

# Lyngbakken 8

Konsmo/Audnedal



Prisantydning: **kr 2 290 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Innholdsrik enebolig med alt på et plan. Dobbel garasje.

## OMRÅDE

**Konsmo/Audnedal**

## ADRESSE

**Lyngbakken 8, 4525 KONSMO**

## Prisantydning

**kr 2 290 000,-**

Omkostninger: **kr 74 750,-**

Totalpris: **kr 2 364 750,-**

Formuesverdi: **kr 575 721,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 692,- per år**



BRA-i: 148 m<sup>2</sup>

BRA-e: 41 m<sup>2</sup>

BRA Total: 189 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Soverom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1065.3 m<sup>2</sup>

**Kai Andrè Osestad**

Eiendomsmegler

**990 99 201**

**kai.osestad@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Mandal**

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no

# LYNGBAKKEN 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 428, bruksnummer 170 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA - i: 148 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 148 m<sup>2</sup> Entré , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup>

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Åpent areal er terrasse som er målt opp til ca. 70m<sup>2</sup>. Arealet må ses på som omtrentlig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen avviker litt i forhold til godkjente tegninger. Avvikene er ikke søknadspliktige og det er snakk om et kjølerom som aldri ble bygd og noen lettvegger ved vaskerom. Jeg har laget plantegninger etter faktisk innredning som kan fås ved henvendelse megler. Det er tegnet på 2 kvister som heller ikke er bygd.

Garasje:

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

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Frank Severinsen den 09.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på

at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1065.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er så og si flat og pent/ferdig opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og beplantning.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til en liten kjøretur fra Konsmo sentrum. Tomten ligger fin til i et mindre boligfelt.

Barne og familievennlig med kort vei til fine turområder blant annet barnevandrerstien. Konsmoparken som byr på bading, frisbeegolf, sykkelløyper, lekeplasser og mer.

**Adkomst**

Følg Audnedalsveien og ta av til venstre til Lyngbakken. Fortsett rett frem til toppen av bakken, boligen ligger på venstre side.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning

**Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt bestående av eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage, skole og idrettsanlegg m/flerbrukshall i å Helle, et par km fra eiendommen. I Konsmo sentrum er det en flott aktivitetspark med frisbeegolf, sykkelløype og lekeplasser.

Et familievennlig og fint område!

**Skolekrets**

Konsmo

**Bygningssakkyndig**

Frank Severinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Undertaket er av duk. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Lekk fra enkelte renneskjøter. Det burde vært snøfangere på taket. Pipebeslag av metall med pålimte fliser. Boligen mangler snøfangere. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er lektet ut (luftet) og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder. Vannbord under vindu mot vest. (stue/kjøkken) Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i hovedetasjen. Undertaket er av duk og konstruksjonen er ventilert via spalter i gesims. Vinduene har karmen av PVC og er fra byggeåret. Hovedinngangsdør er skiftet i nyere tid og har karmen av tre. Balkongdøren har karmen av PVC og er fra byggeåret. Balkongdøra har enkelte løse belsg, men fungerte normalt på befaringen. Boligen har terrasser bygd på bakkeplan. Det er flislagt trapp ved inngangsparti.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Skjevheter og sprekker:

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja.

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Knekt flis i gangen. Fra tidligere eier.

Sopp og skadedyr:

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Noen få maur på kjøkken, som forsvant etter en behandling med maurmiddel.

Planer og godkjenninger:

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja.

Beskriv nærmere hvilke forhold: Plan om mulig flere bygg i nabolaget.

Andre opplysninger:

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysningene her: Fikset fugemasse på bad og i gang. Lagt til lister og malearbeid utført i walk-in, som tidligere var i dårlig stand. Malt gang og stue. Hengt opp taklampe i stue, som det tidligere manglet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Frank Severinsen den 09.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen fremstår med normal slitasje og fungerer normalt, selv om jeg har enkelte avvik å bemerke etter befaringen. Det er en del avvik på boligen innvendig på skjeve gulv, dårlig arbeid på bad og en del dårlig malerarbeid. Det mangler dokumentasjon på EL-anlegg og det er dårlig med opplegg for ventilasjon i huset. Enebolig - Byggeår: 2009.

Enebolig

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

Tegninger: Planløsningen avviker litt i forhold til godkjente tegninger. Avvikene er ikke søknadspliktige og det er snakk om et kjølerom som aldri ble bygd og noen lettvegger ved vaskerom.

Jeg har laget plantegninger etter faktisk innredning som kan fås ved henvendelse megler. Det er tegnet på 2 kvister som heller ikke er bygd.

Garasje

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

Det er oppført en uisolert garasje på en etasje på eiendommen. Rekvirent opplyser at garasjen ble oppført i 2009 og oppgradert i 2015 hvor det ble satt inn vinduer, dør og port.

Bygget er oppført med grunnmur av betong og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein. Undertak av sutakplater. Takrenner er av metall. Vinduer og dør har karmen av tre og port er av metall med åpner.

Oppdatering 2022: Eier har flytsparklet gulvet, isolert og platekledd vegger og montert kjøkken-innredning.

Vurdering:

Bygget har skjevheter som kan ses i gesimsene/takutstikk og takrenner bør festes bedre. TG 2. Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en samlet tilstandsgrad. Sett bort fra merknader fremstår bygget i brukbar stand.

Følgende avvik har TG3:

- Utvendig - Pipebeslag og Snøfangere

Pipebeslag av metall med pålimte fliser. Boligen mangler snøfangere.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Beslag må skiftes ut.

Jeg vil anbefale å helbeslå pipa og montere snøfangere ved inngangsparti. "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner."  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom - Hovedetg. - Bad - Sluk, membran og tettsjikt

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom - Hovedetg. - Vaskerom - ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover vindu til å luften med.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Teknisk installasjoner - Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring fra YIT fra 2009, men det mangler kursfortegnelse i skapet. Anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med kjøkken i 2016, hvor det ble lagt varmekabler og diverse. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, Det er svimerker på stikk til bereder.

Kostnadsestimat er knyttet til utvidet Elkontroll og utbedring av stikkontakt til bereder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende avvik fikk TG2:

Utvendig - Undertak.

Utvendig - Renneskjøt

Utvendig - Vannbord mot vest

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - mus

Utvendig - Utvendige trapper

Innvendig - Overflater

Innvendig - etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Innvendig - Pipe og ildsted

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater gulv

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner - ventilasjon

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygnings sakkyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen

dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn Fiber i boligen.

#### **Parkering**

Parkering i garasje. For øvrig godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

#### **Diverse**

Bildene i denne salgsoppgaven er tatt i 2023. Innvendig er boligen nå så og si tømt for innbo, og noen vegger er malt. For øvrig er det gjort noen mindre arbeider.

### **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Vedovn i stuen for øvrig elektrisk oppvarming.

#### **Energikarakter**

D

#### **Energifarge**

Oransje

### **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 7 692

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1628,-) Avløp (2041,-), Branntilsyn/Feiing (415,-) og standardrenovasjon (3608,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 21,08 m<sup>3</sup> og kr 28,76 m<sup>3</sup>.

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 575 721

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 187 738

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

---



## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4225/428/170:

09.03.1998 - Dokumentnr: 815 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:428 Bnr:96

i tillegg fradelt fra gnr 28 bnr 151

01.01.2020 - Dokumentnr: 962238 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1027 Gnr:28 Bnr:170

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2009. Ferdigattesten gjelder bolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjenning for bygging av garasje i vedtak av 19.09.2008.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.03.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Vann/Avløp: Offentlig.

Vei: Lyngbakken er privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/frittliggende småhusbebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Konsmo, datert 21.10.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 2 290 000

#### **Totalpris**

Kr 2 364 750

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 290 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
58 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
74 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 348 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 364 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker

løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på

viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 102.765,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Benedicte Aaslie Vige

Thomas Michael Olesen Udland

#### **Oppdragsansvarlig**

Kai André Osestad

Eiendomsmegler

[kai.osestad@sormegleren.no](mailto:kai.osestad@sormegleren.no)

Tlf: 990 99 201

#### **Ansvarlig megler**

Kai André Osestad

Eiendomsmegler

[kai.osestad@sormegleren.no](mailto:kai.osestad@sormegleren.no)

Tlf: 990 99 201

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

05.09.2024

---

# Nabolagsprofil

Lyngbakken 8

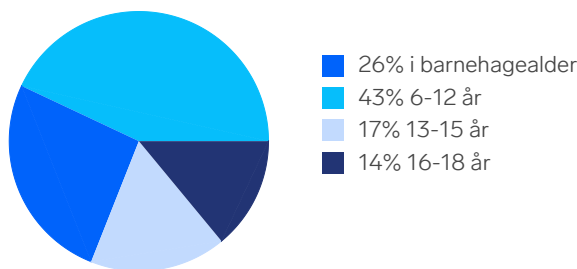
## Offentlig transport

🚏 Konsmo syd Linje 201	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Audnedal Buss, tog	6 min 🚶 4.9 km
🚏 Audnedal stasjon Linje F5	7 min 🚶 5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 9 min 🚶

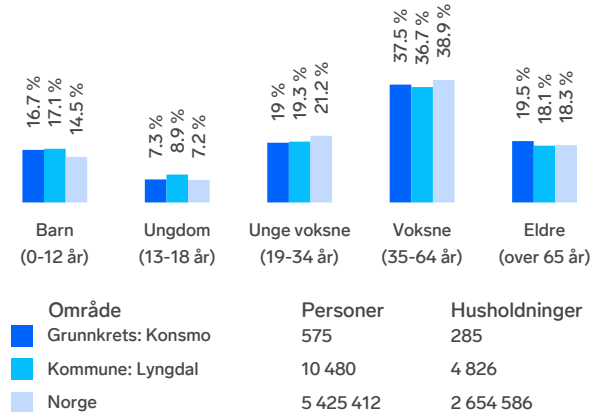
## Skoler

Konsmo skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	4 min 🚶 2.6 km
Byremo ungdomsskole (8-10 kl.) 131 elever, 7 klasser	22 min 🚶 20 km
Byremo videregående skole 90 elever	23 min 🚶 20.5 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	37 min 🚶 32.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

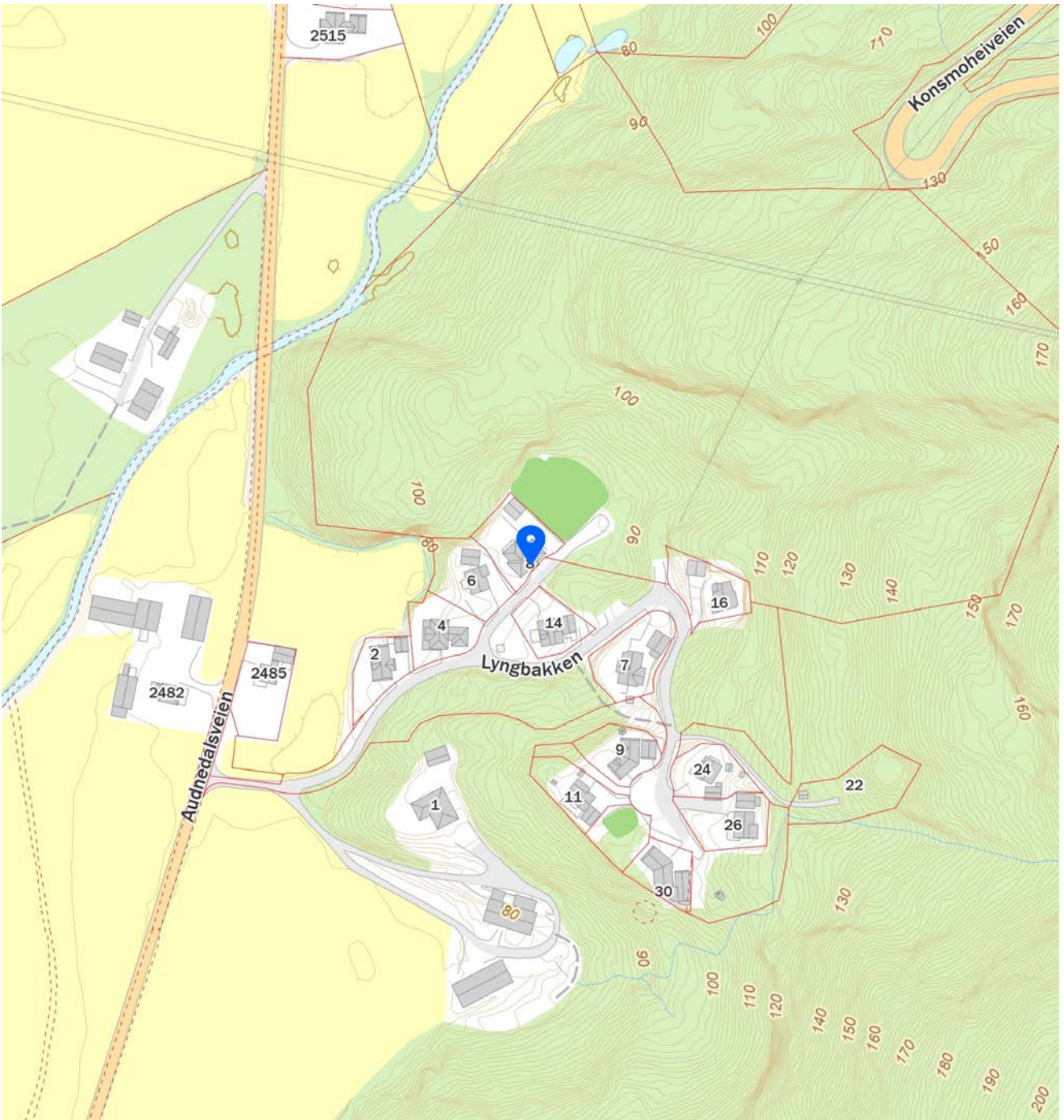
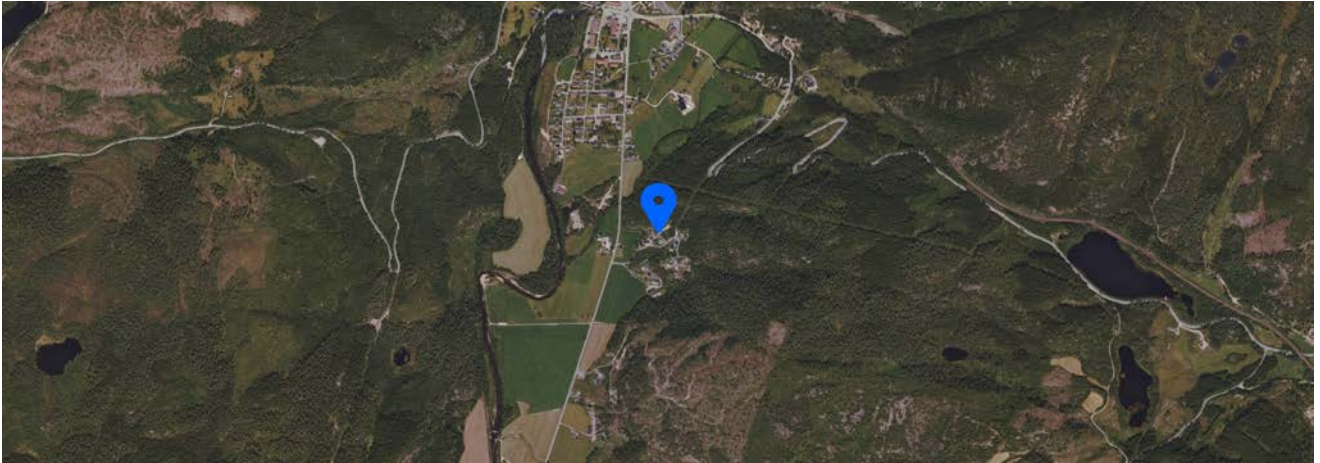
Konsmo barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 🚶 2.8 km
Vigmostad barnehage (1-5 år) 13 barn	10 min 🚶 9.3 km
Laudal barnehage (1-5 år) 23 barn	14 min 🚶 12.3 km

## Dagligvare

Spar Konsmo Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.1 km
--	--------------------

## Sport

🏀 Lyngbakken ballfelt Ballspill	0 km
🏀 Konsmo fotballøkke Ballspill	14 min 🚶 1 km
🏊 Lindesnes Lekeland	27 min 🚶
🏊 Shapes Lindesnes	28 min 🚶





Gang/Hall









Fra stuen er det utgang til delvis overbygd terrasse .





Svært praktisk med vaskerom i tilknytning til kjøkkenet.





Totalt 4 Soverom





Usjenert og fin Uteplass






Planløsning.



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lyngbakken 8, 4525 KONSMO

 LYNGDAL kommune

 gnr. 428, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 20038-1217

Referansenummer: VJ1278

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringsseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller [post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)



Rapportansvarlig

*Frank Severinsen*

Frank Severinsen

Uavhengig Takstingeniør

[post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

904 24 166



# 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal slitasje og fungerer normalt, selv om jeg har enkelte avvik å bemerke etter befaringen. Det er en del avvik på boligen innvendig på skjeve gulv, dårlig arbeid på bad og en del dårlig malerarbeid. Det mangler dokumentasjon på EL-anlegg og det er dårlig med opplegg for ventilasjon i huset. For øvrig henviser til rapporten som må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Undertaket er av duk. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Lekk fra enkelte renneskjøter. Det burde vært snøfangere på taket.

Pipebeslag av metall med pålimte fliser. Boligen mangler snøfangere. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er lektet ut (luftet) og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder. Vannbord under vindu mot vest. (stue/kjøkken) Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i hovedetasjen. Undertaket er av duk og konstruksjonen er ventilert via spalter i gesims. Vinduene har karmen av PVC og er fra byggeåret. Hovedinngangsdør er skiftet i nyere tid og har karmen av tre. Balkongdøren har karmen av PVC og er fra byggeåret. Balkongdøra har enkelte løse belsg, men fungerte normalt på befaringen. Boligen har terrasser bygd på bakkeplan. Det er flislagt trapp ved inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har fliser i gang, vaskerom og bad. På kjøkken er det belegg og i øvrige rom er det laminatgulv. Vegger og tak har malte/tapetserte overflater. Boligen har støpte gulv. Jeg har sjekket gulvene i stua, kjøkken og soverom i hovedetasjen med nivelleringslaser. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og peis med innsats i stua. Dørene har karmen og dørbblad av PVC.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det er malte/tapetserte vegger og malt himling. Det er fliser og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket under vaskecum, men er hovedsaklig flatt uten fall. I sluket er det vanskelig å fastslå hvilken membran som er brukt under klemring og øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Rommet har innredning med vaskecum, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ingen ventilering utover vindu til å luften med. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot yttervegg.

### Bad

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Badet har flislagte vegger og malte plater i taket. (himlingen)

Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot døra og ikke mot sluk. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Badet er innredet med dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning. Eier har montert nytt/brukt badekar i 2022.

Rommet har ventil i yttervegg. (naturlig ventilering) Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak badekar. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2016. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerom. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har ikke forskriftsmessig ventilasjon. Det er montert avtrekk på wc og bad og ventiler på soverom, men det er liten eller ingen effekt. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter, er fra byggetiden og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring fra YIT fra 2009, men det mangler kursfortegnelse i skapet. Anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med kjøkken i 2016, hvor det ble lagt varmekabler og diverse. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at bygget er fundamentert på sprengstein/pukk da det er fjell i området. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur. Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn av rørene er av plast og fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegninger:

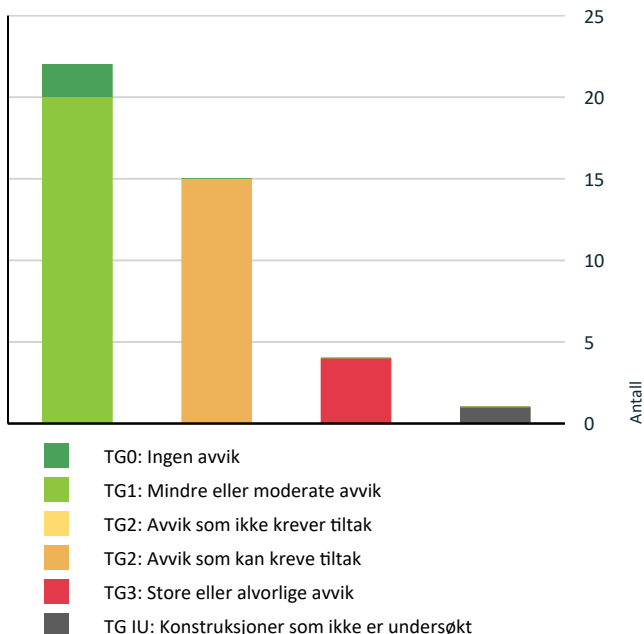
Planløsningen avviker litt i forhold til godkjente tegninger. Avvikene er ikke søknadspliktige og det er snakk om et kjølerom som aldri ble bygd og noen lettvegger ved vaskerom. Jeg har laget plantegninger etter faktisk innredning som kan fås ved henvendelse megler. Det er tegnet på 2 kvister som heller ikke er bygd.

## Garasje

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

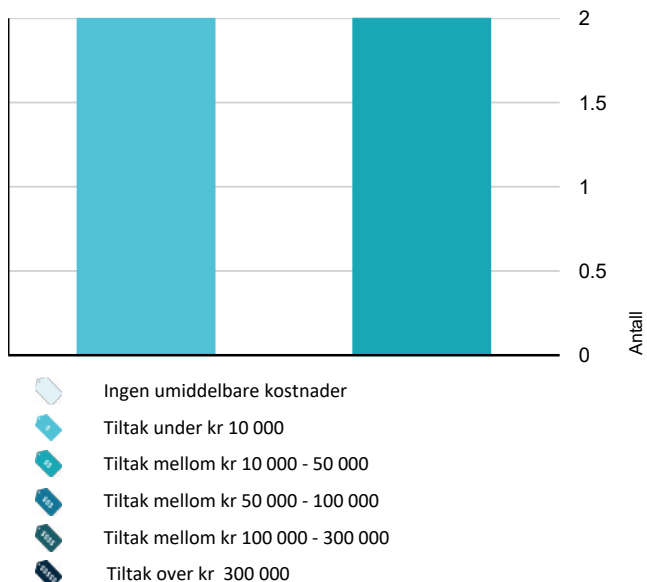
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Pipebeslag og Snøfangere [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Undertak [Gå til side](#)

Utvendig > Renneskjøt [Gå til side](#)

Utvendig > Vannbord mot vest. [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - mus** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Oppgitt av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Montert nytt kjøkken.
2015	Modernisering	Montert vindu, dør og port i garasje.
2018	Modernisering	Nytt toalett på wc
2019	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad
2020	Modernisering	Utvidet terrasse.
2013	Modernisering	Oppgradert EL-anlegg i garasje og alle spotter i huset.
2022	Modernisering	Eier har montert innredning på vaskerommet.
2022	Modernisering	Det meste av terrassen er skiftet ut i 2022 av eier selv. (kun en mindre del mot kjøkkenet som ikke er skiftet)
2022	Modernisering	Isolert veggene i garasjen og montert veggplater på det meste av vegger.
2022	Modernisering	Montert kjøkkeninnredning i garasjen

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.



### TG 2 Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er av duk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Duken har ikke limte skjøter og er ikke godkjent som undertak.

Det var en liten lekkasje rundt gjennomføringen til Avbrekk fra kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Taket må holdes under oppsikt og undertaket må på et tidspunkt skiftes.  
Lekkasje fra taket gjennomføring bør undersøkes nærmere.



Duken skulle hatt limte skjøter.



# Tilstandsrapport



Mindre lekkasje fra takgjennomføring

## TO 2 Renneskjøt

Lekk fra enkelte renneskjøter.

Det burde vært snøfangere på taket.

### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Lekk i enkelte renneskjøter.

## TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.



## TO 3 Pipebeslag og Snøfangere

Pipebeslag av metall med pålimte fliser. Boligen mangler snøfangere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

### Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Beslag må skiftes ut.

Jeg vil anbefale å helbeslå pipa og montere snøfangere ved inngangsparti.

“snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.”

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Pipebeslag er ikke fagmessig utført.

## TO 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er lektet ut (luftet) og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder.



## TO 2 Vannbord mot vest.

Vannbord under vindu mot vest. (stue/kjøkken)

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte i vannbord under vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vannbord må skiftes ut.



## TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av PVC og er fra byggeåret.



## TG 1 Dører

Hovedingangsdør er skiftet i nyere tid og har karmen av tre. Balkongdøren har karmen av PVC og er fra byggeåret. Balkongdøra har enkelte løse belsg, men fungerte normalt på befaringen.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser bygd på bakkeplan.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - mus

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Eier opplyser at det har vært 5-6 mus på loftet i vinter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det har vært 5-6 mus på loftet i vinter. (ref. egenerklæring)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mus kan som regel enkelt bekjempes med feller eller gift. Årsaken er nok utettheter i kledning/tak.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har valmtak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i hovedetasjen. Undertaket er av duk og konstruksjonen er ventilert via spalter i gesims.

# Tilstandsrapport



Glippe mellom terrassebord kunne vært utført penere.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er flislagt trapp ved inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett par skadede fliser på trappa.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte fliser.



Skadet flis.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Boligen har fliser i gang, vaskerom og bad. På kjøkken er det belegg og i øvrige rom er det laminatgulv. Vegger og tak har malte/tapetserte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malerarbeidet (sparklingen) i boligen er ikke fagmessig utført og det er sprekker/gliper i flere plateskjøter og svake løsninger ved vindusforinger. Dette gjelder på generelt grunnlag. Gulvene har ujevnheter, skjevheter og en del småsår og skader/svellinger i skjøtene.

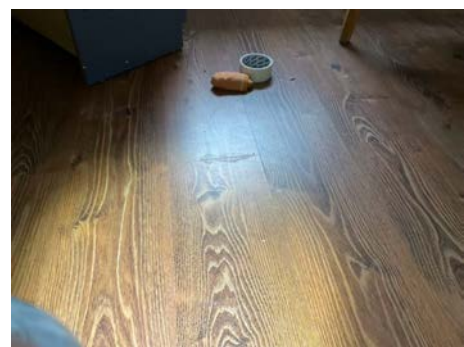
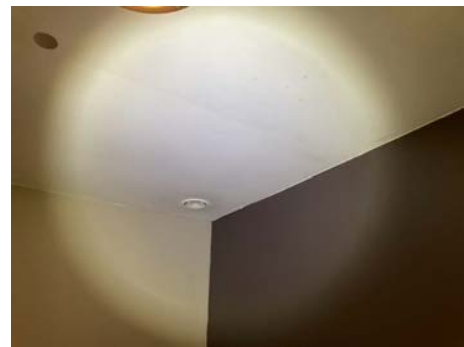
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene. Avvikene er stort sett av kosmetisk betydning og retting vil være arbeidskrevende og kostbart.



Gulv i stua.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Boligen har støpte gulv. Jeg har sjekket gulvene i stua, kjøkken og soverom i hovedetasjen med nivelleringslaser.

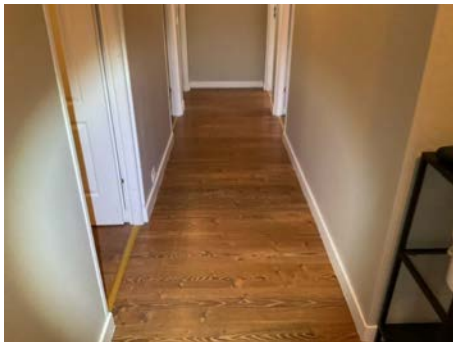
## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har skjeve og ujevne gulv som kan merkes når man går rundt i huset. Skjevhetene skyldes mest sannsynligvis slurv under bygging.

## 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.



## TG 1 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av PVC.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.



### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i taket. (himlingen)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker/gliper i hjørner og flisarbeidet er ikke pent utført. Ved badekar er det hull/utsparing i veggen. I taket er det gliper/sprekker og dårlig utført malerarbeid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull ved badekar bør tettes. Øvrig merknader er av kosmetisk betydning.

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats i stua.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Over peis innsats er det montert fliser på plater. Jeg er usikker på om disse platene er av ubrennbart materiale og det er slanger/ventilasjonsrør inne i boksen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:

Jeg vil anbefale å fjerne plater foran innebygd peis for ytterligere kontroll.

# Tilstandsrapport



Hull i vegg ved badekar.



Gliper i tak.

## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislågt gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot døra og ikke mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning. Eier har montert nytt/brukt badekar i 2022.



## HOVEDETASJE > BAD

### Ventilasjon

Rommet har ventil i yttervegg. (naturlig ventilering)

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## HOVEDETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i vegg bak badekar. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Det er malte/tapetserte vegger og malt himling.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Det er fliser og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har lokalt fall mot sluket under vaskekum, men er hovedsaklig flatt uten fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

Rommet fungerer normalt, men det burde vært oppkant ved dørene og fall på hele gulvet.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det vanskelig å fastslå hvilken membran som er brukt under klemring og øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vaskekum, bereder og opplegg for vaskemaskin.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover vindu til å luften med.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG IJ Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone er mot yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Jeg valgte derfor å gjøre fuksøk inne på våtrommet. Det var ingen unormale funn ved søk etter fukt på tilgjengelige steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

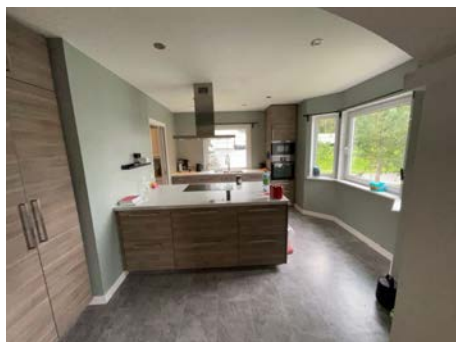
### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 2016.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerom.



Skap på vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har ikke forskriftsmessig ventilasjon. Det er montert avtrekk på wc og bad og ventiler på soverom, men det er liten eller ingen effekt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det burde vært mekanisk avtrekk på alle våtrom og wc, samt friskluftsventiler i ytterveggene eller ventiler i vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Jeg vil anbefale å montere mekanisk avtrekk på våtrom og wc, samt veggventiler i oppholdsrom.



Avtrekk på wc har ingen effekt.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter, er fra byggetiden og er plassert på vaskerommet.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring fra YIT fra 2009, men det mangler kursfortegnelse i skapet. Anlegget er oppgradert i nyere tid i forbindelse med kjøkken i 2016, hvor det ble lagt varmekabler og diverse.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det er fremlagt rapport med feil og mangler, men jeg har ikke mottatt sluttrapport med avslutning av merknader.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Ja**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er svimerker på stikk til bereder. Kostnadsestimat er knyttet til utvidet Elkontroll og utbedring av stikkontakt til bereder.**

### Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse og jeg vil anbefale å prøve å innhente dokumentasjon på anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap



Samsvarserklæring fra 2009.

# Tilstandsrapport



Det er svimerker på stikk til bereder.



Det er svimerker på stikk til bereder.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Byggegrunn

Det antas at bygget er fundamentert på sprengstein/pukk da det er fjell i området. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong.



### ! TG 1 Terrengeforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn av rørene er av plast og fra byggeåret.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Oppgitt av eier.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Det er oppført en uisolert garasje på en etasje på eiendommen. Rekvirent opplyser at garasjen ble oppført i 2009 og oppgradert i 2015 hvor det ble satt inn vinduer, dør og port. Bygget er oppført med grunnmur av betong og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein. Undertak av sutaksplater. Takrenner er av metall. Vinduer og dør har karmen av tre og port er av metall med åpner. Oppdatering 2022: Eier har flytsparklet gulvet, isolert og platekledd vegger og montert kjøkken-innredning.

### Vurdering:

Bygget har skjevheter som kan ses i gesimsene/takutstikk og takrenner bør festes bedre. TG 2  
Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en samlet tilstandsgrad.  
Sett bort fra merknader fremstår bygget i brukbar stand.  
TG 1

## Tilbygg / modernisering

2015    Modernisering    Montert dør, vinduer og garasjeport.

# 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

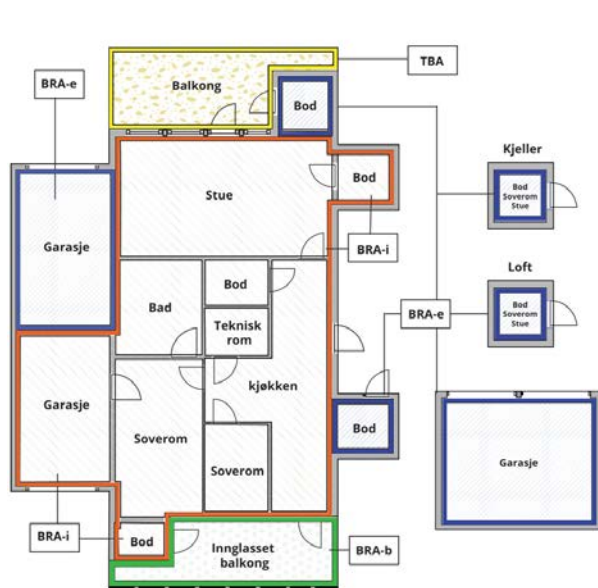
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	148			148	70
<b>SUM</b>	<b>148</b>				<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>148</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

### Kommentar

Åpent areal er terrasse som er målt opp til ca. 70m<sup>2</sup>. Arealet må ses på som omtrentlig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger:

Planløsningen avviker litt i forhold til godkjente tegninger. Avvikene er ikke søknadspliktige og det er snakk om et kjølerom som aldri ble bygd og noen lettvegger ved vaskerom. Jeg har laget plantegninger etter faktisk innredning som kan fås ved henvendelse megler. Det er tegnet på 2 kvister som heller ikke er bygd.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se opplisting av "Modernisering" gjort i nyere tid. Kontakt eier for faktura.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			

**SUM BRA** 41

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	148	0
Garasje	0	41

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2023	Frank Severinsen	Takstmann
	Martin Torjussen	Kunde
23.8.2024	Frank Severinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	428	170		0	1114.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lyngbakken 8

### Hjemmelshaver

Vigmostad Arnt Arild,Vigmostad Stine Tomine

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	27.03.2009		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	02.04.2022		Innhentet	5	Nei
Tegninger Bolig	27.02.2008		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger Garasje	01.09.2008		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring 2023	31.08.2023		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring 2024	16.08.2024		Gjennomgått	7	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ1278>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Eier har flytsparklet, montert veggplater og en brukt kjøkkeninnredning.

# Egenerklæring

Lyngbakken 8, 4525 KONSMO

16 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Lyngbakken 8

**Postadresse**

Lyngbakken 8

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden. Fra 01.12.24 til dags dato

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Vige, Benedicte Aaslie

Medselger

Udland, Thomas Michael Olesen

## Forbehold

---



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
Knekt flis i gangen. Fra tidligere eier.
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Noen få maur på kjøkken, som forsvant etter en behandling med maumiddel.

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Plan om mulig flere bygg i nabolaget.

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Fikset fugemasse på bad og i gang. Lagt til lister og malerarbeid utført i walk-in, som tidligere var i dårlig stand. Malt gang og stue. Hengt opp taklampe i stue, som det tidligere manglet.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93952484**



# Egenerklærings skjema

Name  
**Udland, Thomas Michael**  
**Olesen**

Date  
**2024-08-16**

Identification

 Udland, Thomas Michael  
Olesen

Name  
**Vige, Benedicte Aaslie**

Date  
**2024-08-16**

Identification

 Vige, Benedicte Aaslie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

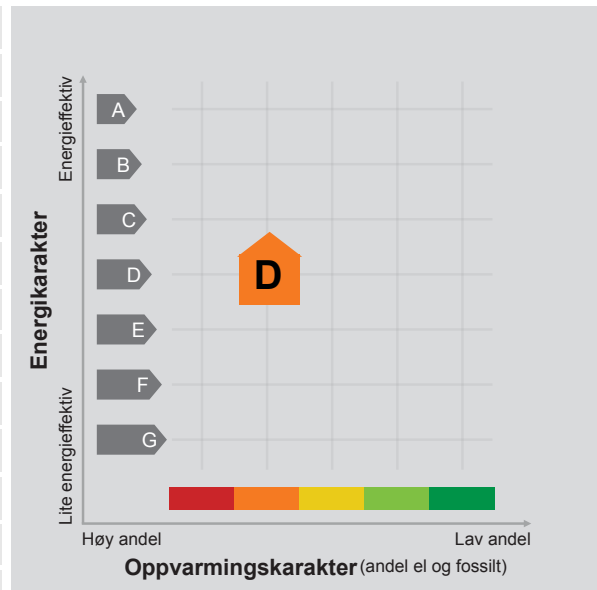
---

Signed by:

Udland, Thomas Michael	16/08-2024	BANKID
Olesen	18:17:55	BANKID
Vige, Benedicte Aaslie	16/08-2024	
	18:15:09	

# ENERGIATTEST

Adresse	Lyngbakken 8
Postnummer	4525
Sted	KONSMO
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	428
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300416937
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	16624ce9-a8b3-40fd-a3d8-512f401bb1d8
Dato	14.09.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	148
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngbakken 8  
Postnummer: 4525  
Sted: KONSMO  
Kommune: Lyngdal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 14.09.2023 9:49:36  
Energimerkenummer: 16624ce9-a8b3-40fd-a3d8-512f401bb1d8

Kommunenummer: 4225  
Gårdsnummer: 428  
Bruksnummer: 170  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300416937

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

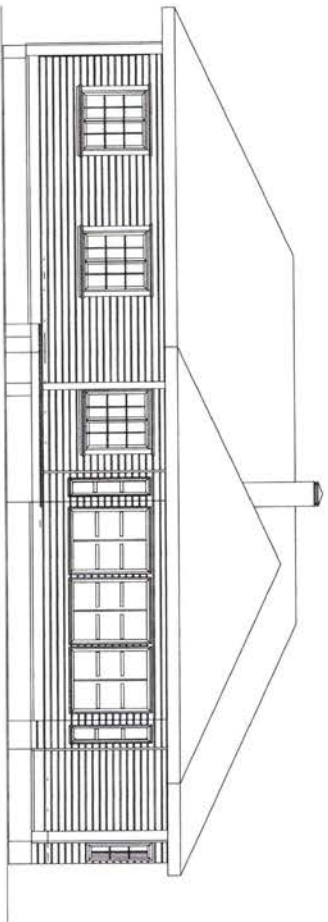
### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

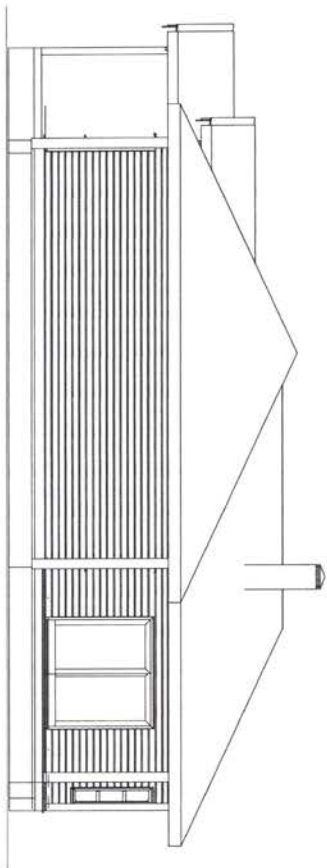
### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

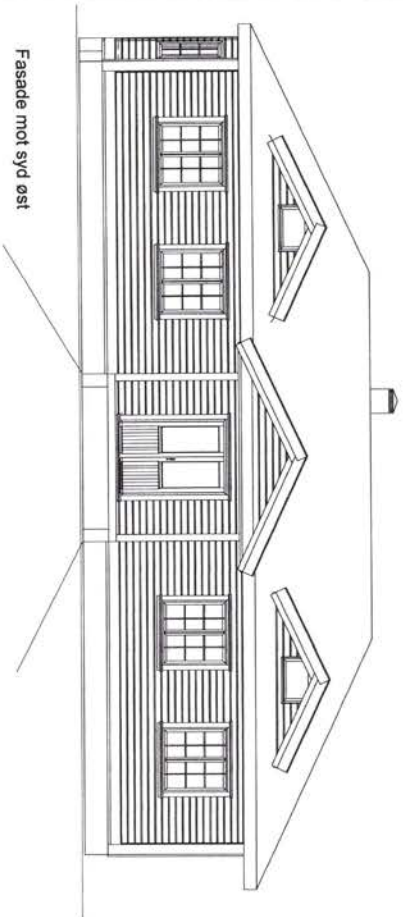




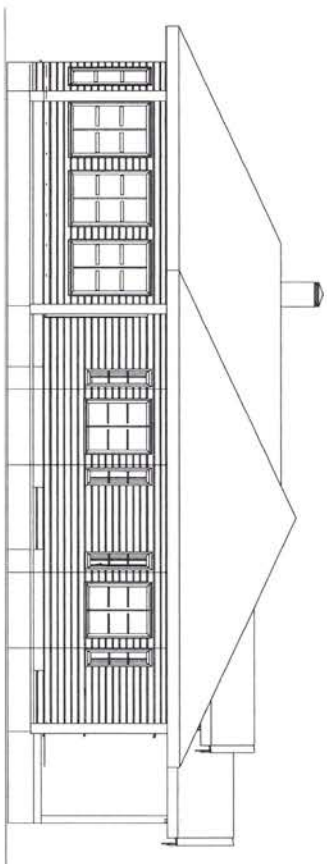
Fasade mot nord vest



Fasade mot nord øst



Fasade mot syd øst



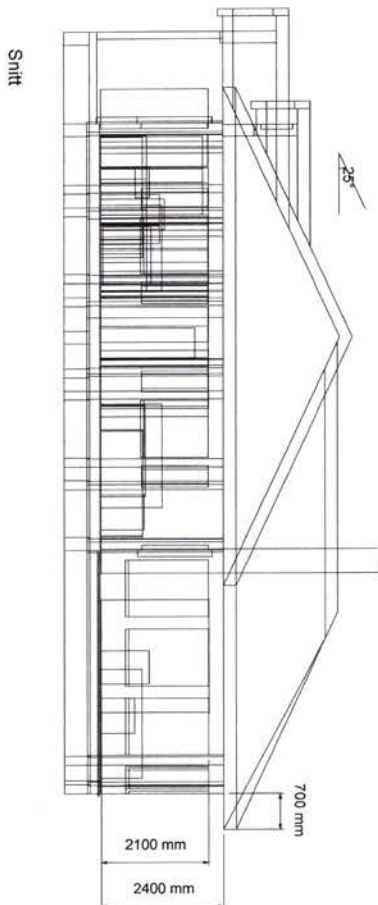
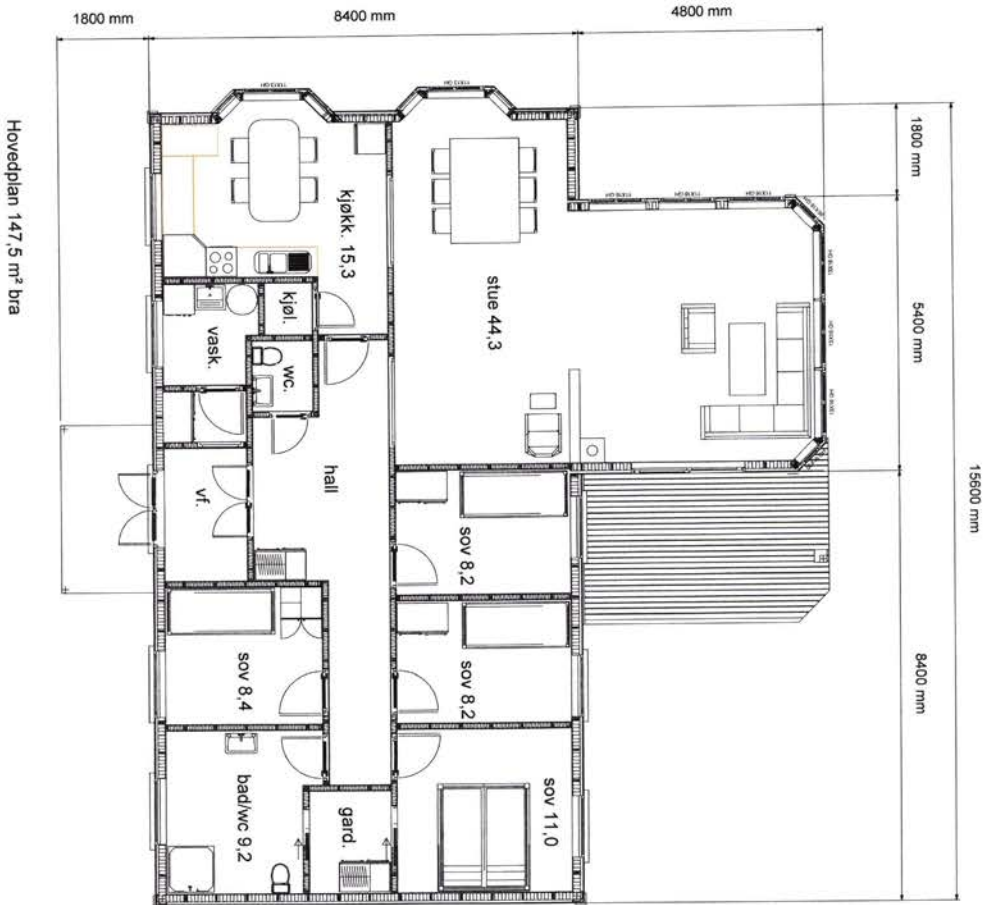
Fasade mot syd vest

Siste korr. 16.06.08 TS.

Tegnet: TS.	Målestokk:	Tegn. nr.
Date: 08.02.08	1:100	2/2
Korr: TS.	<b>Teknisk Tegning</b>	
Date: 27.02.08	<b>Helle 4525 Konsmo</b>	
	Tlf. 38281743 Mob. 41500996	

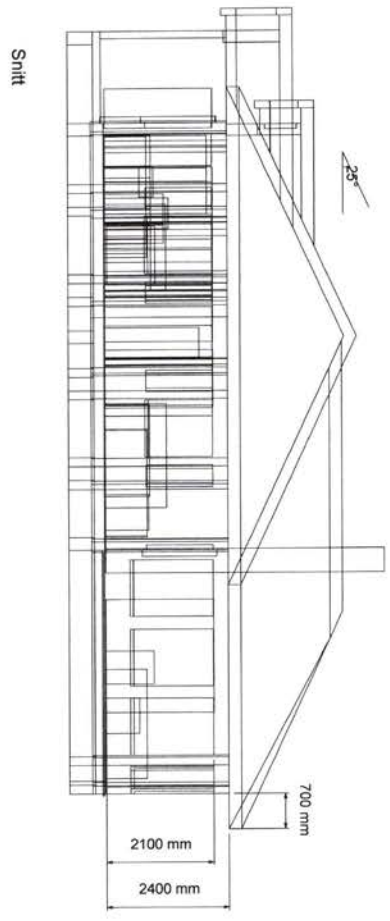
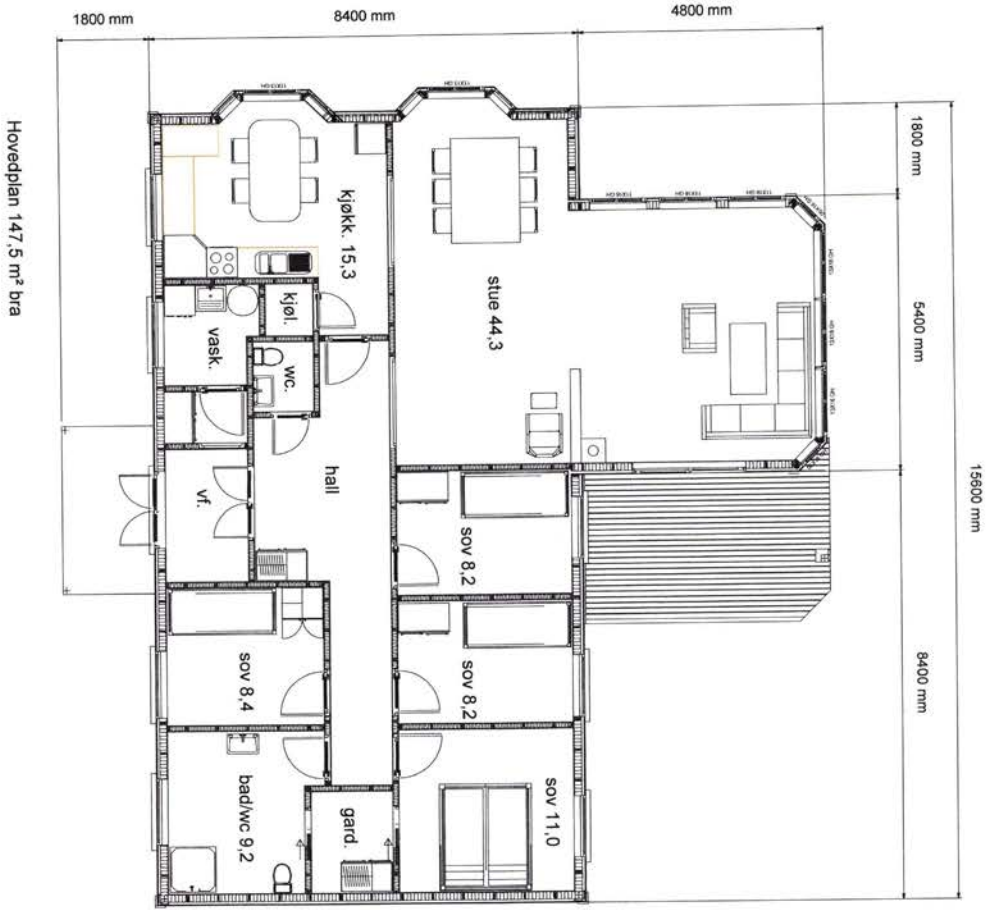
**Byggherre:** Plotr og Renata Kubat  
**Byggeadresse:** Tomt nr 9 Gnr 28/170 4525 Konsmo

Arkiv nr. SK-1

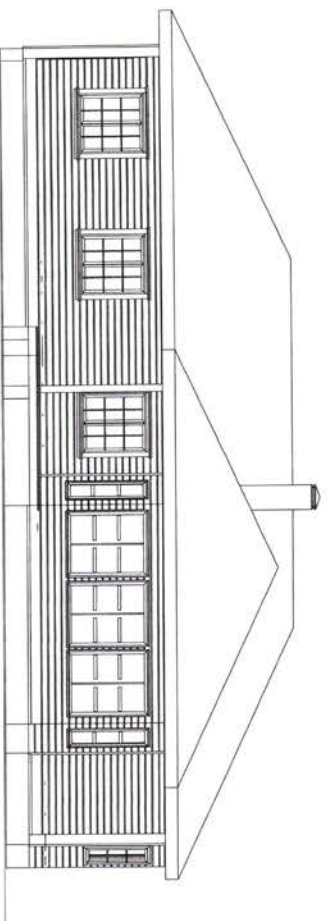


Siste korr. 16.06.08 TS.

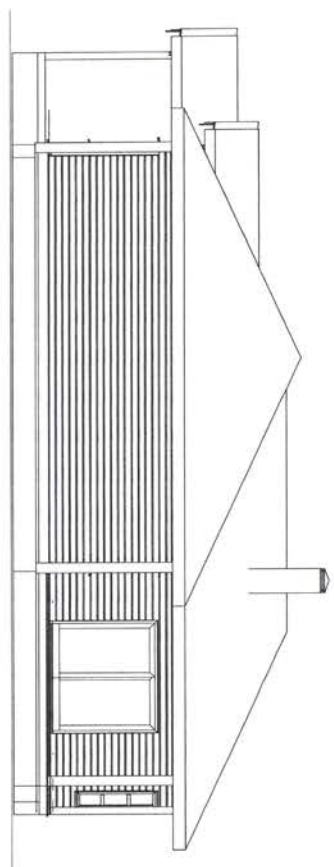
Tegnet: TS.	Teknisk Tegning	Målestokk:	Tegn. nr.
Dato: 08.02.08	Helle 4525 Konsmo	1:100	1/2
Korr: TS.	Tlf: 38281743 Mob: 41500996		
Dato: 27.02.08			
Byggherre: Plotr og Renata Kubat	Tomt nr. 9 Gnr 28/170 4525 Konsmo		Aktiv nr. SK-1
Byggeadresse:			



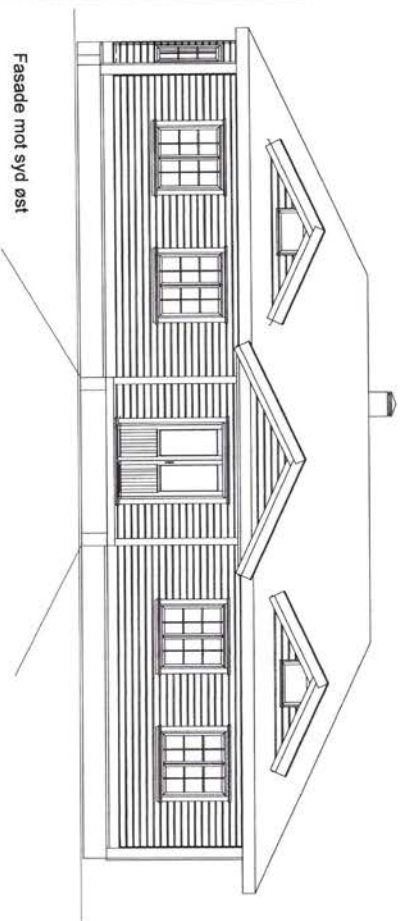
Siste korr. 16.06.08 TS.		Tegn. nr. 1/2	
Tegnet: TS.	Dato: 08.02.08	<b>Teknisk Tegning</b>	Målestokk: 1:100
Korr: TS.	Dato: 27.02.08	<b>Helle 4525 Konsmo</b>	Arkiv nr. SK-1
Byggherre: Plofr og Renata Kubat		Tomt nr. 9 Gnr 28/170 4525 Konsmo	
Byggeadresse: Tomt nr. 9 Gnr 28/170 4525 Konsmo			



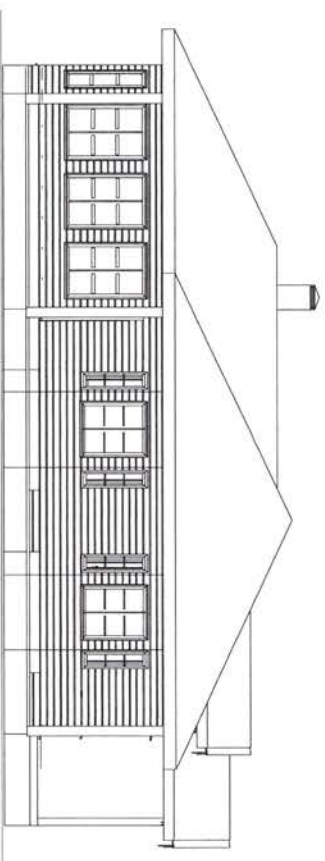
Fasade mot nord vest



Fasade mot nord øst



Fasade mot syd øst



Fasade mot syd vest

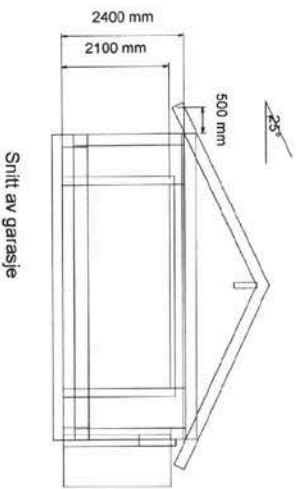
Siste korr. 16.06.08 TS.

Tegnet: TS.	Målestokk: Tegn. nr.
Dato: 08.02.08	1:100
Korr: TS.	
Dato: 27.02.08	

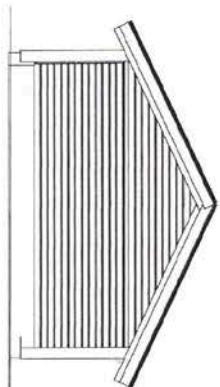
**Byggherre:** Plofr og Renala Kubat  
**Byggeadresse:** Tomt nr 9 Gnr 28/170 4525 Konsmo

**Teknisk Tegning**  
**Helle 4525 Konsmo**  
 Tlf: 38281743 Mob. 41500996

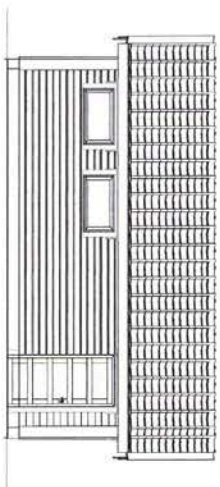
Aktiv nr.  
 SK-1



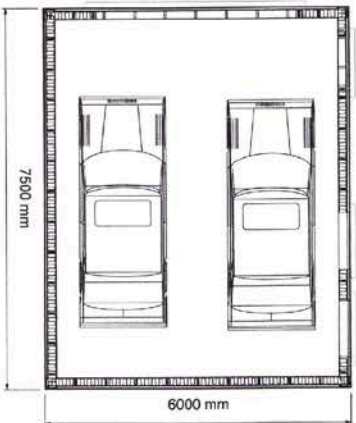
Snitt av garasje



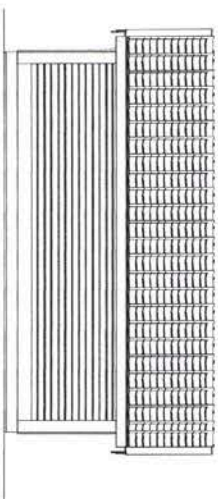
Fasade mot nord vest



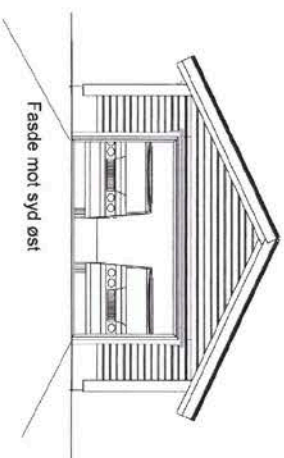
Fasade mot syd vest



Hovedplan garasje 40,5 m<sup>2</sup> bra  
 Bebygd areal 45,0 m<sup>2</sup>



Fasade mot nord øst



Fasade mot syd øst

Tegnet: TS.	Teknisk Tegning	Målestokk:	Tegn. nr.
Dato: 01.09.08	Helle 4525 Konsmo	1:100	1/1
Korr:	Tlf. 38281743 Mob. 41500996		
Dato:			
Byggherre:	Piotr og Renata Kulbat		Arkiv nr. SK-5
Byggeadresse:	Gnr 28 bnr 170 4525 Konsmo		



# Audnedal kommune

Teknisk/Næring

Torleif Stengårdsbakken

4525 KONSMO

Vår Ref:	Ordningsverdi:	Saksbehandler:	Deres Ref:	Dato:
2008/501 - 9	28/170	Jan Terje Ågedal		27.03.2009

## FERDIGATTEST

**Ferdigattest etter plan – og bygningslovens § 99**

**Eiendom:** Gnr.28 bnr.170

**Byggeplass:** Lyngbakken

**Tiltakshaver:** Renata og Piotr Kubat

**Søker:** Torleif Stengårdsbakken.

**Tiltakets art:** Bolig

**Saksnr:** 501/2008

**Vedtaksdato:** 02.07.2008

**Tilkopling vann:** Offentlig

**Tilkopling avløp:** Offentlig.

Etter anmodning datert 25.mars 2009 og på bakgrunn av fremlagte kontrollokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll kap. III §19 og kap V, utstedes ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr.pbl. § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattest gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Terje Ågedal  
Enhetsleder Teknisk Næring.



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 16.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngbakken 8, 4525 KONSMO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2009
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 065 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.11.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 065 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligområde,Nåværende

## Reguleringsplaner

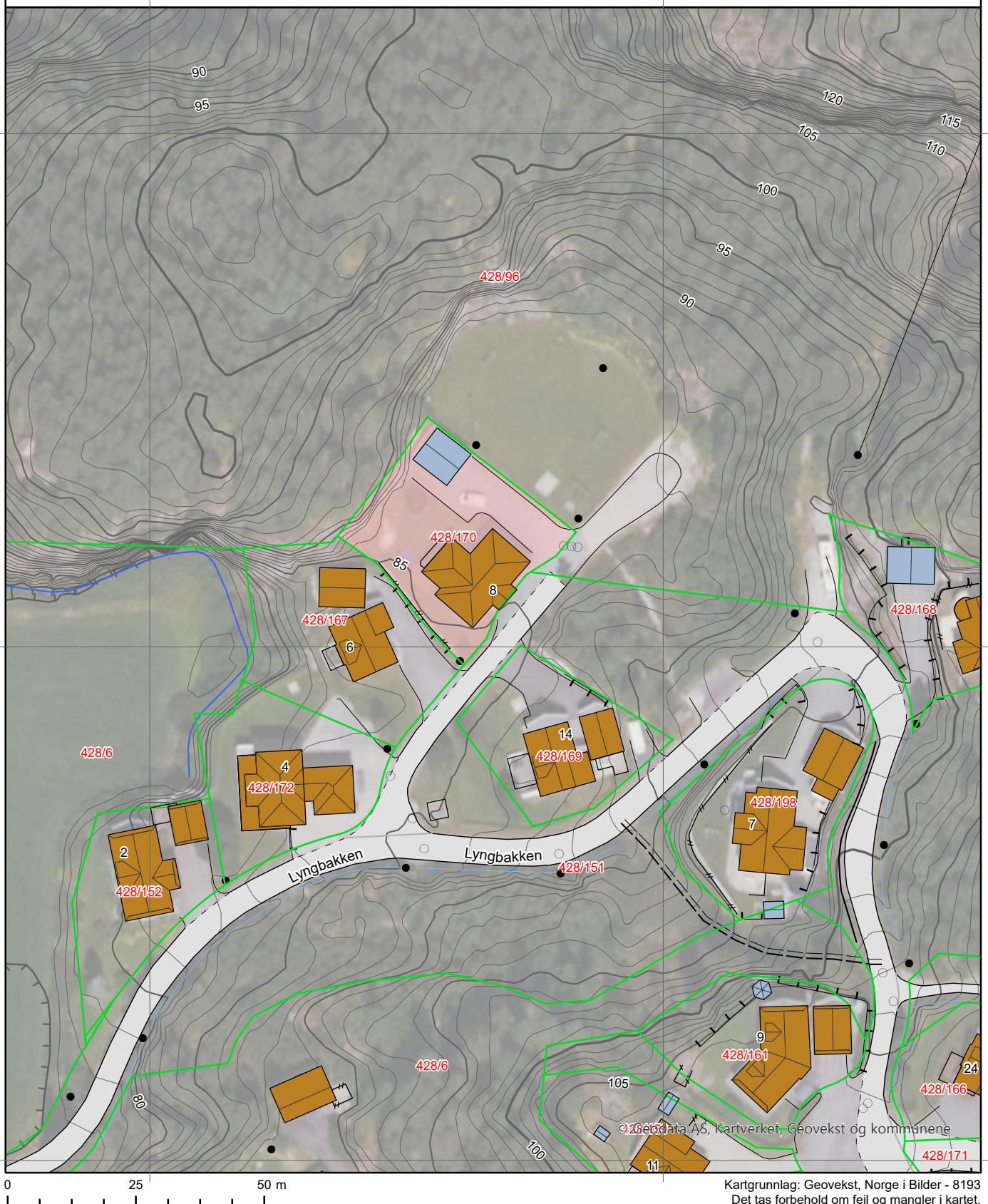
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	40
<b>Navn</b>	OMRÅDEREGULERING FOR KONSMO
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.10.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/40/Dokumenter/40%20Konsmo%20planbestemmelser_oppd_290321.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/40/Dokumenter/40%20Konsmo%20planbestemmelser_oppd_290321.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 065 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BF17



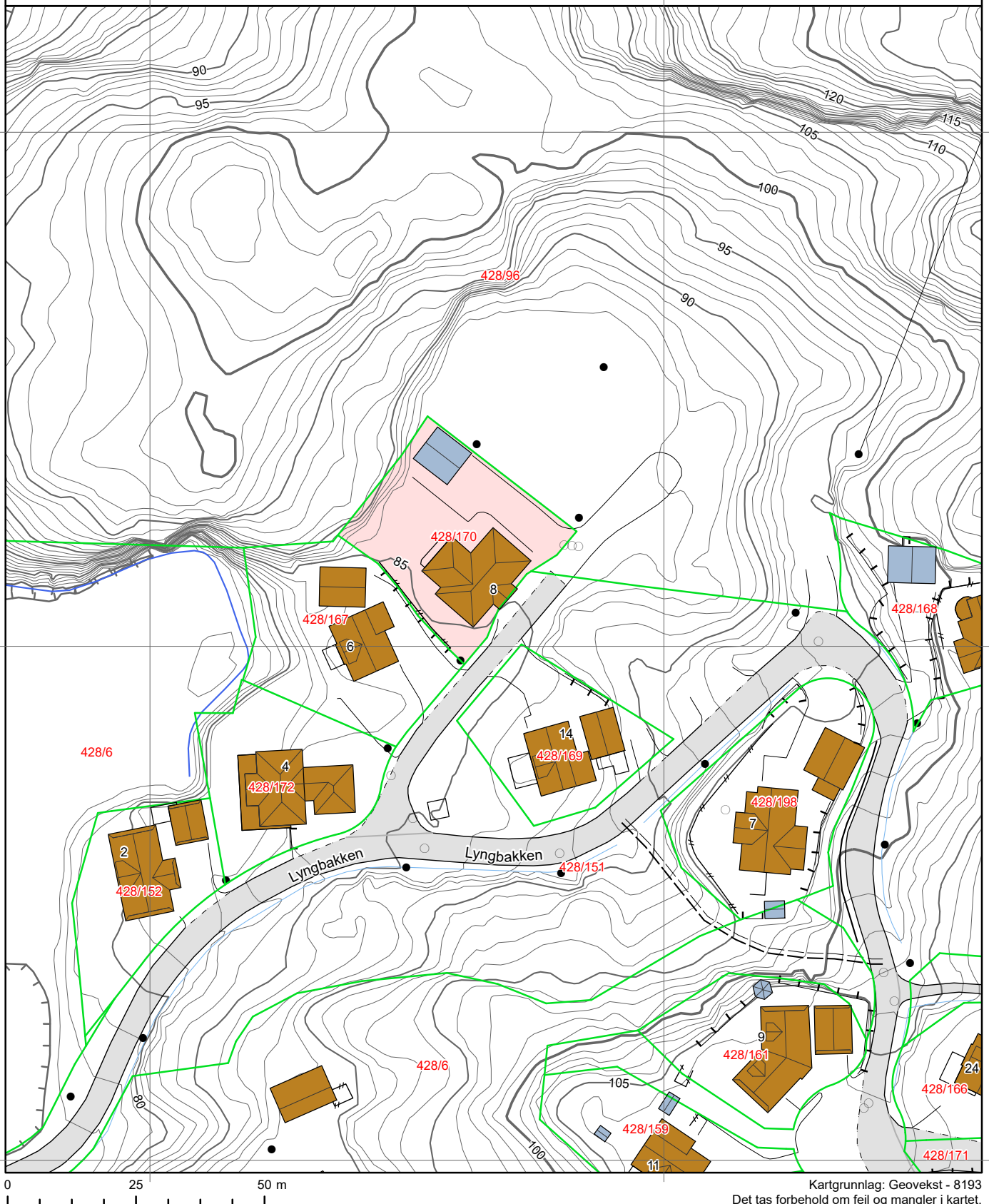
## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste










## Eiendomsgrenser





- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste









## 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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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



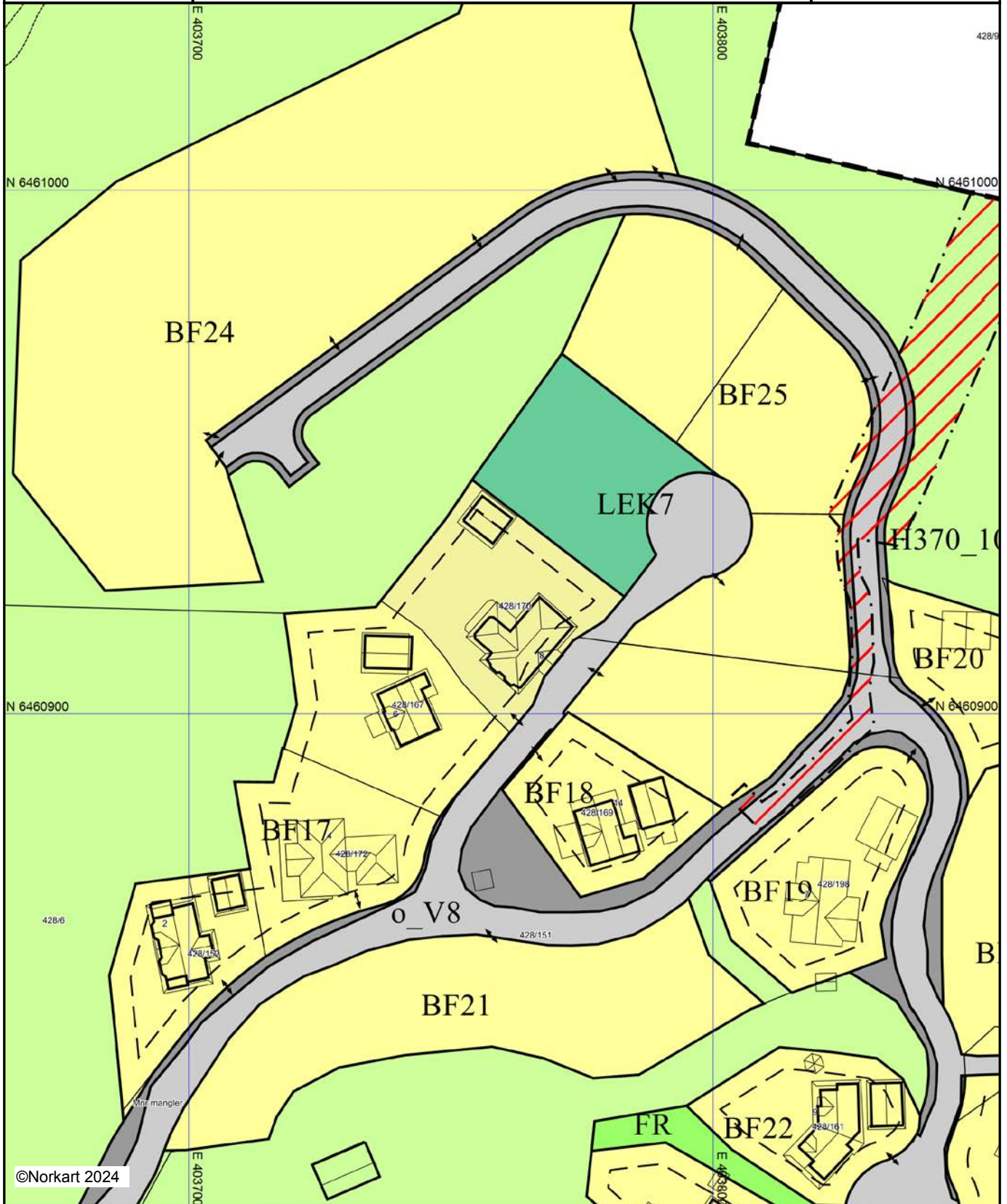
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 428/170  
Adresse: Lyngbakken 8  
Utskriftsdato: 16.08.2024  
Målestokk: 1:1000





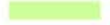
UTM-32



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 PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



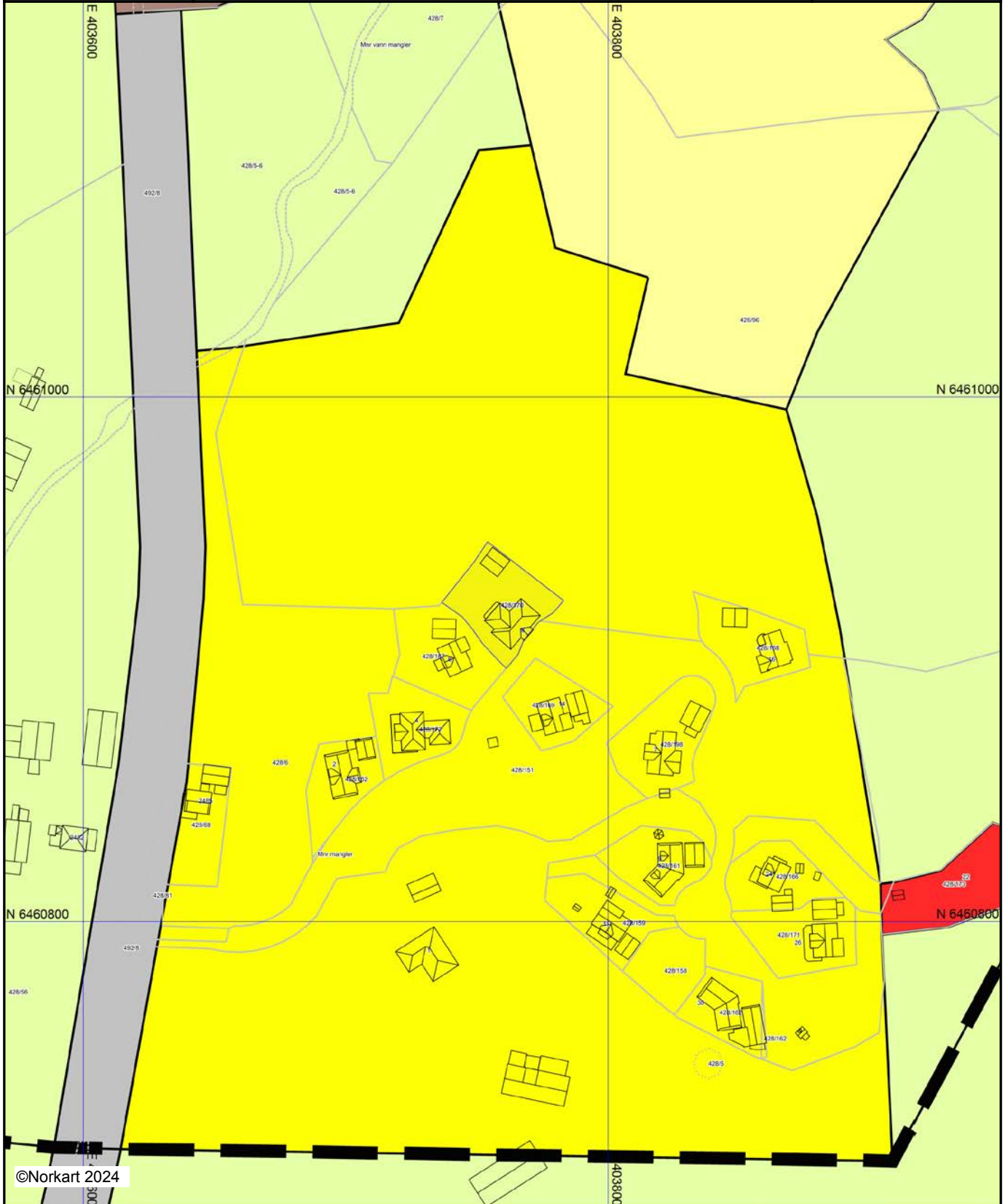
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 428/170  
Adresse: Lyngbakken 8  
Utskriftsdato: 16.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024




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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Senterområde - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  LNF-område
-  Vegareal - framtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 16.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngbakken 8, 4525 KONSMO								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 394,12 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	3 500,17 kr
<b>Sum</b>	<b>12 453,29 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	51 m3	19,61 kr	1/1	0 %	1 000,11 kr	1 000,11 kr
Forskudd vann	50 m3	21,08 kr	1/1	0 %	1 054,00 kr	527,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-132 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-2 588,53 kr	-2 588,53 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	51 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 275,51 kr	1 275,51 kr
Forskudd avløp	50 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 438,00 kr	719,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-132 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-3 301,32 kr	-3 301,32 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>7 542,77 kr</b>	<b>1 964,27 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur



# Audnedal kommune

Teknisk/Næring

Torleif Stengårdsbakken

4525 KONSMO

Vår Ref:  
2008/501 - 9

Ordningsverdi:  
28/170

Saksbehandler:  
Jan Terje Ågedal

Deres Ref:

Dato:  
27.03.2009

## FERDIGATTEST

### Ferdigattest etter plan – og bygningslovens § 99

**Eiendom:** Gnr.28 bnr.170

**Byggeplass:** Lyngbakken

**Tiltakshaver:** Renata og Piotr Kubat

**Søker:** Torleif Stengårdsbakken.

**Tiltakets art:** Bolig

**Saksnr:** 501/2008

**Vedtaksdato:** 02.07.2008

**Tilkopling vann:** Offentlig

**Tilkopling avløp:** Offentlig.

Etter anmodning datert 25.mars 2009 og på bakgrunn av fremlagte kontrollokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll kap. III §19 og kap V, utstedes ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr.pbl. § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattest gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med hilsen

Terje Ågedal  
Enhetsleder Teknisk Næring.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Eli Grete L. Nøkland**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 06 19  
Mob.: 906 95 096  
egln@sor.no



**Einar Foss Kvavik**

Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 09 43  
Mob.: 979 04 000  
einar.kvavik@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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 help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Lyngbakken 8, 4525 KONSMO

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning 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, budgivere 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KAI ANDRÉ OSESTAD** | Eiendomsmegler | **990 99 201**

**kai.osestad@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66