 min 6.3 km
Fresh Fitness Lyngdal	25 min
Instinct Kvinesdal	24 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til

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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

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

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NOTATER

NOTATER

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Jesper Fredriksen
T: 993 29 463
jf@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank