LITLANDSFELTET

MÅKEVEIEN 5, 4580 LYNGDAL

Litlandsfeltet - Praktisk enebolig med alt på ett plan | 3 soverom | Familievennlig og sentrumsnært!





Prisantydning: 2 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo Eiendomsmegling V/Jesper Fredriksen ønsker velkommen til Måkeveien 5!

Her får neste eier en praktisk enebolig med alt på en flate. Eiendommen har en attraktivt beliggende på det populære Litlandsfeltet. Fra boligen er det ca. 1 km til Lyngdal sentrum og med kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud ligger det meste godt innen rekkevidde. Den flate tomten byr på romslige hagearealer med plen, busker og trær, og gir gode muligheter for både lek og hyggelige uteområder.

Boligen inneholder:
Entré/gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, verksted og 2 bodrom.

En lettstelt og praktisk eiendom med en sentral og familievennlig beliggenhet.

Velkommen til hyggelig visning!

Adresse	Måkeveien 5
Prisantydning	2 590 000,- + omk.
Omkostning	65 840,-
Totalpris	2 655 840,-
BRA-i/BRA Total	108/117 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1971
Tomt	500 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

28 Tilstandsrapport

53 Egenerklæring

58 Eiendomskart med grenser

61 Reguleringsplankart

63 Hustegninger

66 Nabolagsprofil

71 Boligkjøperforsikring

73 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 108 kvm
BRA - e: 9 kvm
BRA totalt: 117 kvm
TBA: 36 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 108 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
36 kvm

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Redskapsbod:
Det foreligger ikke tegninger. Kommentar:
Bygningen er oppført rundt 2024 av eier. Det er ikke sendt inn byggemelding etter oppføring. Det anbefales å få byggemeldt bygningen om dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
500 kvm

Tomtebeskrivelse
Flat tomt med romslig hageareal bestående av plen, busker og trær.
Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1970, hvor tomtens areal er gitt til 500 m2. Eiendommen er også registrert med et areal på 500 m2 i matrikkelen. Grensene i matrikkelkartet er imidlertid registrert fiktive, og kartets grenselinjer må derfor ikke anses som nøyaktige eller endelig fastsatte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint til på det populære Litlandsfeltet, i et attraktivt og veletablert boligområde. Her bor man ca. 1 km fra Lyngdal sentrum, samtidig som skoler, barnehager og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet. Dette gir en praktisk og familievennlig beliggenhet med korte avstander i hverdagen.

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:
Berge barneskole (1-7 kl.) 11 min å spasere
309 elever, 23 klasser 0.9 km

Årnes skole (1-7 kl.) 16 min å spasere
119 elever, 8 klasser 1.5 km

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 6 min med bil
160 elever, 12 klasser 2.7 km

Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min å spasere
307 elever, 25 klasser 1 km

Lyngdal videregående skole 12 min å spasere
130 elever 1 km

KVS - Lyngdal 5 min med bil
230 elever, 11 klasser 3.5 km

Barnehager:
Faråna barnehage (0-5 år) 8 min å spasere
117 barn 0.7 km

Filadelfia barnehage (0-5 år) 12 min å spasere
56 barn 1 km

Nygård barnehage (1-5 år) 4 min med bil
115 barn 2.6 km

Offentlig kommunikasjon
Alleen 7 min å spasere
Linje 230, 237, 238 0.6 km

Lyngdal rutebilstasjon 12 min å spasere
Totalt 8 ulike linjer 1 km

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Iman Mohamad
Dilovan Suleman Khoja

Innhold
Boligen er praktisk med alt på en flate og inneholder:
Entre/gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, verksted, 2 bodrom

Redskapsbod:
Det foreligger ikke tegninger. Kommentar:
Bygningen er oppført rundt 2024 av eier. Det er ikke sendt inn byggemelding etter oppføring. Det anbefales å få byggemeldt bygnignen om dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.
Selger opplyser at utvendig redskapsbod er på ca. 9 m2 og ble oppført i 2024. Det er ikke søkt kommunen om tiltaket. Det er ikke dokumentert at vilkårene for søknadsfritak er oppfylt. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

WC er utvidet og det er etablert vask og servantskap i rommet, samt at det ble anlagt baderomsplater på vegger og flislagt på gulv.

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.

Standard
Takstmanns konklusjon:
Enebolig fra 1971 med sentral beliggenhet i Lyngdal, med nærhet til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg, sjø og sentrum.
Boligen har en innholdsrik planløsning med blant annet stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom, verksted og boder.
Boligen er oppgradert i perioden 2012–2014 hvor flere vinduer og dører skiftet, og taket fikk ny tekking av metallplater med tilhørende takrenner og beslag.
Bad og varmepumpe er fra omkring 2014. I 2024 ble det blant annet lagt fliser på gulvene
på vaskerommet og toalettrommet.
Varmtvannsberederen er fra 2023, og fasaden ble malt med ett strøk i 2026.
Rapporten beskriver vedlikeholds- og utbedringsbehov.
Det er registrert råteskader i kledning og vindskier.
Krypkjelleren har forhøyede fuktverdier, begrenset ventilasjon og enkelte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.
På loftet er det registrert fuktskjolder og svertesopp, samt spor etter mus og aktivitet av veps. Den eldre undertekkingen og enkelte detaljer ved takkonstruksjonen bør følges opp. Det er også eldre vann- og
avløpsledninger, og skader kan oppstå som følge av alder.
Badet fungerer med dagens løsning, men gulvet er flatt uten fall mot sluk, sluket er eldre, og dokumentasjon på tettesjiktet mangler.
Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen. Vaskerommet har eldre tettesjikt og sluk fra byggeåret. Flisene som ble lagt i 2024, ligger oppå eldre belegg.
Rapporten vurderer at full oppgradering av vaskerommet må påregnes.
Det elektriske anlegget bør kontrolleres av elektrofaglig virksomhet. Rapporten viser blant annet til manglende dokumentasjon, løse kontakter og ledninger, samt behov for å utbedre tilkoblingen til varmtvannsberederen. Pipe og ildsted har også forhold som bør følges opp, blant annet manglende ubrennbar plate under feieluken og sprekkdannelser i ildsteinen.
Redskapsboden på 9 m² er oppført omkring 2024. Den er ikke tilstandsvurdert, og det må påregnes behov for vedlikehold og sluttføringer. Det foreligger ikke tegninger, og det er ikke sendt inn byggesøknad etter oppføringen. Eiendommen ligger også i et område som er angitt som flomutsatt i kommunedelsplan/NVE.
Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltarbeider og er ikke et samlet budsjett for oppgradering av boligen.
Skjulte forhold kan avdekkes ved nærmere undersøkelser eller når konstruksjoner åpnes.
Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten og gjerne ta med bygningssakkyndig på visning.
Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.

Lykke til på visning!

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

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

Moderniseringer og påkostninger
2012: I perioden 2012 - 2014 er vinduer skiftet, samt ytterdør og terrassedøren.

2014: Takplater med nye nedløp/beslag. Ny benkeplate kjøkken. Vifte kjøkken. Byttet til automatsikringer. Installert varmepumpe. Baderom modernisert

2024: Flislagt wc og vaskeromsgulv. Anlagt baderomsplater på wc rom. Malt opp flere av de innvendige overflatene. Nytt gulv lagt på kjøkken. Utvendig ble tomten senket på framsiden.

2026: Malt opp fasaden med ett strøk.

Modernisert/Påkostet år
2012 - 2026

Parkering
Det er støpt såle til garasje, men garasje er ikke bygget. Gode parkeringsmuligheter på eget tun.

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

Info strømforbruk
Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energikarakter
E

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke.
Oppvarmingskarakter oransje og Energikarakter E.
Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 590 000

Kommunale avgifter
Kr 5 985

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fakturert for 2025:
Avløp: Kr. 524,77, -

Feiing: Kr. 414,96, -
Renovasjon: Kr. 4 809,84, -
Vann: 235,75, -
Sum total: Kr. 5 985,32, -

Prognoserte kommunale avgifter for 2026: Kr. 9 073,15, Eiendommen har vannmåler, gebyr vil derfor variere.

Formuesverdi primær
Kr 777 847

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 111 387

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 167, bruksnummer 272 i Lyngdal kommune.

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

4225/167/272:
26.05.1970 - Dokumentnr: 982 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4225 Gnr:167 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1048872 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:167 Bnr:272

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.07.1971.

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

Regulerings og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202114
Navn Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse 18.09.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf
Delarealer Delareal 100 m
KPHensynsonenavnH410_3
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Delareal 100 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 100 m
KPHensynsonenavn H910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 198704
Navn Dyrskueplassen, område ved - reguleringsplan for industri - gnr 167/
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.04.1987
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/4984/Reviderte%20bestemmelser%20-%20Reguleringsplan%20for%20omr%c3%a5de%20ved%20dyrskueplassen.pdf
Delarealer Delareal 100 m
Formål Boliger

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
65 840,00 (Omkostninger totalt)

---
2 655 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 840

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 45 000,- 1,70 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 4 000,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

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

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 89 403,-

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
27.11.2026

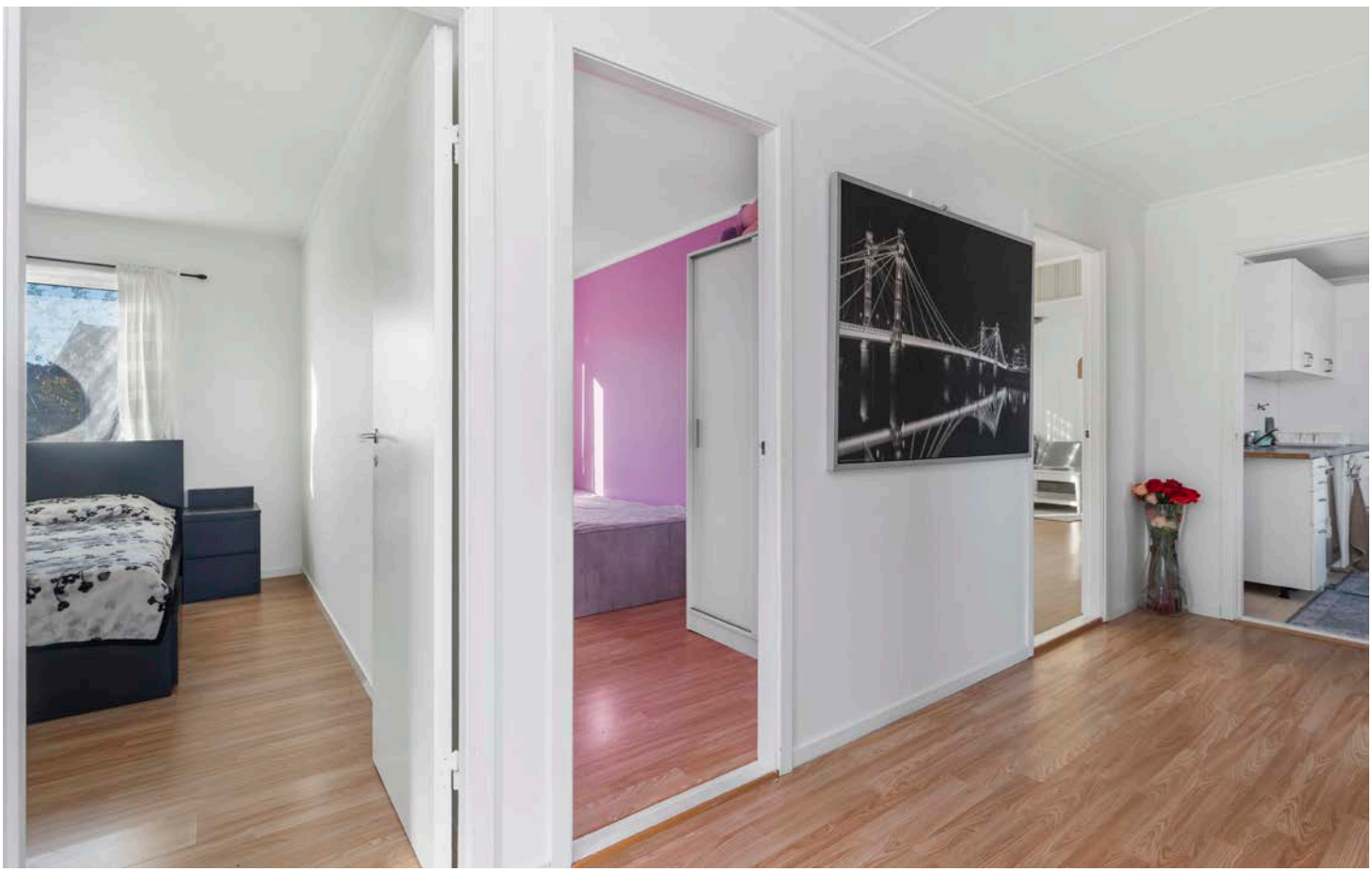


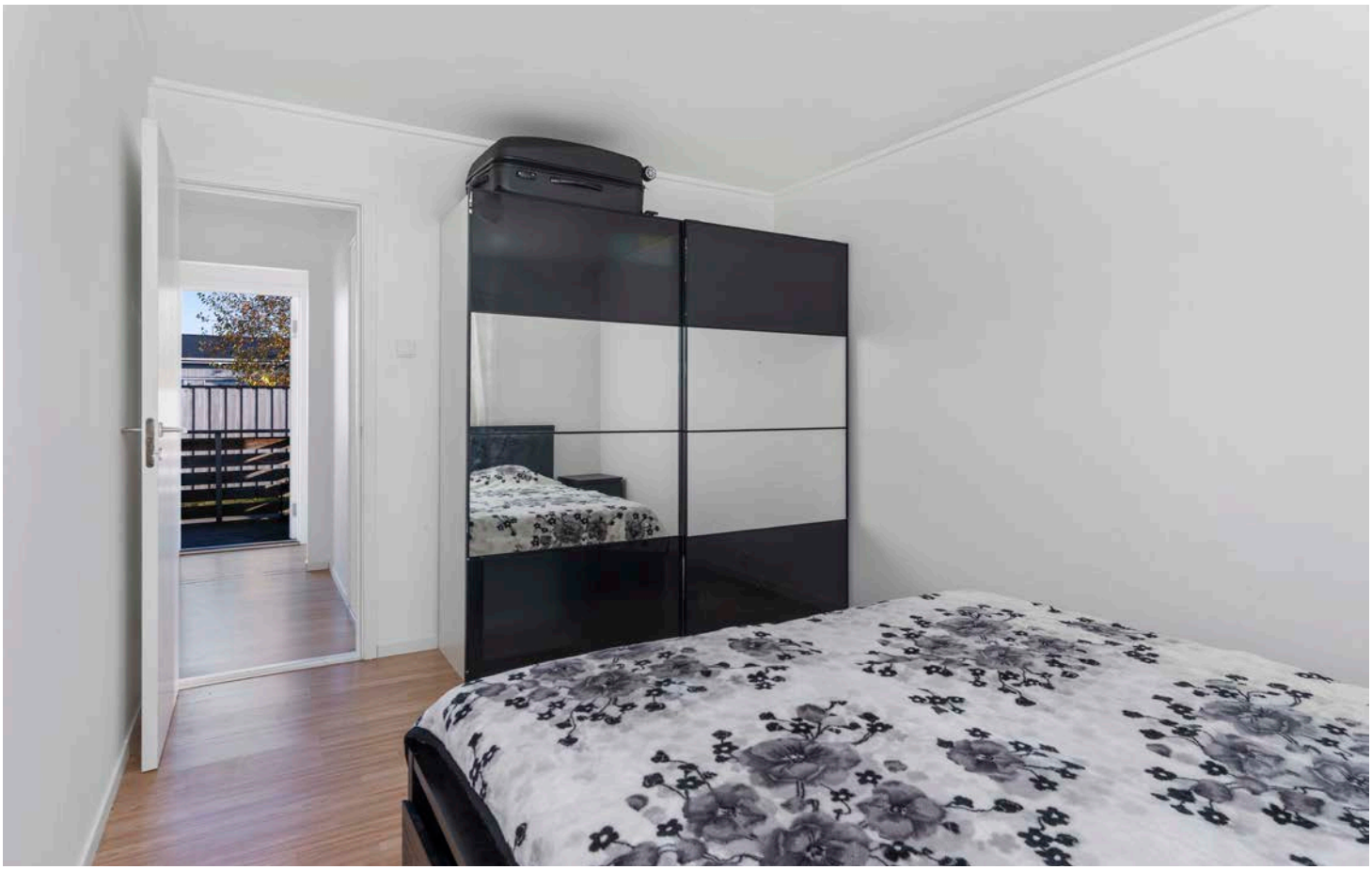


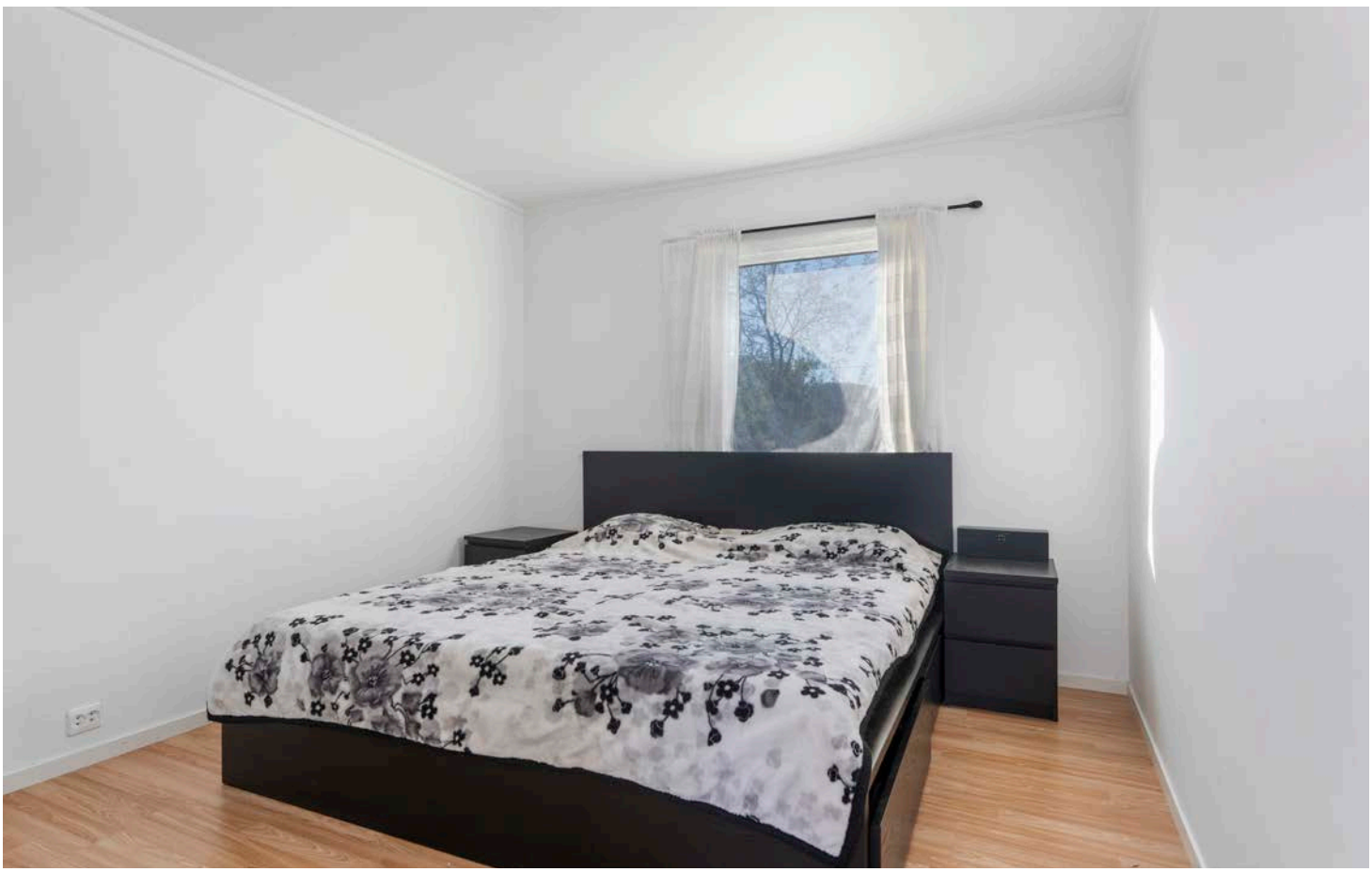


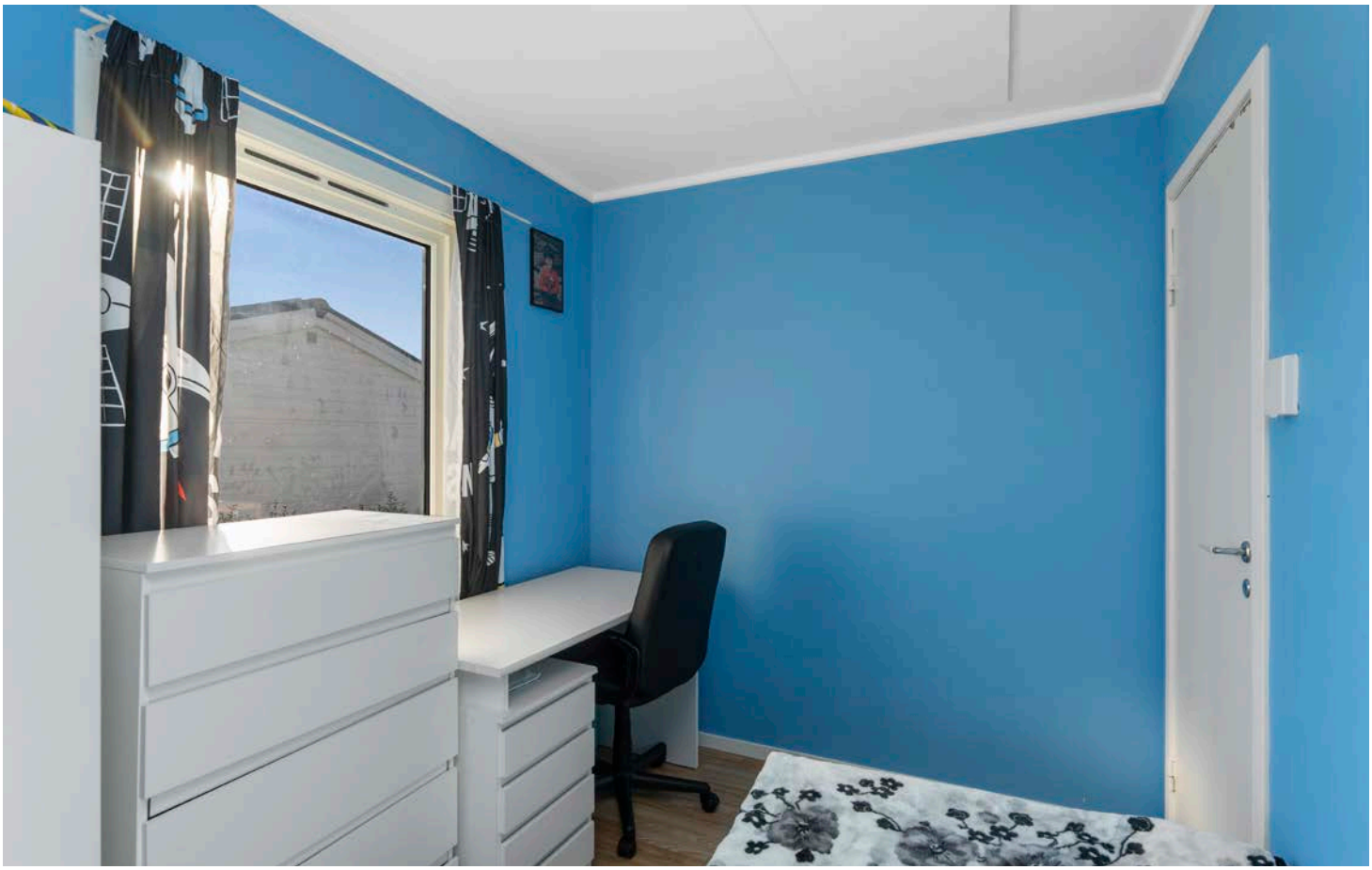




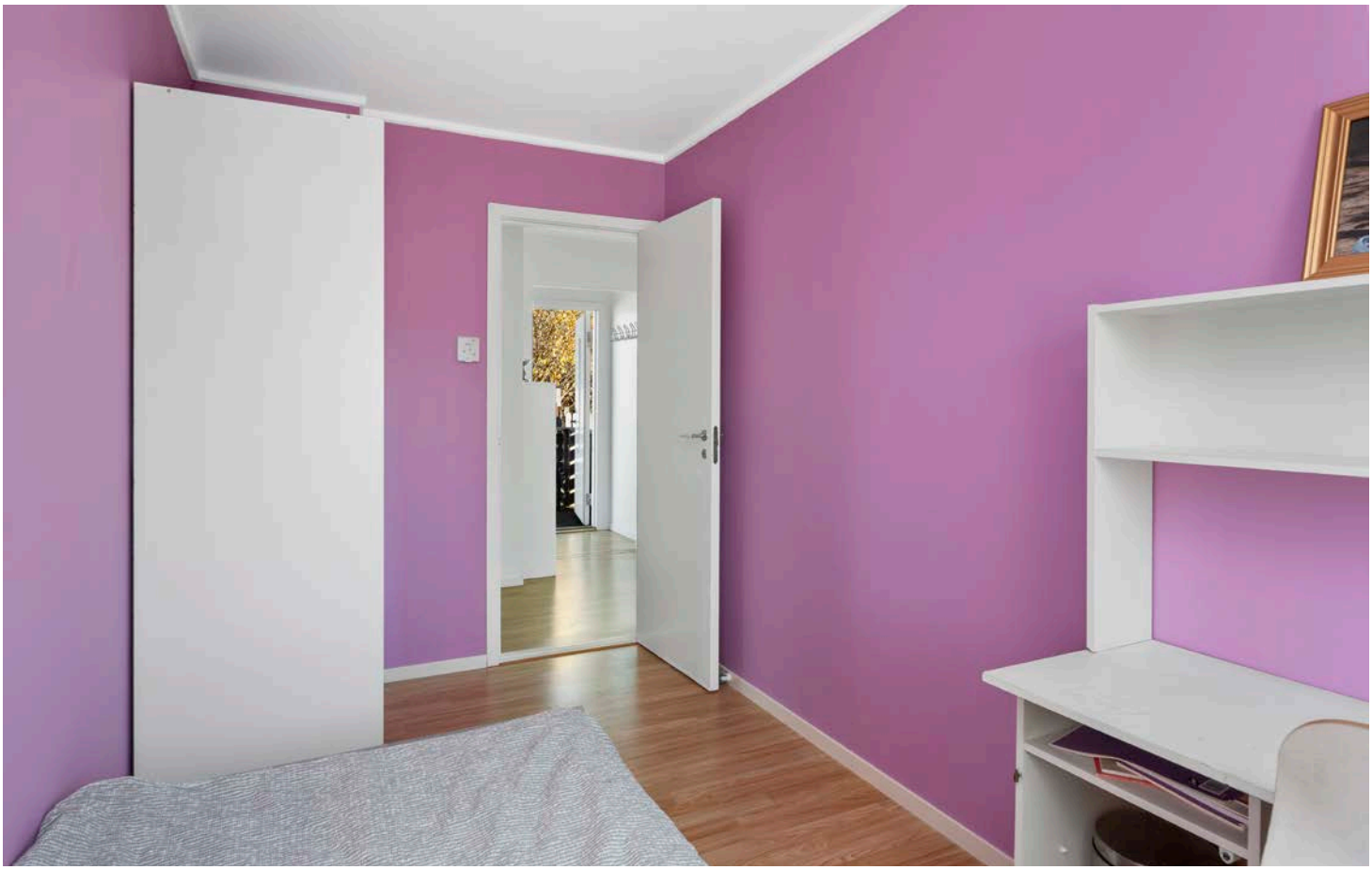


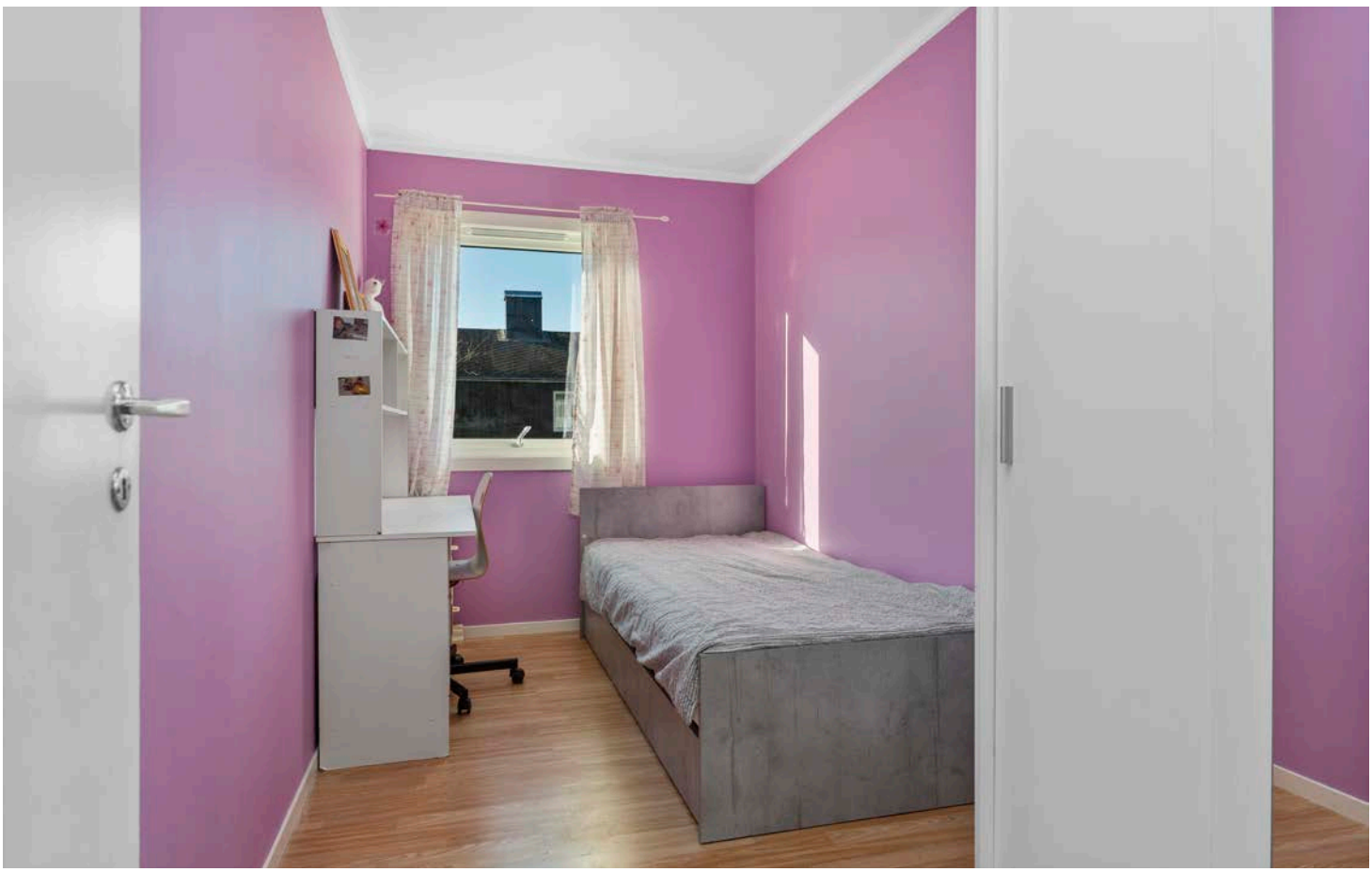




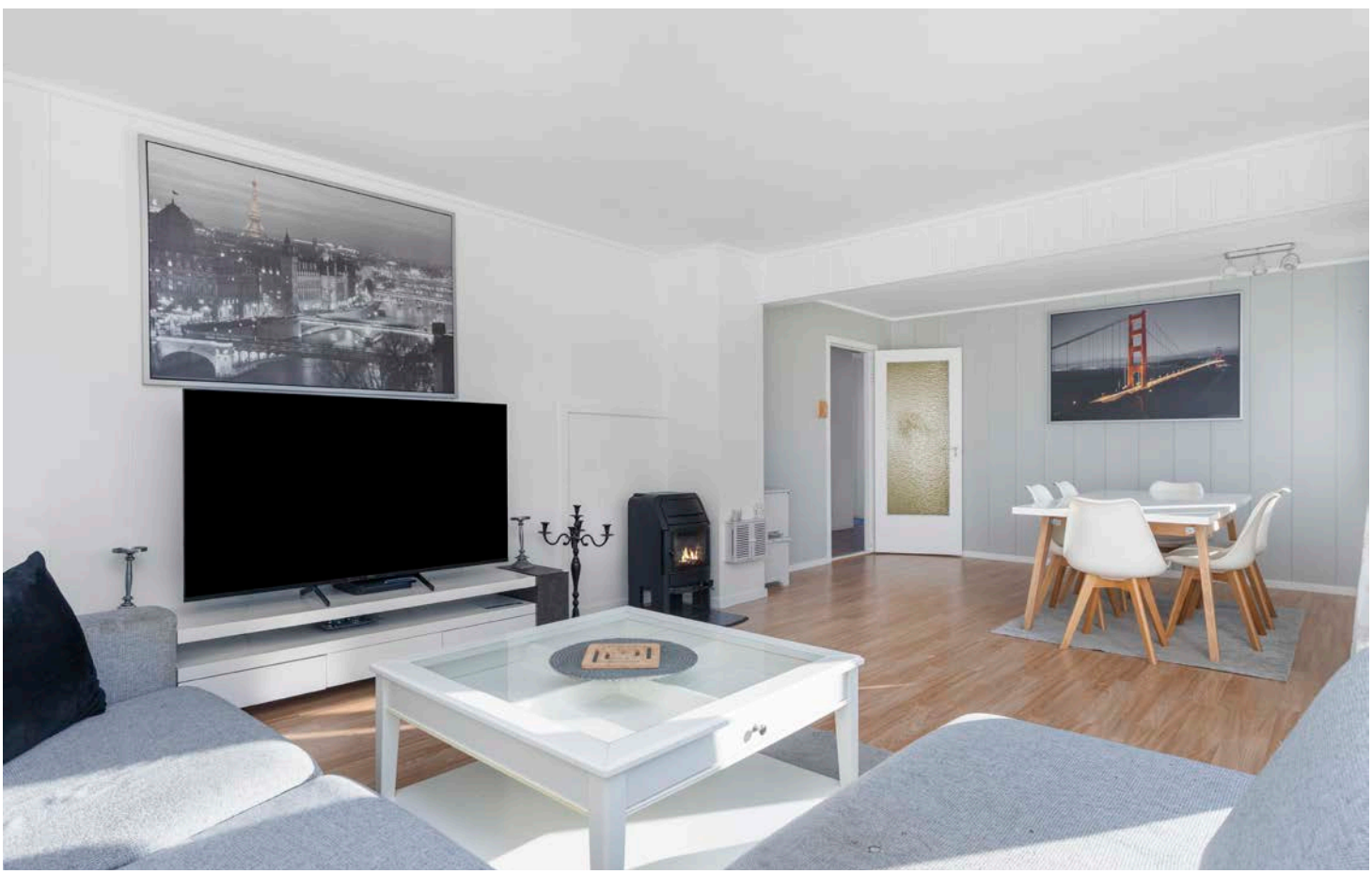


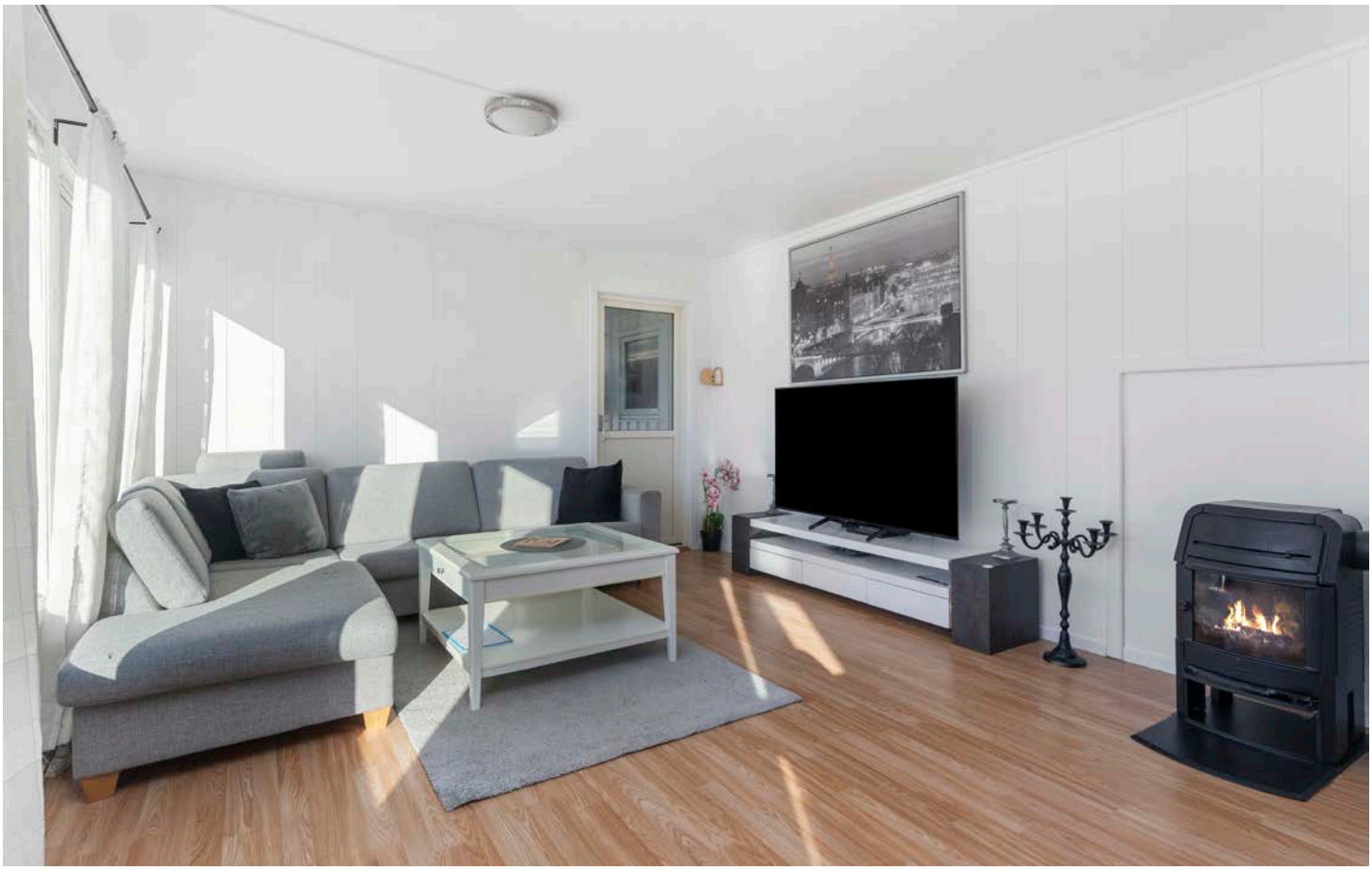










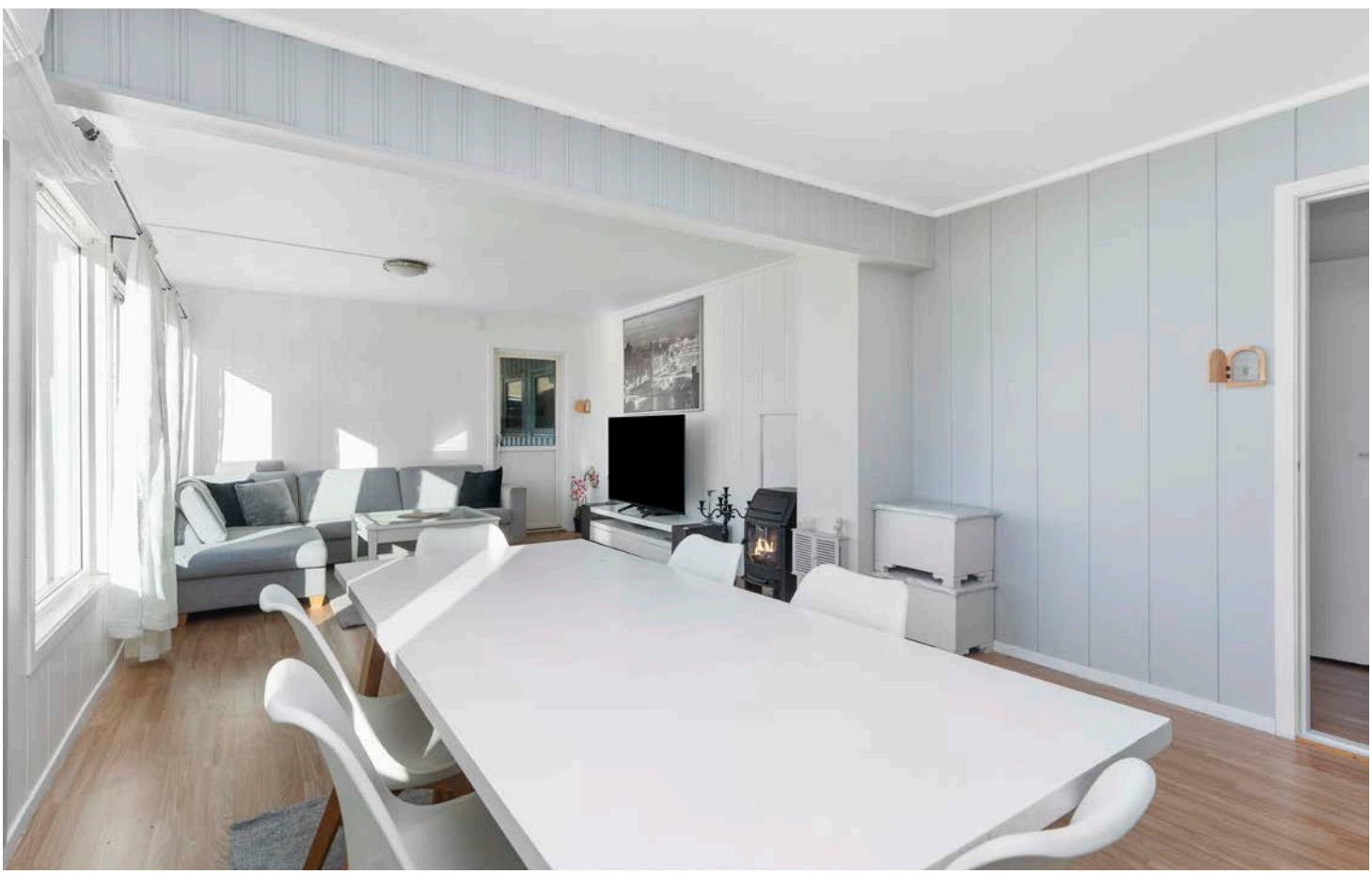












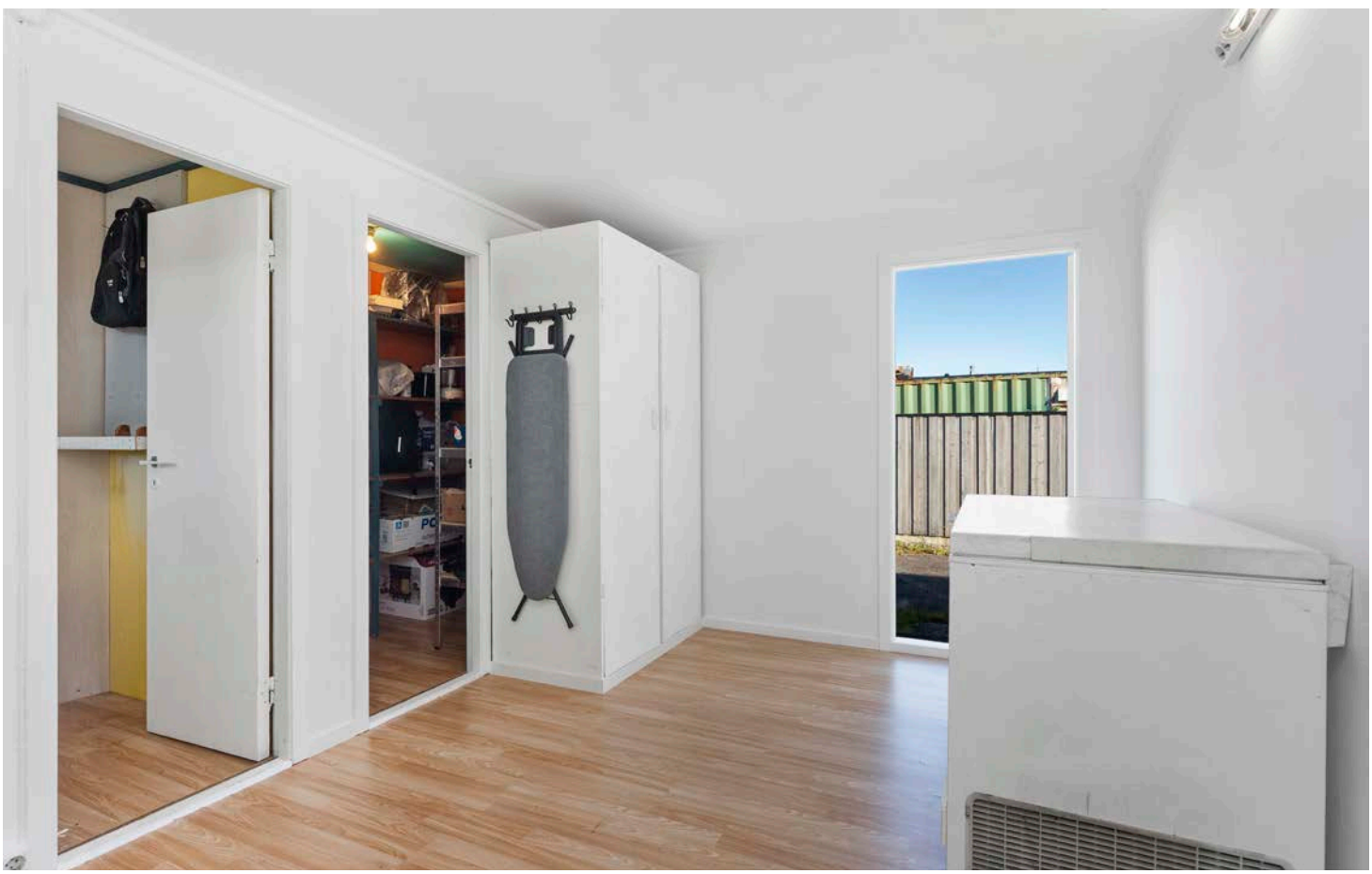
























Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Måkeveien 5, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL kommune
gnr. 167, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21434-1241 **Eiendomsverdi ref nr:** HX1669

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

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

Norsk takst

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

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

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

Lindesnes Takst AS

Rapportansvarlig

Kristian Torland
Uavhengig Takstingeniør
kristian@lindesnestakst.no
992 76 076

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971 med sentral beliggenhet i Lyngdal, med nærhet til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg, sjø og sentrum. Boligen har en innholdsrik planløsning med blant annet stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom, verksted og boder.

Boligen er oppgradert i perioden 2012–2014 hvor flere vinduer og dører skiftet, og taket fikk ny tekking av metallplater med tilhørende takrenner og beslag. Bad og varmepumpe er fra omkring 2014. I 2024 ble det blant annet lagt fliser på gulvene på vaskerommet og toalettrommet. Varmtvannsberederen er fra 2023, og fasaden ble malt med ett strøk i 2026.

Rapporten beskriver vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det er registrert råteskader i kledning og vindskier. Krypkjelleren har forhøyede fuktverdier, begrenset ventilasjon og enkelte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. På loftet er det registrert fuktskjolder og svertesopp, samt spor etter mus og aktivitet av veps. Den eldre undertekkingen og enkelte detaljer ved takkonstruksjonen bør følges opp. Det er også eldre vann- og avløpsledninger, og skader kan oppstå som følge av alder.

Badet fungerer med dagens løsning, men gulvet er flatt uten fall mot sluk, sluket er eldre, og dokumentasjon på tettesjiktet mangler. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen. Vaskerommet har eldre tettesjikt og sluk fra byggeåret. Flisene som ble lagt i 2024, ligger oppå eldre belegg. Rapporten vurderer at full oppgradering av vaskerommet må påregnes.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av elektrofaglig virksomhet. Rapporten viser blant annet til manglende dokumentasjon, løse kontakter og ledninger, samt behov for å utbedre tilkoblingen til varmtvannsberederen. Pipe og ildsted har også forhold som bør følges opp, blant annet manglende ubrennbar plate under feieluken og sprekkdannelser i ildsteinen.

Redskapsboden på 9 m² er oppført omkring 2024. Den er ikke tilstandsvurdert, og det må påregnes behov for vedlikehold og sluttføringer. Det foreligger ikke tegninger, og det er ikke sendt inn byggesøknad etter oppføringen. Eiendommen ligger også i et område som er angitt som flomutsatt i kommunedelsplan/NVE.

Kostnadsanslagene i rapporten gjelder enkeltarbeider og er ikke et samlet budsjett for oppgradering av boligen. Skjulte forhold kan avdekkes ved nærmere undersøkelser eller når konstruksjoner åpnes. Interessenter anbefales å sette seg grundig inn i rapporten og gjerne ta med bygningssakkyndig på visning. Ta gjerne kontakt med bygningssakkyndig dersom det ønskes nærmere informasjon om rapporten.

Lykke til på visning!

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Redskapsbod

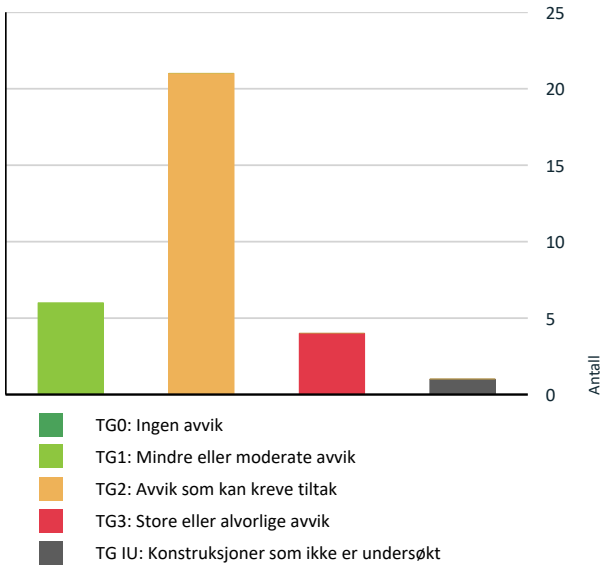
• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er oppført rundt 2024 av eier. Det er ikke sendt inn byggemelding etter oppføring.
Det anbefales å få byggemeldt bygnignen om dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

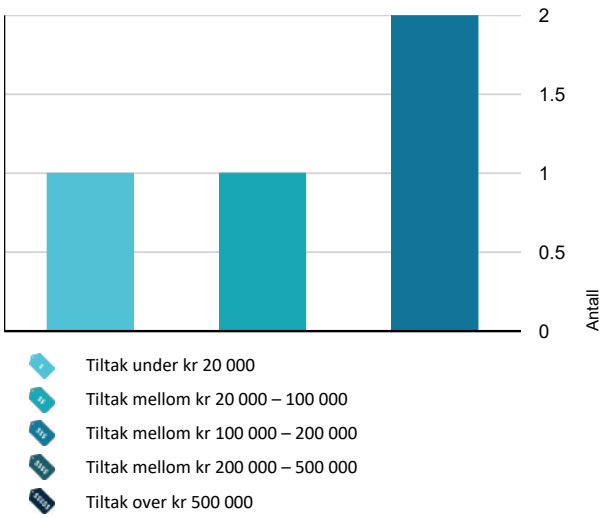
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Eier har bebodd eiendommen i 2 år. Alder på arbeider utført før den tid er basert på eiers opplysninger samt tidligere salgs prospekt.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Verksted/boddør	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og dører** Gå til side
- **Utvendig > Verandaer, terrasse og trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på trappen ned fra verksted/bod rommet. Rekkverket til trappen ved inngangspartiet er lavt mot dagens krav på 100cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Vedovnens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det registreres også avvik ved løse kontakter, tapete ledninger m.m.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt opp fasaden med ett strøk.
2024	Modernisering	Flislagt wc og vaskeromsgulv. Anlagt baderomsplater på wc rom. Malt opp flere av de innvendige overflatene. Nytt gul lagt på kjøkken. Utvendig ble tomten senket på framsiden.
2014	Modernisering	Takplater med nye nedløp/beslag. Ny benkeplate kjøkken. Vifte kjøkken. Byttet til automatsikringer. Installert varmepumpe. Baderom modernisert.
2012	Modernisering	I perioden 2012 - 2014 er vinduer skiftet samt ytterdør og terrassedøren.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken og fra takfot i stige.
Taket er tekket med metall plater fra 2014. Undertekkingen er eldre shingel, antatt fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertekkingen av shingel er eldre enn 18 år.
• Par plater over verkstedboden har en større overlapp som gjør at skjøten buler noe opp. For en bedre vannsikker løsning anbefales det å fuge åpningen tett.
• Overgangen mellom vegg og tak verkstedbod må gjennomgåes da det er åpninger inn mot kaldt loftet som kan føre til fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Gå over overgang mellom vegg/tak samt vurder fuging av takplater.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fra 2014.
Stigetrinn anlagt samt snøfangere over begge inngangspartiene.
Helbeslått pipe.

Fremstår med normal funksjon uten videre registrerte vesentlige avvik ved befaringen. Er en mindre skade på ett av nedløpsutkastene ved verkstedboden, ved behov skift.

Løpende vedlikehold og rensing må for øvrig påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere medfører risiko for snøras fra takflater.
Montering av snøfangere på aktuelle takflater må påregnes for å lukke avviket, vurder behovet da det er anlagt over begge inngangspartier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med W-takstoler. Det er anlagt bordtak som undertak med shingel som undertekking.
Isolering etter datidens alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder og svertesopp/kondens i undertaket. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft grunnet manglende dampsperre fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

• Isolering ligger ett par plasser imot undertaket og ventileringen av loftet blir herav redusert.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Lufting for kloakk og delvis ventiler er ikke ført over tak som har medført til kondens på undertaket. Det måles også ett forhøyet fuktutslag rundt pipen.

• Det registreres spor etter mus på loftet. Gnagere kan over tid medføre skader på isolasjon og bygningskonstruksjoner.

• Det er registrert aktivitet av veps på loftet, og det vurderes å være aktive vepsebol i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Øverste loftet må holdes under jevnlig tilsyn grunnet spor av svertesopp/fuktskjolder. Ny loftsluke og sperregrunn/dampsperre i himling kan anbefales for å hindre varm luft fra å kondensere på øverste loftet.

• Isolasjonen bør trekkes tilbake/justeres slik at nødvendig lufting mot undertaket ivaretas hvor isoleringen ligger imot undertaket.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene samt føre rør over tak for å sikre en tett og varig løsning.

• 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.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende kledning hovedsakelig fra byggeår med stedvis mindre utbedringer utført.
Forhudningspapp/duk og asfaltplater som vindtetting.
Isolering etter datidens alder.

Kledningen ble malt i 2026 med ett strøk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader flere steder i bordkledningen og vindskier.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur samt manglende museband. Flueduken i langsgående gesimser er også stedvis defekt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• En full gjennomgang av fasadene må påregnes og råteskadet bordkledning må skiftes ut. På grunn av registrerte råteskader og manglende lufting kan skjulte skader i reisverk, særlig ved bunnsvill og rundt vinduer og dører, ikke utelukkes. Ytterligere kostnader kan påløpe dersom slike skader avdekkes ved åpning.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Etablering av museband bør påregnes hvor dette mangler og flueduken som er defekt bør påregnes fornyet for å hindre insekter i å trenge inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Estimatet er gitt en gjennomgang av fasadene og en fullverdig utbedring av fasaden mot framsiden samt øvrig råteskadet kledning. Ved modernisering av alle fasadene må det påregnes kostnader utover anslaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmer av trekonstruksjon byttet i perioden 2012 til 2014.
Ytterøren er fra 2017.

Par mindre merker og noe flass er registrert samt ytterdørens beslag har løsnet. Eller er vinduer/dører funnet i god stand, vil trenge normalt vedlikehold i form av overflatebehandling og justering/smøringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Ytterdørens beslag må utbedres for å hindre fuktinntregning. Mindre malingsarbeider på enkelte dører og vinduer må påregnes grunnet merker og flass for videre god levetid.

Konsekvens/tiltak
• Utbedre beslaget til ytterdøren samt gå over vinduer/dører som har merker/flass.

TG 3 Verksted/boddør

Beskrivelse

Eldre dør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte og skade på døren.

Konsekvens/tiltak
• Døren må skiftes for å ivareta tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Verandaer, terrasse og trapper

Beskrivelse

Det er etablert en veranda og terrasse med trapp i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre.
Trapp i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre.
Støpt trapp ned fra verksted.

Vurdering av avvik:
• Terrassen/plattingen samt trappen ved inngangspartiet har noe mindre skjevhet og svikt/gynging ved gange. Overflatene på de forskjellige bygningsdelene har stedvis slitasje i form av grønske og flass.
• Det er ikke montert rekkverk på trappen ned fra verksted/bod rommet. Rekkverket til trappen ved inngangspartiet er lavt mot dagens krav på 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter bør holdes under tilsyn, og eventuelle justeringer eller utbedringer vurderes etter behov.
Normalt vedlikehold må for øvrig påregnes på bygningsdelene for videre god levetid.
• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater består hovedsakelig av laminat og flis på gulvene. Panelplater og malte vegger. Malte tak.
Takhøyden er ca. 2,19 til 2,43m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert svellinger og skader på laminatgulvene samt stedvis merker og sprekker på vegger/himlinger.

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

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Det er foretatt punktvise målinger.
Etasjeskille er et trebjelkelag av type stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2cm fordelt i boligen. Det registres også stedvis knirk . Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

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

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår. Vedovn installert i stuen.

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 sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Vedovnens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.

Konsekvens/tiltak
• Ubrennbar plate /flis under feieluken bør etableres. Denne må være min. 30x30 cm.
• Ildsteinen bør kontrolleres og skiftes i vedovnen dersom den er løs eller sprekkene utvikler seg.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i en av bodene.
Det er anlagt stubbegolvsplater i form av eldre asfaltplater.

I sin helhet fremstår krypkjelleren ut fra alder i normal stand, men etter dagens krav og avvik registrert er TG3 vurdert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Krypkjelleren har sand/jordgrunn uten fuktsperre og noe begrenset ventilasjon. Det ble målt fuktverdier over 20 vekt-% i trekonstruksjonen/stubbegulvet, noe som gir økt risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader.

Det registreres i tillegg defekte skjøter på asfaltplatene brukt som stubbegolv, spor av borrrebille/morr samt hull rundt rørgjennomføringer. Avvikene kan medføre til inntrenging av skadedyr samt fuktinntrenging og svikt i konstruksjonen. Trappen ned til kjelleren har også råteskader med fare for å svikte.

Konstruksjonen er kontrollert frem til under vaskeromsdelen, grunnet lavere takhøyde mot baderomsdelen vil ytterligere skader kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales, og det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder fuktsperre mot grunnen og bedre ventilering. Vindtett duk i stubbegolvet anbefales med bedre tetting rundt rørgjennomføringer. Trappen må utbedres samt tegn til morr/borrebille bør vurderes nøyere og utbedres ved aktivt angrep. Konstruksjonen bør for øvrig kontrolleres nærmere for eventuelle skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører.

Vurdering av avvik:
• Innerdørene er funnet i sin normale stand ut ifra dets varierende alder, men tar stedvis i mot karm og har merker/slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Justeringer og overflatebehandlinger vil kunne måtte påregnes.
Ved behov moderniser dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er modernisert rundt 2014 ut fra tidligere salgsprospekt.
Rommet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Takessplater i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Elektrisk vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon på rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Gulvbelegg, sluk og overganger bør holdes under jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle tegn til svekket tetthet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, takess plater tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens merker i taket.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tilluft i rommet må anlegges for bedre luftsirkulasjon ved bruk. Maling av taket bør vurderes.
• Dusjens dører hindrer for direkte vannsprut, ingen utbedring nødvendig, hold overflaten under oppsyn.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg med oppkant mot vegger og ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommets gulv er flatt, rommet har herav ingen fall mot sluk. Oppkant ved dør vurderes som tilfredsstillende i forhold vannsikkerhet men lukker ikke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Badet fungerer tilfredsstillende med dagens løsning, men på grunn av registrerte avvik anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på overflatene. Gulv og overgang ved dør bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering bør tilfredsstillende fall etableres.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med baderomsplater på vegger. Ut fra plassering av rør til dusjen er rommet prosjektert med bruk av kabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull tetting rundt avløpsgjennomføring vask, som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist belegg i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Belegget ved døren har løsnet noe og må festes for at vannsikkerheten i rommet skal være ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting.
• Overvåk sluk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Badet fungerer tilfredsstillende med dagens bruk. På grunn av alder og registrerte avvik anbefales videre bruk av dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på overflatene frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dusjing direkte på gulv og vegger anbefales ikke med dagens løsning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Vaskens fronter og dusjkabinettet har merker og slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre / bytte ut innredning ved behov.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• 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.

ETASJE > BAD

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 grunnet stubbegolvet/krypkjeller, se dets punkt for mer.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og sokkelflis vegg. Malte/tapetserte vegger/tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran.
Ventil i tak, tilluft ved dør er anlagt.

Fliser er lagt på på topp av eldre belegg fra byggeåret i 2024.

Våtrommets underliggende membran er fra byggeåret, og sluk er fra byggeår uten klemring. Gulvet er forholdsvis flatt, det er registrert en sprekt flis samt en del merker på overflater. Rommet mangler også elektrisk ventilering mot dagens krav. Hulltaking ble ikke utført da rommet ikke har en videre brukssone. Fuktsøk direkte på flater ble utført uten forhøyede verdier, det ble også befart fra krypkjeller uten videre tegn til lekkasjer fra vann/avløpsrør.

Våtrommet vurderes til TG3 grunnet eldre membran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet fungerer til bruken, men må etter krav påregnes totalrenovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved videre bruk anbefales installasjon av automatisk vannstopper tilknyttet vann installasjoner. Estimatet er gitt renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slett innredning med laminert benkeplate og nedfelt vask.

Tilstandsrapport

Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kitchenboard anlagt mellom over/underskap.

Mekanisk vifte og benkeplaten er fra 2014. Kjøkkenet er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Gulvet har laminat, som er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl.
• Overflater har stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader.
• Normalt vedlikehold for øvrig i form av justeringer og overflatebehandling.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen fra 2014.
Viften har ingen avvik på befaring, men kontakten er plassert noe vekke fra viften og ved flytting av kontakt må komfyrvakt anbefales installert ved godkjent elektriker.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har flislagt gulv med baderomsplater på vegger.
Innredet med vask med innredning og klosett.
Rommet har ventil i tak.

Fliser og baderomsplater er anlagt i 2024 på topp av eldre overflater.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk, som var en vanlig løsning og i samsvar med kravene ved oppføring. Naturlig avtrekk har varierende effekt og vil kunne fungere dårlig ved liten temperaturforskjell mellom inne- og uteluft og i perioder med lite vind. Det er også begrenset tilluft til rommet.
• Rommets overflater har en del estetiske avvik som manglende sluttføringer rundt vinduet, åpninger ved overgangen sokkelflis/baderomsplater. Taket har også sprekkdannelser samt det er noen løse fuger.
• Vasken har krakeleringer samt det mangler tetting rundt rørføringer vask mot vegg. Vasken kan slå lekk samt manglende tetting kan medføre fukt i tilstøtende konstruksjon ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft for å oppnå bedre og mer stabil luftsirkulasjon.
• Stedvis sluttføringer og eventuelt moderniseringer bør vurderes etter behov.
• Hold øye med vasken og vurder utskiftning ved utvikling av skaden. Tetting av rørføringer vask anbefales for god vannsikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør av eldre dato. Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rør i krypkjeller vil også kunne være utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern av eldre alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakk luftingen er ikke ført over tak som medfører til fuktighet/kondens i undertaket.
• Avløpsanlegget er av eldre dato og flere plasser fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak for å sikre god funksjon og redusere fukt og luktproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2014 etablert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2023 som er plassert på vaskerom. 190 liter.

⚠ 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

El-anlegg med automatsikringer og hovedsikring med skrusikring. Automatsikringer opplyses skiftet i 2014 av tidligere eier / salgsprospekt.

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.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det registreres også avvik ved løse kontakter, tapete ledninger m.m.

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

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste/bokser for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Kostnader vil måtte påregnes.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1971.

Ingen videre avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligens byggegrunn er ukjent men ut fra beliggenhet løsmasser av sand/leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligen er beliggende en 30-60cm over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnsig annet enn i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Boligens bygningskropp er beliggende ca. 40-60cm over bakkenivå og er ikke videre utsatt for fukt men TG2 settes da det er synlige tegn til svekkelser i krypkjeller som kan medføre til fuktige omgivelser.

Konsekvens/tiltak

• Ved behov bør man utføre drenerende tiltak fra utsiden, men ut ifra boligens oppbygging er ikke dette videre nødvendig. Krypkjeller bør holdes under observasjon og utbedringer her bør påregnes. Se punkt krypkjeller for mer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur og fundamentering med såle på mark.

Tilstandsrapport

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

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på flatt terreng med naturlig drenerende til grunn.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom etter kommunedelsplan/NVE.

I 2024 ble terrenget på framsiden senket en del for å hindre fuktinntregning mot veggfasaden.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet har fungert over tid ut fra byggets alder og konstruksjon. Ingen umiddelbare utbedringer vurderes som nødvendige, men forholdet bør holdes under oppsyn. Ved større arbeider må det påregens tiltak mot flom.

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 eldre soil/støpejern selv om deler i krypkjelleren har synlige PVC-rør. Vannledningen antas utført i kobber/jern ut fra alder og vanlig byggeskikk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Stikkledninger/rør fra boligen og ut til 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
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det kan anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
• Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/utvendig tomt vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen. Fra krypkjeller er det registrert eldre rør til tank.

Dersom oljetank foreligger, må denne påregnes sanert i henhold til gjeldende krav.

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:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke montert rekkverk på trappen ned fra verksted/bod rommet. Rekkverket til trappen ved inngangspartiet er lavt mot dagens krav på 100cm.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Vedovnens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn/el-kontroll de siste 5 årene. Det registreres også avvik ved løse kontakter, tapete ledninger m.m.

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

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere medfører risiko for snøras fra takflater.
Montering av snøfangere på aktuelle takflater må påregnes for å lukke avviket, vurder behovet da det er anlagt over begge inngangspartier.

• Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.

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

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

• Ildsteinen bør kontrolleres og skiftes i vedovnen dersom den er løs eller sprekkene utvikler seg.

• Defekter eller manglende feste/bokser for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Kostnader vil måtte påregnes.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Forholdet har fungert over tid ut fra byggets alder og konstruksjon. Ingen umiddelbare utbedringer vurderes som nødvendige, men forholdet bør holdes under oppsyn. Ved større arbeider må det påregens tiltak mot flom.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdstilstand. Det foreligger ett ferdigstillingsbehov.

Beskrivelse
Boden fremstår med behov for normalt vedlikehold og sluttføringer på enkelte overflater. Med jevnlig vedlikehold og sluttføringer vil bygningens konstruksjoner og overflater kunne ivaretas for videre bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

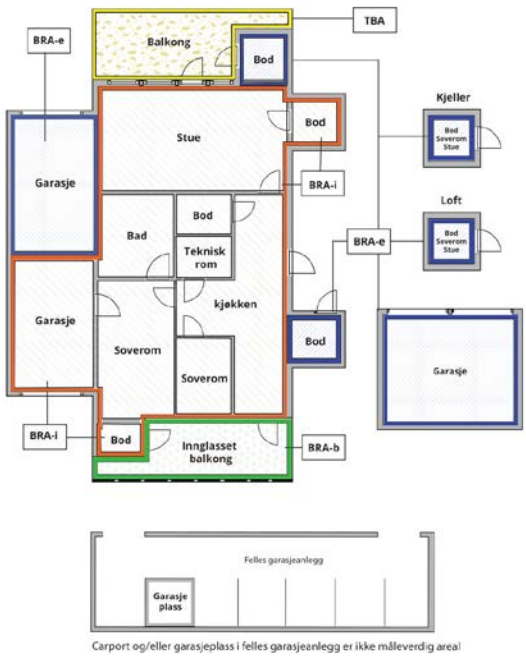
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	108			108	36
SUM	**108**				**36**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue, kjøkken, vaskerom, verksted, 2 bodrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er oppført rundt 2024 av eier. Det er ikke sendt inn byggemelding etter oppføring.
Det anbefales å få byggemeldt bygnignen om dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	167	272		0	500 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Måkeveien 5

Hjemmelshaver
Khoja Dilovan Suleman, Mohamad Iman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende sentralt til i Lyngdal. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, , idrettsanlegg, sjø og sentrum med dets fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Deler av eiendommen opplyses også regulert til Dyrskueplassen, område ved - reguleringsplan for industri, men område med boligen er beliggende avsatt til boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse og redskapsbod.

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	16.11.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	16.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260086

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dilovan Suleman Khoja	Iman Mohamad

Gateadresse
Måkeveien 5

Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260086

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet toalettrom. Lagt på våtromsplater på veggen. Flislagt gulvet. Etablert vask. Byttet plass på toalettet og etablert ny do.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørlegger byttet plass på toalettet og fikset på et psr rør

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: Var tilbakeslag av avløpsvann mens rørlegger holdt på. Han fikset det med en gang.

Arbeid utført av: Nøkland rørleggerservice

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: Delvis råte noen plasser på kledningen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har bygget bod ved siden av boligen selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 1008260086

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260086

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: 1008260086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dilovan Khoja	44fd87de27004655a8f8-f58b7af73c2d6410461d	10.11.2026 07:10:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iman Mohamad	28b4ae591c9432bd1ce6-7f9412ca8fc57336f54a	10.11.2026 06:57:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260086

- 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

ambita

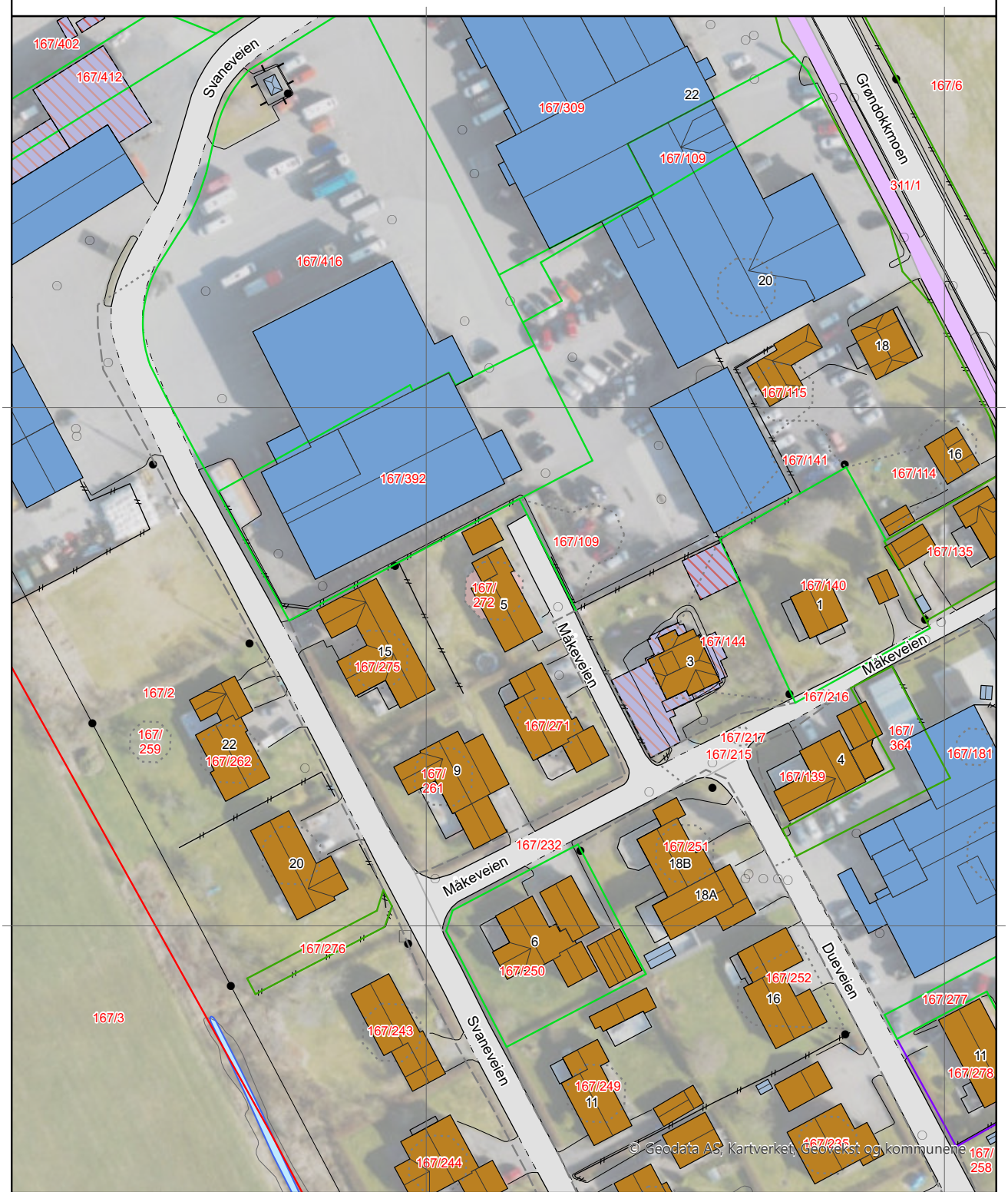
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/167/272/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

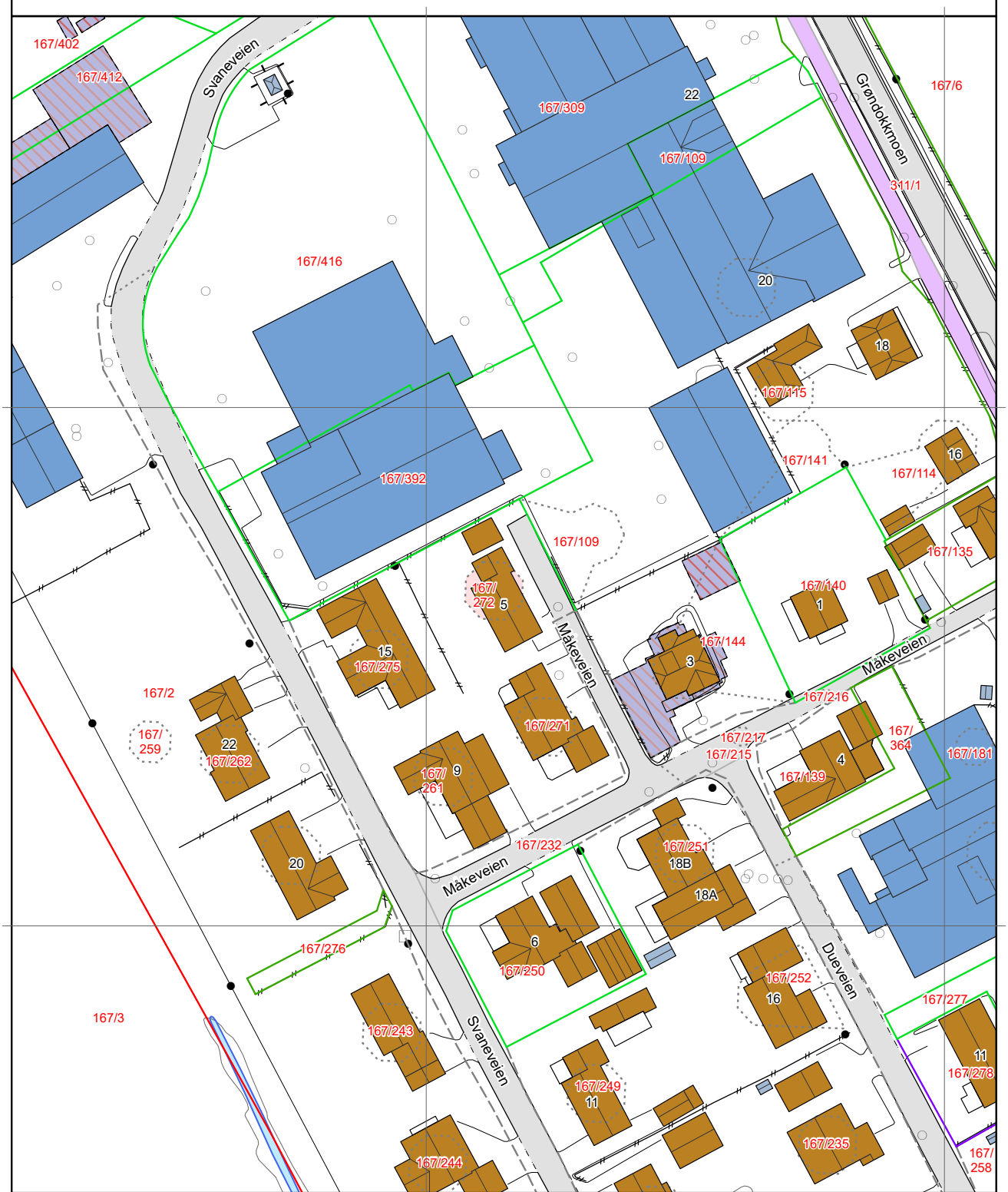
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/167/272/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

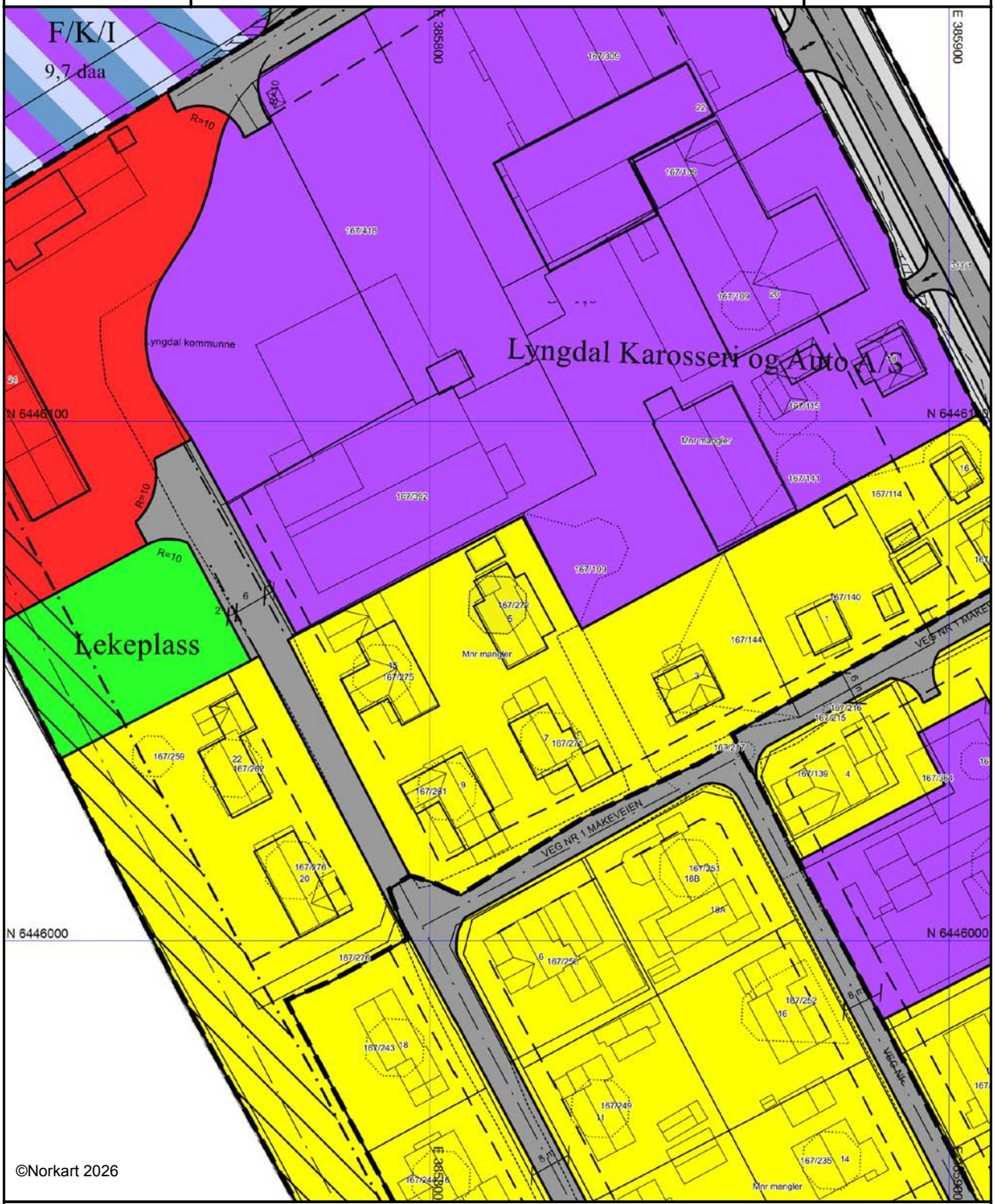
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 167/272
Adresse: Måkeveien 5
Utskriftsdato: 05.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

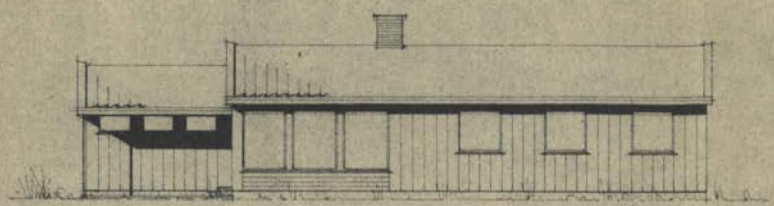
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

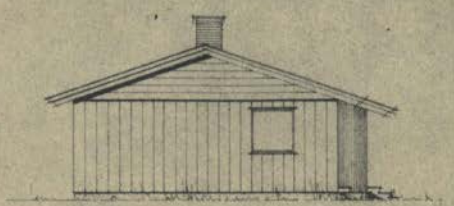
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

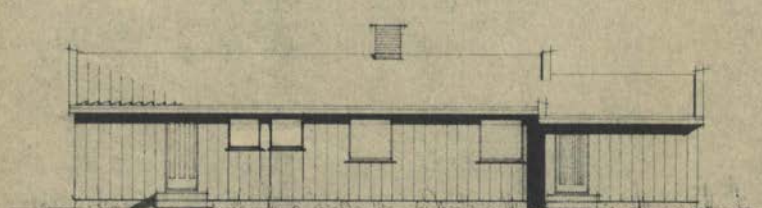
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



SYD-VEST.



SYD-ØST.



NORD-ØST

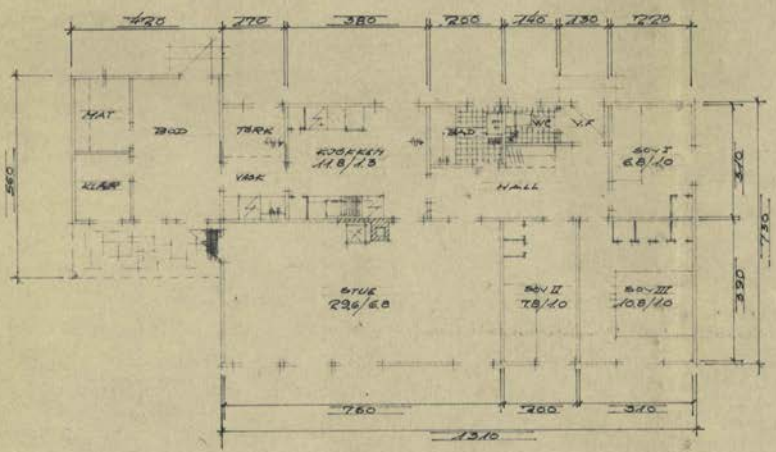


NORD-VEST.

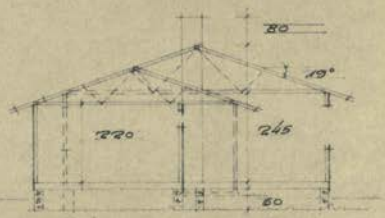
TYPE 113 · HUSBANKHUS.

GR. FLATE 113 m² · BOLIGFLATE 85 m²

ENEBOLIG FOR ERLING SIKVELAND	15.12.20
FASADER	MÅL 1:100
A/S VALLAND HUS LYNGDAL V.A.	J.S.S.



PLAN.



SNITT.

TYPE 113. HUSBANKHUS.

GR. FLATE 113m². BOLIGFLATE 85m².

ENEBOLIG FOR EBLING SIKNELAND	15.12.70
PLAN. SNITT.	MÅL 1:100
A/S VALLAND HUS LYNGDAL V.A.	J.E.S.

Særutskrift

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt den 21/ 12 1970.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5.
Dessuten møtte komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 281/70 NYBYGG - ERLING SIKVELAND - LITLANDSFELTET.

Fra ovennevnte v/A/S Valland Hus foreligger byggeanmeldelse m/tegninger , nabovarsel og situasjonsplan for enebolig på Litlandsfeltet.
Det gjelder hus på tomt han har kjøpt av Tolli Litland ved privat avtale. Iflg. avtale mellom Litland og Lyngdal Kommune (komm.st.vedtak sak 201/68) skal ved salg av private tomter refunderes kommunen Kr 6.000,- pr. tomt for tekniske anlegg.

Enstemmig vedtak:

Foreliggende planer godkjennes.
Detaljplasering av huset i samråd med Ingeniørvesenet.
Når gater i Litlandsfeltet måtte bli asfaltert forutsetter rådet at huseieren må delta i delfinansieringen.
Ved de 20 tomter kommunen har utparsellert blir det nemlig tinglyst plikter i så måte, dette for å muliggjøre tidsmessige forhold for alle.
Dette er også en betingelse under kommst. vedtak sak 201/68.
Tilknytning til Lyngdal Vannverk etter de betingelser vannverket har gjort gjeldende i området. Hva angår skissert garasje i tomtegrense, må en slik evt. fremtidig plasering godkjennes av berørt nabo.

Rett utskrift.

Sendes til: Herr Erling Sikveland, Austad
Gjenpart : A/S Valland Hus, Kvavik, 4580 Lyngdal.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 28. desbr. 1970.

P. E. Salvesen

Nabolagsprofil

Måkeveien 5 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Alleen Linje 230, 237, 238	7 min 0.6 km
Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 1 km
Snartemo stasjon Linje F5	28 min 27.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 17 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Årnes skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	16 min 1.5 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	12 min 1 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	5 min 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal kommunehus - Lyngdal kom...	8 min
Kirkeveien 20 - Lyngdal kommune	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

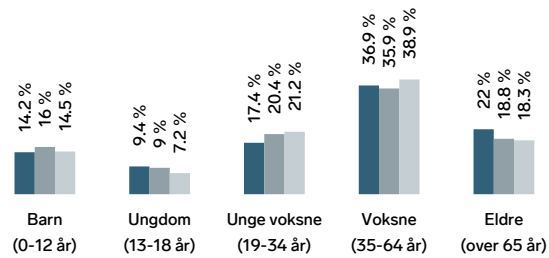
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alleen/Bergsaker/Hamran	3 005	1 382
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Faråna barnehage (0-5 år) 117 barn	8 min 0.7 km
Filadelfia barnehage (0-5 år) 56 barn	12 min 1 km
Nygård barnehage (1-5 år) 115 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	10 min
Coop Extra Lyngdal	10 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 89/100

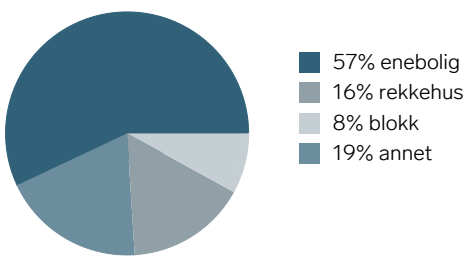
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Berge skole Ballspill	11 min 0.9 km
Lyngdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 1 km
Lyngda fysikalske institutt	12 min
Just Padel Lyngdal	20 min

Boligmasse



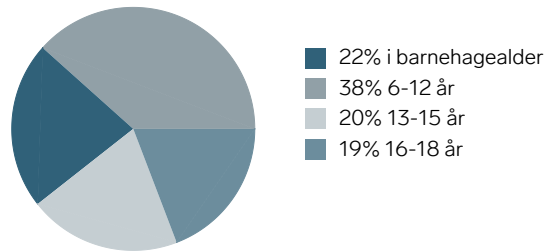
«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

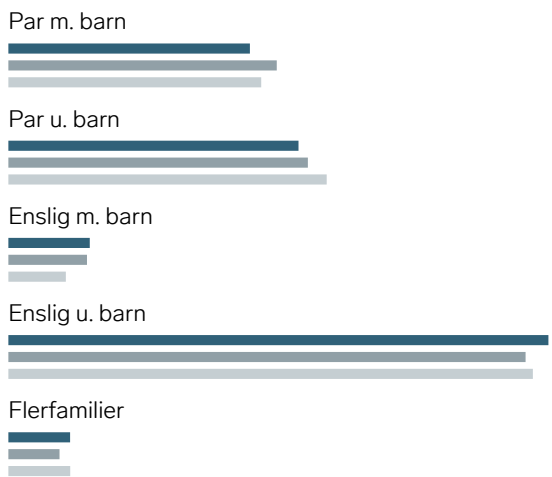
Varer/Tjenester

Sentrumsgården	10 min
Apotek 1 Lyngdal	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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

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