

# Selandsdalsvn. 36

Byremo - Lyngdal nord



Prisantydning: **kr 1 950 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)





Selandsdalsveien 36 - bl.a. butikk og skole i nærområdet.



Stor eiertomt - opparbeidet plen og hage



# Stor enebolig med 3 plan. Totalt 5 soverom. Stor garasje med takterrasse. Eiertomt på 2082 m<sup>2</sup>.

## OMRÅDE

**Byremo - Lyngdal nord**

## ADRESSE

**Selandsdalsveien 36,  
4529 BYREMO**

## Prisantydning

**kr 1 950 000,-**

Omkostninger: **kr 66 250,-**

Totalpris: **kr 2 016 250,-**

Formuesverdi: **kr 498 049,-**

Kommunale avgifter: ca. **kr 11 000,- per år**



BRA-i: 260 m<sup>2</sup>

BRA Total: 260 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Soverom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2082,2 m<sup>2</sup>

## Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 072**

**[oddterje.vatnedal@sormegleren.no](mailto:oddterje.vatnedal@sormegleren.no)**

**Sørmeglere AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# SELANDSDALSVEIEN 36

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 459, bnr. 16, ideell andel 1/1 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA - i: 260 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 260 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> Vindfang, soverom, stue/kjøkken, gang, bod (brukes som soverom 2), bad/vaskerom, gang 2, bod, stor garasje inkl. bod.

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, stue 2, soverom

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, og 5 stk kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m<sup>2</sup> Betong terrasse over garasjen

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 boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Vindu på soverom i underetasjen tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvindu.

Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2082,2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten som medfølger boligen har areal på 2.082,2 kvm. Bakre del av tomten er fradelt og har fått bnr. 170. På dette området er det inntegnet to boligtomter, jfr. reguleringsplan og kjøper må forvente at området blir



bebyggd i framtiden.

Det er asfaltert parkeringsområde langs veien og foran garasjeportene. Ellers opparbeidet med plen og hage rundt boligen. Stor terrasse over garasjen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt på Byremo, like ved hovedvei. Kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage og skole. Fremside av bolig ligger mot sørvest og får godt med sol på sommeren. Flere turmuligheter i området rundt Byremo sentrum og fine bademuligheter i vannet i gangavstand fra boligen.

### **Adkomst**

Fra offentlig vei, i sentrum av Byremo.

### **Bebyggelsen**

Stort sett eneboliger i nærområdet.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Byremo barnehage ligger i gangavstand fra boligen.

### **Skolekrets**

På Byremo er det barne-/ungdomsskole og videregående skole.

### **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utdrag fra Tilstandsrapporten:

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er av takbord med sutaksplater og vindski og vannbord er av tre. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og ble skiftet i 1995. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har veranda over garasjen av betong. Det er utvendige trapper av tre og betongstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Følgende er kommentert:

Har du selv bodd i boligen? Nei.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2007

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble pusset opp et lite bad i kjeller.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Evje Rørservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 1995

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alle vinduer ble byttet, tak utbedret og lagt nye stein.

Etterisolering utført av Etterisolering Agder. Nye asfalt plater samt ny kledning.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Odd Magne Abusdal

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Evje Elektriske har lagt opp alt nytt i kjeller og 1 etg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Evje elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja.

Spesifiser hvilken type: Pumpekum ut til kommunal tilkobling.

Spørsmål 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall: 2005

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ca 2005, Det er lagt opp rør i rør på det meste av huset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Evje Rørservice.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 16: Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Varmepumpe installert i 1 etg.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byremo Varmeservice

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 24: Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

1.2 Årstall: 2007

1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Innredet kjeller. Utførte dette selv.

1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei, ikke søknadspliktig.

Spørsmål 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

Spørsmål 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Vet ikke.

### **Innhold**

Kjeller: Vindfang, soverom, stue/kjøkken, gang, bod (brukes som soverom 2), bad/vaskerom, gang 2, bod, stor garasje inkl. bod.

1. etg.: Entré, bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, stue 2, soverom.

Loft: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc, og flere kott.

### **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 Severinsen Takst AS, befaring den 06.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. 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:

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



Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og flere ildsteder i huset. Boligen har flere rom under terreng. Innvendig trapp har vanger, trinn og rekkverk av tre. Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Kjøkkenet i 1 etasje har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen har ukjent alder men ble montert i 2016. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i underetasjen har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra 2007. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig - Takteking, TG2

Taktekingen er av betongtakstein. Undertaket er av takbord med sutaksplater og vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå. Eier opplyser at sutaksplater og takstein på takflaten mot sør ble skiftet i 1995. Takstein på takflaten mot nord ble skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Avviket gjelder undertaket og takflaten mot sør.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og ble skiftet i 1995.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Man er altså som huseier pliktig til å sikre taket for snøras.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Ytterveggene ble etterisolert med blåseisolasjon og kledningen ble skiftet i 1995 på alle vegger utenom vegg ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Manglende lufting kan gjøre kledning mer utsatt for råteskader.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Normal vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i gangen. Undertaket er av takbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Svekket/lite lufting kan medføre økt fare for at skader/kondensdannelser i selve takkonstruksjonen. Takluke er ikke dampnett og uisolert.

#### Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ved oppussing av loftet bør takkonstruksjonen oppgraderes opp mot dagens krav og det bør monteres isolert loftsluke med tetningslist. Kaldtloftet bør jevnlig observeres.

#### Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 1995, enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene i boligen fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig, og har vedlikeholdsetterlep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har passert halvparten av forventet levetid.

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vedlikehold må påregnes.

#### Dører, TG2

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vedlikehold må påregnes.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Boligen har veranda over garasjen av betong. Eier opplyser at det ble smurt på tettesjikt og støpt nytt toppdekke i 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ca 0,75 meter, dagens krav er 1,0 meter.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter, må det sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

#### Utvendige trapper, TG3

Det er utvendige trapper av tre og betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen.

#### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

#### Innvendig - Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Overflater har høy alder.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppussing/oppgradering av innvendige overflater i 1 etasje og loftet. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt ca 25 mm høydeforskjell i stue.

#### 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.
- De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter.

#### Radon, TG2

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.
- Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted, TG3

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og flere ildsteder i huset.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Deler av pipe er tildekket på loftet, på eldre teglsteinspiper skal alle pipervanger være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til sprekker og skader. Vedovn på loftet er plassert for nær brannmur, eldre ildsteder skal ha en avstand på minimum 100 mm til nærliggende brannmur.

#### Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Vedovn på loft må flyttes. På generelt grunnlag vil jeg anbefale å innhente tilsynsrapport fra det lokale feiervesenet.

#### SELGERS KOMMENTAR:

Har følgende kommentarer vedrørende pipe og ildsted:

- Ovn på loftsrom er fjernet
- ny plate under ovn soverom øst lagt for å oppnå nødvendig avstand
- tilstandskontroll fra feier fra 2023 foreligger.

#### Rom Under Terreng, TG2

Boligen har flere rom under terreng. Boligen er oppført med kjellermurer av betong som er pusset og malt på utsiden. Underetasjen har åpne murkonstruksjoner og utforet trevegger mot terrenget. Eier skiftet ut overflater i 2007 og opplyser at veggene er bygget opp med D-papp, bindingsverk med isolasjon og trefiberplater. Gulvet er bygget opp med knotteplast, vindtett, spon og parkett. Det ble boret hull i utforet trevegg på soverom og det er påvist høy fuktighet inne i konstruksjonen. Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Bunnsvillen er noe myk og dette er indikasjoner på at treverket begynner å råtne.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ved inspeksjon av tilgjengelige flater var det ingen åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger, men dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Fuktnivået er såpass høyt at det anbefales ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper, TG2

Innvendig trapp har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Oppussing av trapp må påregnes.

Innvendige trapper - underetasje, TG3

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen er såpass bratt at det må vises forsiktighet ved bruk. Bratte trapper vil gi økt risiko for at man sklir og mister fotfestet. Dette gjelder spesielt når man går nedover.

Innvendige dører, TG2

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere dører tar i karmen.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Eventuelt kan det være aktuelt at enkelte dører skiftes.

Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom

---



#### Overflater Gulv, TG2

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har svakt fall mot sluket. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dør på ca 45 mm med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

#### Underetasje > Bad/vaskerom

##### Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon, TG2

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Loft > Bad - Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Veggplatene har høy alder og folie har løsnet fra platene.

#### Tiltak

- Rommet er modent for oppgraderinger.

#### Loft > Bad - Overflater Gulv, TG2

Det er vinylbelegg på gulvet og panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Manglende oppkant og vannsikring ved døra, kombinert med manglende eller for lite fall til sluket, kan kunne føre til fuktskader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet.

#### Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
-

- Forventet brukstid på tettesjikt er oppbrukt. Overgang gulv/vegg er kun fuget.

#### Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

#### Loft > Bad - Ventilasjon, TG2

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Overgang baderomsplater/våtromstapet har ikke en vanntett overgang. Våtromstapet er oppskrapet flere plasser.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Oppussing av veggoverflater kan vurderes.

#### 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv, TG2

Det er vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluket. Det er målt ca 28 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dør på ca 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvbelegg er misfarget.

#### Tiltak

- Utskifting kan vurderes.

#### 1. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### 1. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
  - Utskifting kan vurderes.
-



Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen har ukjent alder men ble montert i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har slitasje.

Tiltak

- Overflatebehandling bør utføres.

Tekniske installasjoner - Vannledninger, TG2

Vannrør er av typen kobber fra 1997 og rør-i-rør (plast-rør) fra 2005 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vannrørene i plast er ikke bygget som et rør-i-rør system med fordelerskap. Et rør-i-rør-system er utviklet for å tilfredsstille funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger.

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Varmesentral, TG2

Boligen har varmepumpe, luft/luft fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- En luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12 til 15 år, forutsatt at den blir korrekt installert og at du som eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

Tiltak

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2006 og er plassert i gangen i underetasjen.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2004 og er plassert i bod i underetasjen..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstankene er 20 og 18 år og har oppnådd forventet levetid. Det drypper fra sikkerhetsventilen på berederen i boden. Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Dagens regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig
-

oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å bytte berederen når den har rundet 20 år. Fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

#### Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1. etg og underetasjen på 2000-tallet og har automatsikringer. Deler av anlegget er fra byggeåret.

21. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei  
Kommentar:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Anlegget er skiftet ut i 1. etg og u-etg. Deler av anlegget på loftet er fra byggeåret.

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

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

Nei

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

14. 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

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

16. 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

Kommentar: Det anbefales en el-kontroll på grunn av høy alder på deler av anlegget. Det ble ikke avdekket åpenbare feil og mangler.

#### Tomteforhold - Drenering, TG3

Dreneringen på vestsiden og deler av nordsiden er fra byggeåret og er ikke synlig for kontroll. Ut i fra byggeår er grunnmur mest sannsynlig smurt med tjærestoff som har vist seg å ha forholdsvis kort levetid. Takvannet er ledet bort i rør som går ned i bakken. Dreneringen på østsiden og ved tilbygget er fra 1993 og er ikke synlig for kontroll. Utvendig er det synlig grunnmursplast på grunnmuren til tilbygget og garasjen. Øvrig drenering og fuksikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
  - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
-

- Drenering og fuktsikring fra byggeår har begrenset effekt og det måles høy fuktighet i treverk inne i boligen i dette området.

#### Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

#### Grunnmur og fundamenter, TG2

Boligen har grunnmur som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av betong med sparestein. Grunnmuren på garasjen er av betong og lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

#### Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### Terrengforhold, TG3

Boligen er oppført i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger med pumpe.

Stikkledninger er fra 2016. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Tiltak

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

#### Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger: Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

- Vindu på soverom i underetasjen tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvindu. Krav: Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant vindu må heller ikke overstige 1,0 meter.



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

Lyngdal kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **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.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr. (Det er plass for oppvaskmaskin)

### **TV/Internett/Bredbånd**

Parabolantenne vil medfølge.

Bolig er ikke tilknyttet fiberkabel, men det er i området.

### **Parkering**

På egen tomt og i stor garasje.

### **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den overleveres slik som forevist.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

Strøm og ved. Vedovner i stuer. Varmekabel i tilbygg. Panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 000

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Gjelder for offentlig renovasjon, vann og avløp, feiing pipe. Vannmåler er installert. Beløp pr år vil variere etter vannforbruket.

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune p.t.

### **Formuesverdi primær**

Kr 498 049

---

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 892 587

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info vannavgift**

Betales sammen med kommunale avgifter

**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:

4225/459/16:

03.04.1948 - Dokumentnr: 364 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:7

17.06.1994 - Dokumentnr: 2629 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1027 Gnr:59 Bnr:29

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1027 Gnr:59 Bnr:111

01.01.2020 - Dokumentnr: 1502250 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1027 Gnr:59 Bnr:16

26.09.2024 - Dokumentnr: 2005788 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:170

Elektronisk innsendt

17.10.1994 - Dokumentnr: 4421 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:162

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:163

Bestemmelse om vann/kloakkledning - Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servituttter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. På eldre bygninger er ikke det uvanlig. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som.

Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Deler av underetg er innredet av selger i senere år. Dette arbeid er utført av eier selv og det er ikke byggemeldt eller godkjent.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler installert. Det er privat kloakkpumpe.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BYREMO, ikrafttredelse: 21.10.2014. Status: Endelig vedtatt arealplan. 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 godkjent utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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 1 950 000

**Totalpris**

Kr 2 016 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 950 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

48 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
49 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

66 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 999 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 016 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

**Overtakelse**

Snarest / 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 kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 8.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Totalt ca. kr 84 750,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Gunhild Abusdal

### **Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler**

Odd Terje Vatnedal  
Eiendomsmegler MNEF  
[oddterje.vatnedal@sormegleren.no](mailto:oddterje.vatnedal@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 072

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 31 840  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

21.10.2024, oppdatert 07.11.2024.

---



Kjøkken i hovedetg.



Kjøkken





Stue 2 - med vedovn



Stue 1 - vedovn installert



Soverom i hovedetg.



Bad/wc på loft





Bad og vaskerom hovedetg.



Bad og vaskerom hovedetg.



Soverom





Rom i kjeller innredet med kjøkken



Bad/wc i kjeller



Rom i kjeller



Takterrasse over garasjen - betong.



Selandsdalsveien 36 - oversikt nærområde



Eiertomt med plen





Selandsdalsveien 36



Område ved vannet, sør for eiendommen.



Selandsdalsveien 36 - 1. Etasje



Plantegning 1. etg-3D

Selandsdalsveien 36 - Kjeller

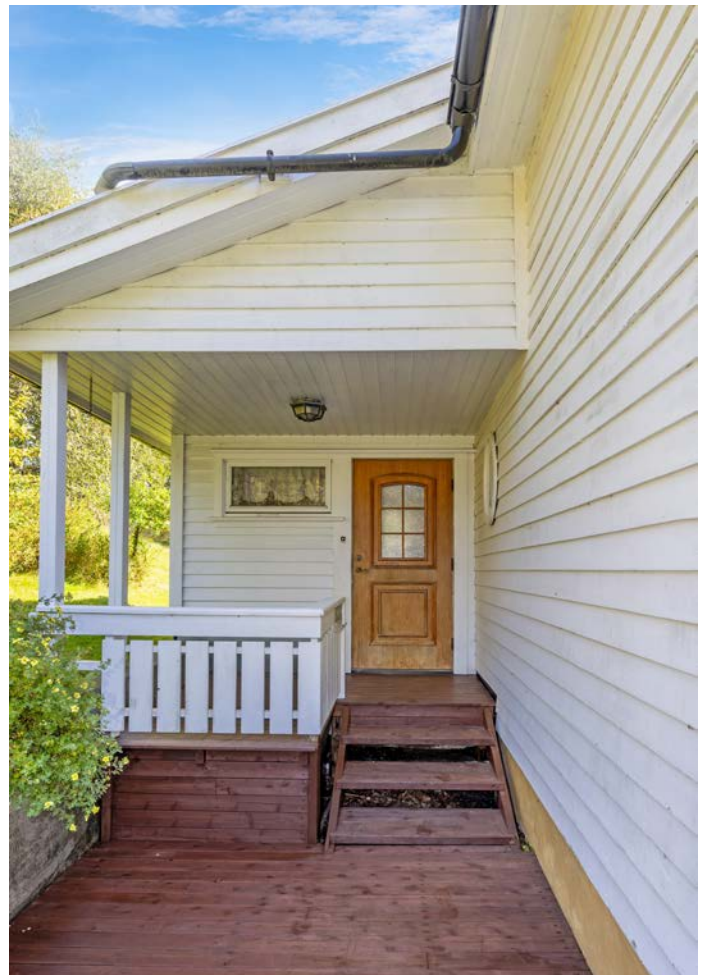


Plantegning kjeller-3D

Selandsdalsveien 36 - Loft



Plantegning Loft-3D













Inngangspartiet på bakside - hovedetg.






# Nabolagsprofil

Selandsdalsveien 36

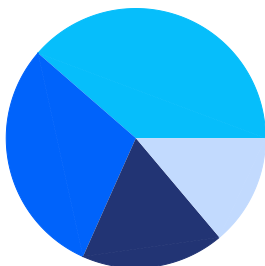
## Offentlig transport

 Byremo Totalt 8 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Audnedal Buss, tog	16 min  15.1 km
 Audnedal stasjon Linje F5	16 min  15.1 km
 Snartemo stasjon Buss, tog	20 min  18.5 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 11 min 

## Skoler

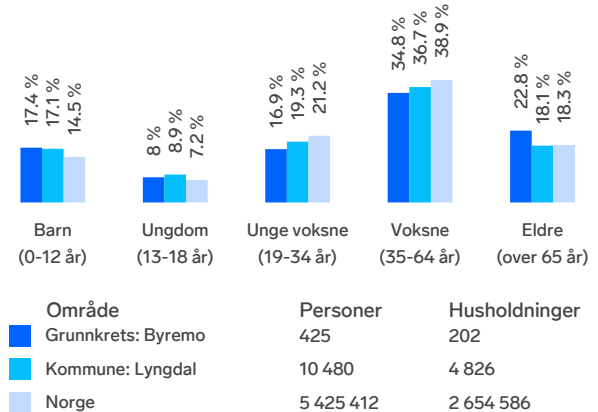
Byremo barneskule (1-7 kl.) 73 elever, 7 klasser	8 min  0.6 km
Byremo ungdomsskole (8-10 kl.) 131 elever, 7 klasser	10 min  0.7 km
Byremo videregående skole 90 elever	17 min  1.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Aldersfordeling







## Barnehager

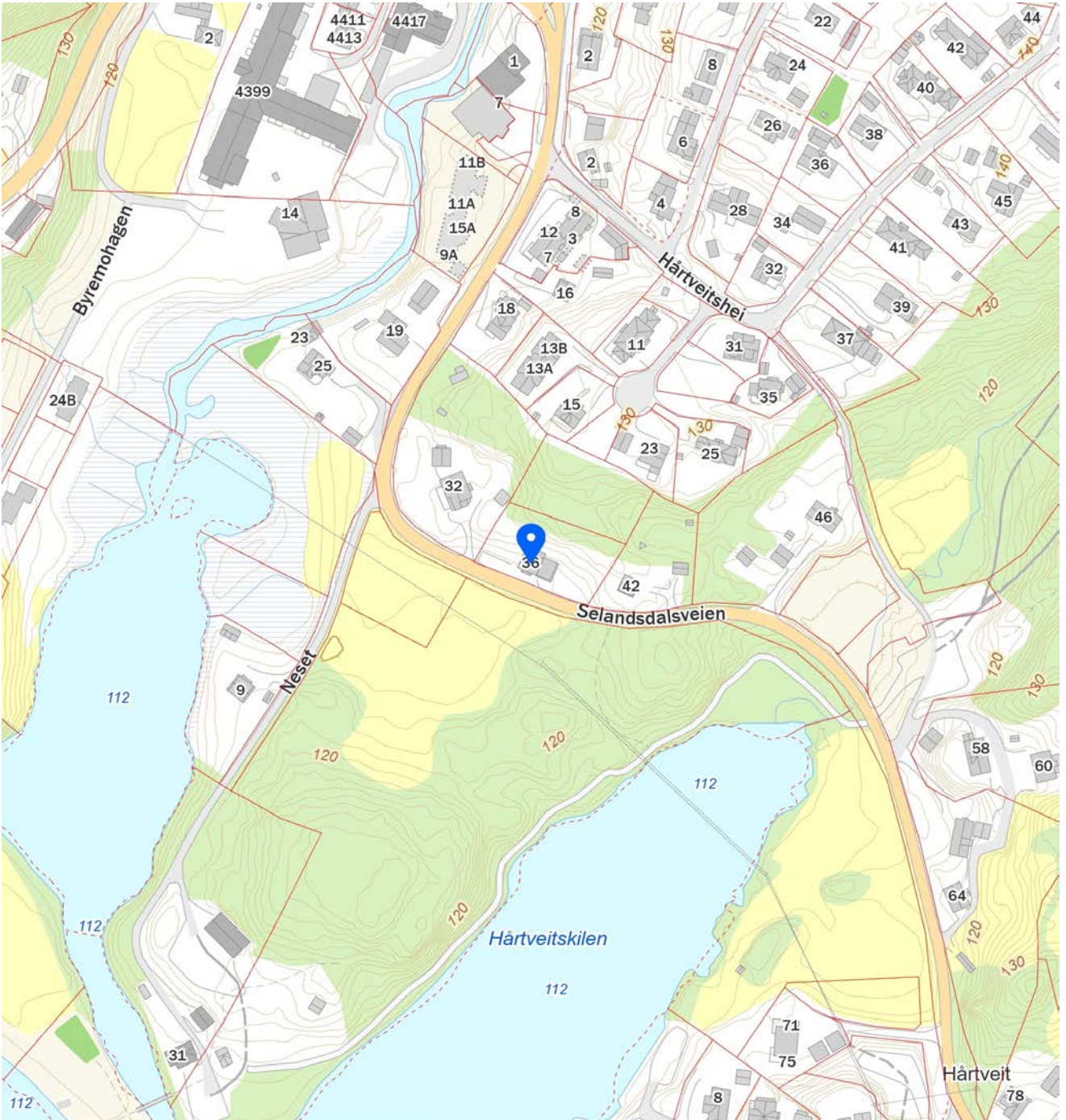
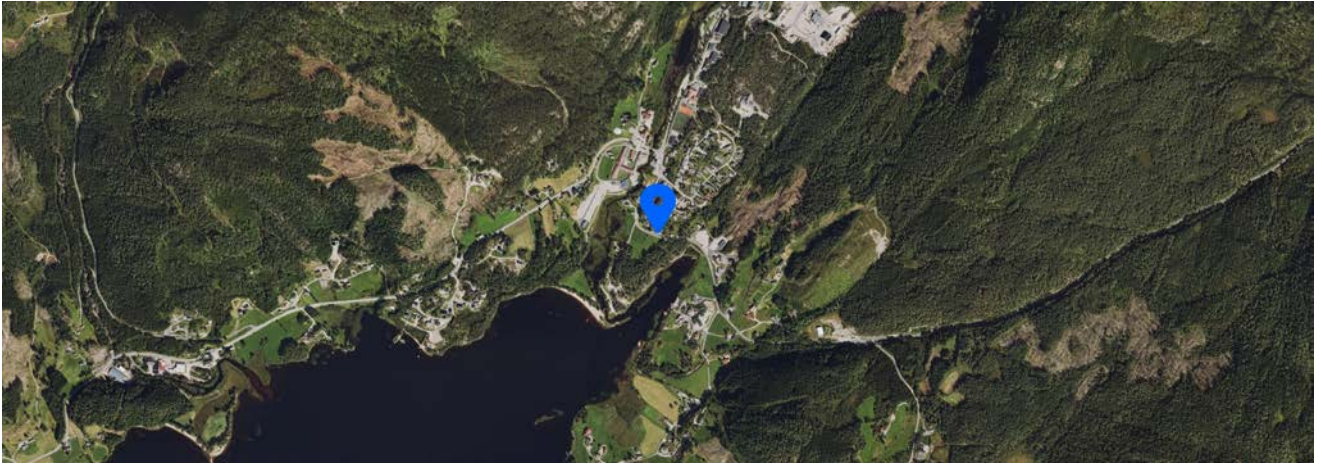
Byremo barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min  0.7 km
--------------------------------------	---

## Dagligvare

Joker Byremo Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km
---	---


## Sport

 Byremosanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min  0.4 km
 Byremo barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min  0.5 km





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 459, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 260 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.09.2024

Rapportdato: 15.09.2024

Oppdragsnr.: 14658-1309

Referansenummer: RC1826

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

Vår ref: Frank



Medlem av  
Sørlandstakst



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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## 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 Næringseiendommer. 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 Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

[frank.salvesen@takstmann-severinsen.no](mailto:frank.salvesen@takstmann-severinsen.no)  
918 65 753



# 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, annek, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er av takbord med sutakplater og vindski og vannbord er av tre. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og ble skiftet i 1995. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Boligen har saltak teknet med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har veranda over garasjen av betong. Det er utvendige trapper av tre og betongstein.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og flere ildsteder i huset. Boligen har flere rom under terreng. Innvendig trapp har vanger, trinn og rekkverk av tre. Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad loft

Veggene har baderomsplater og taket er malt. Det er vinylbelegg på gulvet og panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har naturlig ventilering.

### Bad/vaskerom 1.etasje

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Det er vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

### Bad/vaskerom underetasje

Badet har flislagte vegger og malte himlingsplater i taket. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1 etasje har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen har ukjent alder men ble montert i 2016. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i underetasjen har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra 2007. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av typen kobber fra 1997 og rør-i-rør (plast-rør) fra 2005 i følge eier.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene.

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2017.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2006 og er plassert i gangen i underetasjen.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2004 og er plassert i bod i underetasjen..

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1. etg og underetasjen på 2000-tallet og har automatsikringer. Deler av anlegget er fra byggeåret.

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

Dreneringen på vestsiden og deler av nordsiden er fra byggeåret og er ikke synlig for kontroll.

Dreneringen på østsiden og ved tilbygget er fra 1993 og er ikke synlig for kontroll.

Boligen har grunnmur som er pusset utvendig og innvendig. Grunnmuren på garasjen er av betong og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betong.

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger med pumpe. Stikkledninger er fra 2016.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at deler av tomten skal fraskilles og nytt tomteareal blir ca 2 mål.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

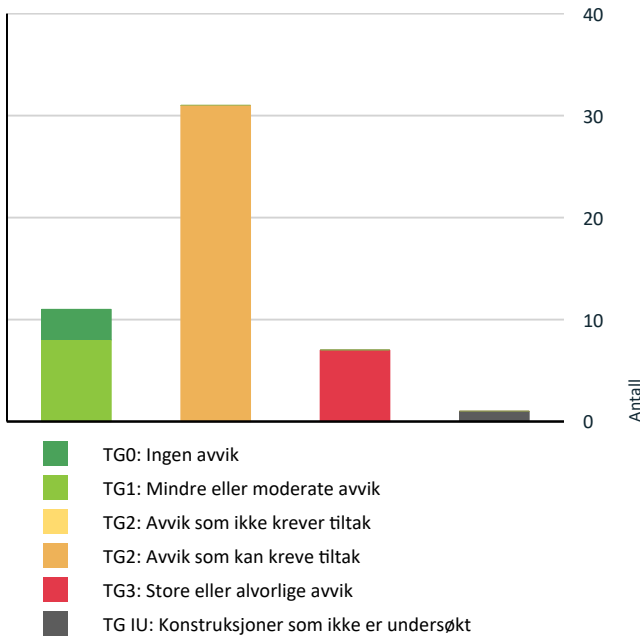
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

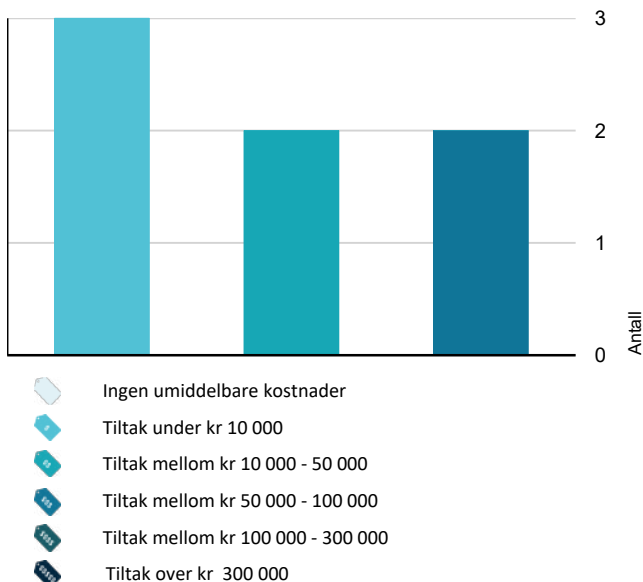
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert 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.

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.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - underetasje [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Det ble oppført et tilbygg på nordsiden av boligen.
------	---------	---



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og ble skiftet i 1995.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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

Man er altså som huseier pliktig til å sikre taket for snøras.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er av takbord med sutaksplater og vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra taknivå.

Eier opplyser at sutaksplater og takstein på takflaten mot sør ble skiftet i 1995. Takstein på takflaten mot nord ble skiftet i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avviket gjelder undertaket og takflaten mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport

## TO 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Ytterveggene ble etterisolert med blåseisolasjon og kledningen ble skiftet i 1995 på alle vegger utenom vegg ved inngangspartiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting kan gjøre kledning mer utsatt for råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normal vedlikehold må påregnes.



Horisontal utlekting bør skiftes ut med musebånd for å bedre luftingen.



Kledning fra byggeåret.

## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i gangen. Undertaket er av takbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen tilfredsstillter ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Svekket/lite lufting kan medføre økt fare for at skader/kondensdannelser i selve takkonstruksjonen.

Takluke er ikke damptett og uisolert.

### Konsekvens/tiltak

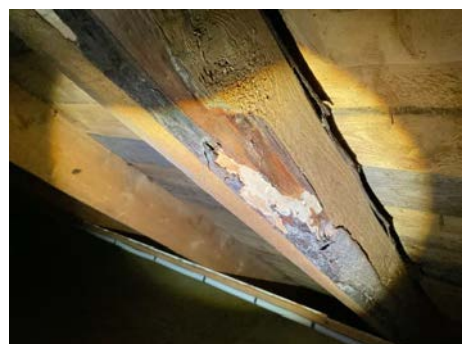
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved oppussing av loftet bør takkonstruksjonen oppgraderes opp mot dagens krav og det bør monteres isolert lofts Luke med tetningslist.

Kaldtloftet bør jevnlig observeres.



Isolasjon og papp ligger tett opp mot undertaket og begrenser luftingen.



Spor etter treborende insekter, men ingen synlig aktivitet.

# Tilstandsrapport



Det måles normale fuktverdier i fuktskjolder rundt pipe.



Vindu av nyere dato.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er hovedsakelig fra 1995, enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i boligen fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig, og har vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolererglass har passert halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må påregnes.



Vindu fra byggeår med koblet glass.

## TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

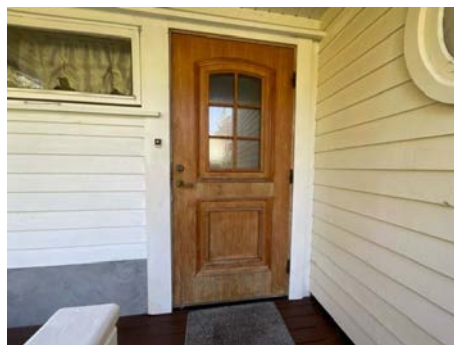
### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må påregnes.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda over garasjen av betong. Eier opplyser at det ble smurt på tettesjikt og støpt nytt toppdekke i 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.



# Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca 0,75 meter, dagens krav er 1,0 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter, må det sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre og betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

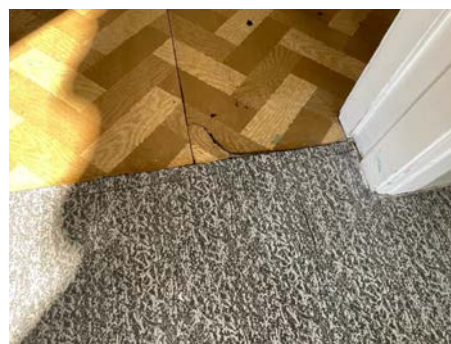
- Det er påvist skader på overflater.

Overflater har høy alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing/oppgradering av innvendige overflater i 1 etasje og loftet. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.





# Tilstandsrapport



## 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.

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell i stue.

### 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.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden og flere ildsteder i huset.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipe er tildekket på loftet, på eldre teglsteinspiper skal alle pipervanger være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til sprekker og skader.

Vedovn på loftet er plassert for nær brannmur, eldre ildsteder skal ha en avstand på minimum 100 mm til nærliggende brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vedovn på loft må flyttes.

På generelt grunnlag vil jeg anbefale å innhente tilsynsrapport fra det lokale feiervesenet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ildfast plate bør skiftes ut til en plate som, stikker minimum 30 cm ut foran åpningen på vedovnen.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har flere rom under terreng. Boligen er oppført med kjellermurer av betong som er pusset og malt på utsiden. Underetasjen har åpne murkonstruksjoner og utforet trevegger mot terrenget. Eier skiftet ut overflater i 2007 og opplyser at veggene er bygget opp med D-papp, bindingsverk med isolasjon og trefiberplater. Gulvet er bygget opp med knotteplast, vindtett, spon og parkett.

Det ble boret hull i utforet trevegg på soverom og det er påvist høy fuktighet inne i konstruksjonen.

Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Bunnsvillen er noe myk og dette er indikasjoner på at treverket begynner å råtne.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved inspeksjon av tilgjengelige flater var det ingen åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger, men dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Fuktnivået er såpass høyt at det anbefales ytterlige undersøkelser.



Det ble målt ca 30 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 16 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp har vanger, trinn og rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

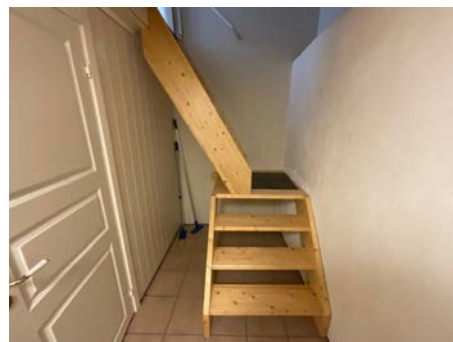
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppussing av trapp må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Eventuelt kan det være aktuelt at enkelte dører skiftes.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er fra oppgraderingen av underetasjen i 2007 ifølge eier og er på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

## TG 3 Innvendige trapper - underetasje

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen er såpass bratt at det må vises forsiktighet ved bruk. Bratte trapper vil gi økt risiko for at man sklir og mister fotfestet. Dette gjelder spesielt når man går nedover.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte himlingsplater i taket.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har svakt fall mot sluket. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dør på ca 45 mm med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene er av murkonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## LOFT > BAD

### Generell

Rommet er av eldre dato men ble oppgradert i 1997 med nytt gulvbelegg, vannrør, avløpsrør og innredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Veggplatene har høy alder og folie har løsnet fra platene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er modent for oppgraderinger.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet og panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

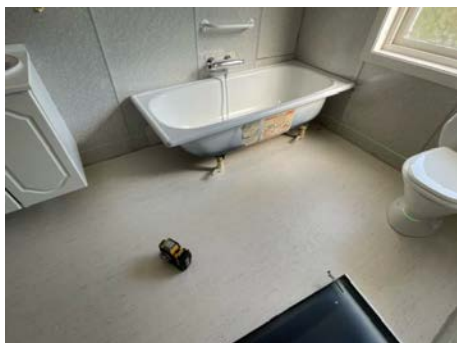
Manglende oppkant og vannsikring ved døra, kombinert med manglende eller for lite fall til sluket, kan kunne føre til fuktskader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



## LOFT > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

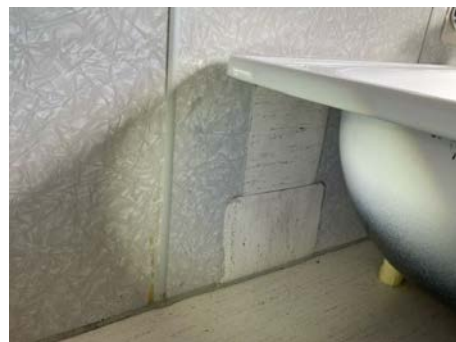
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Forventet brukstid på tettesjikt er oppbrukt. Overgang gulv/vegg er kun fuget.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



## LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i åpen vegg i boden bak badekaret, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Rommet er fra byggeåret til tilbygget og er vurdert etter forskriftene som gjaldt da tilbygget ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overgang baderomsplater/våtromstapet har ikke en vanntett overgang.

Våtromstapet er oppskrapet flere plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Oppussing av veggoverflater kan vurderes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluket. Det er målt ca 28 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dør på ca 40 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

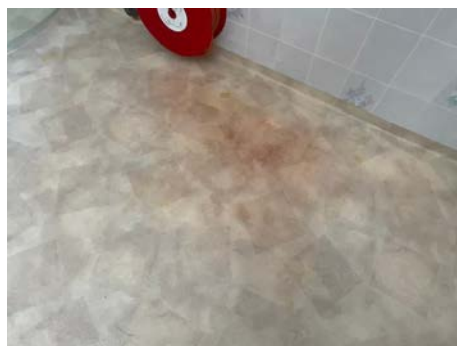
Gulvbelegg er misfarget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting kan vurderes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting kan vurderes.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

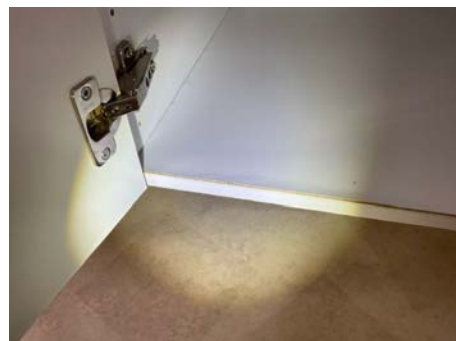
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1 Ventilasjon**

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

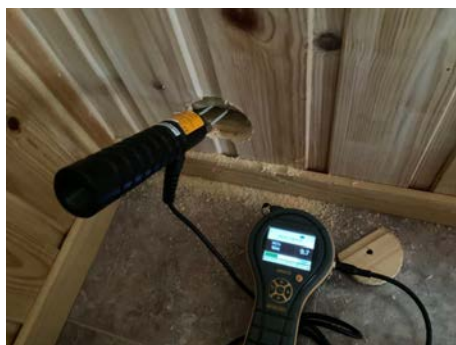
### **TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i gangen i vegg bak dusj. 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

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra 2007.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har heltre fronter og laminert benkeplate. Innredningen har ukjent alder men ble montert i 2016.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflater har slitasje.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflatebehandling bør utføres.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av typen kobber fra 1997 og rør-i-rør (plast-rør) fra 2005 i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrørene i plast er ikke bygget som et rør-i-rør system med fordelskrav. Et rør-i-rør-system er utviklet for å tilfredsstille funksjonskrav om utskiftbar og vannskadesikker framføring av vannrør i boliger.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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



## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

## ⓘ TG 2 Varmesentral

Boligen har varmepumpe luft/luft fra 2017.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

En luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12 til 15 år, forutsatt at den blir korrekt installert og at du som eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2006 og er plassert i gangen i underetasjen.  
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2004 og er plassert i bod i underetasjen..

### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstankene er 20 og 18 år og har oppnådd forventet levetid. Det drypper fra sikkerhetsventilen på berederen i boden.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Dagens regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å bytte berederen når den har rundet 20 år.

Fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.



## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 ble oppgradert i 1. etg og underetasjen på 2000-tallet og har automatsikringer. Deler av anlegget er fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1947 Anlegget er skiftet ut i 1. etg og u-etg. Deler av anlegget på loftet er fra byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 anbefales en el-kontroll på grunn av høy alder på deler av anlegget. Det ble ikke avdekket åpenbare feil og mangler.**

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



## 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 forenklede 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.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

## TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*



# Tilstandsrapport

Dreneringen på vestsiden og deler av nordsiden er fra byggeåret og er ikke synlig for kontroll. Ut i fra byggeår er grunnmur mest sannsynlig smurt med tjærestoff som har vist seg å ha forholdsvis kort levetid. Takvannet er ledet bort i rør som går ned i bakken.

Dreneringen på østsiden og ved tilbygget er fra 1993 og er ikke synlig for kontroll.

Utvendig er det synlig grunnmursplast på grunnmuren til tilbygget og garasjen. Øvrig drenering og fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering og fuktsikring fra byggeår har begrenset effekt og det måles høy fuktighet i treverk inne i boligen i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktsikring bør kuttes litt over bakkenivå og klemmes med klemlist på grunnmuren.

#### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av betong med sparestein. Grunnmuren på garasjen er av betong og lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av små sprekker og riss i grunnmur vil være å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.



Grunnmur i garasje er misfarget og sprekt. Bør observeres.



#### **TG 2** Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



#### **TG 3** Terrengforhold



# Tilstandsrapport

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Eier opplyser at deler av tomten skal fraskilles og nytt tomteareal blir ca 2 mål.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger med pumpe. Stikkledninger er fra 2016.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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



Alarm til avløpspumpe.

## Andre tomteforhold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

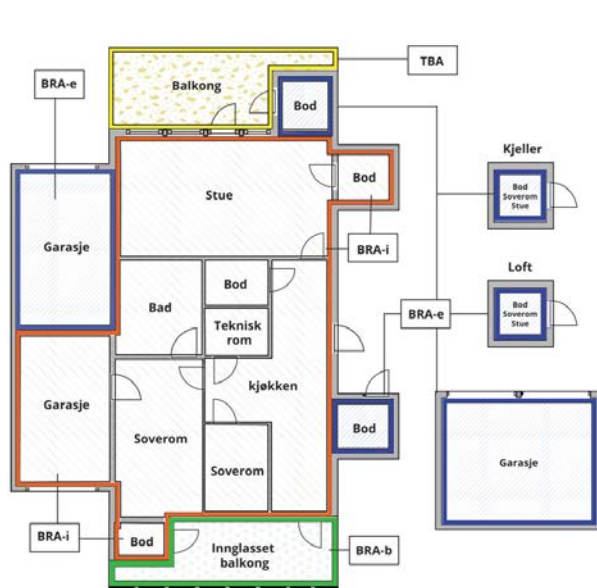
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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)		
Loft	57			57	
1. etasje	82			82	67
Underetasje	121			121	
<b>SUM</b>	<b>260</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>260</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott , Kott 2, Kott 3, Kott 4, Kott 5		
1. etasje	Entré , Bad/vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom		
Underetasje	Vindfang , Soverom , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 2, Bad/vaskerom , Gang 2, Bod , Garasje		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke mottatt tegninger og har derfor ikke mulighet til å kontrollere bruken av bygningen opp mot det som eventuelt er byggemeldt.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i underetasjen tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvindu.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant vindu må heller ikke overstige 1,0 meter.

## 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	197	63

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2024	Frank Salvesen	Takstingeniør
	Gunhild Abusdal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	459	16		0	4170.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Selandsdalsveien 36

### Hjemmelshaver

Abusdal Gunhild

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	03.09.2024		Fremvist	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	03.09.2024		Gjennomgått	59	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 yttertak 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 omsluttete 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

iVerdi AS, 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/RC1826>

## 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

# Egenerklæring

Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO

12 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Selandsdalsveien 36

**Postadresse**

Selandsdalsveien 36

**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?

1995

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Abusdal, Gunhild

## 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2007

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble pusset opp et lite bad i kjeller.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Rørservice

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

1995

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer ble byttet, tak utbedret og lagt nye stein. Etterisolering utført av Etterisolering Agder. Nye asfaltplater samt ny kledning.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Odd Magne Abusdal

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei





## 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Evje Elektriske har lagt opp alt nytt i kjeller og 1 etg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Evje elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum ut til kommunal tilkobling

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

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2005

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ca 2005, Det er lagt opp rør i rør på det meste av huset.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Rørservice

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2016

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe installert i 1 etg

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byremo Varmeservice

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2007

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredet kjeller. Utførte dette selv.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei



26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

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

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

## 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.

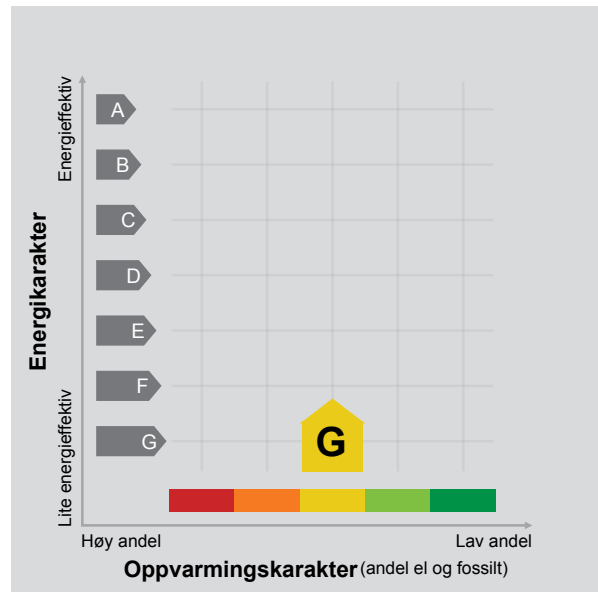
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93732537



# ENERGIATTEST

Adresse	Selandsdalsveien 36
Postnummer	4529
Sted	BYREMO
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	459
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169375267
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41971
Dato	22.10.2024



**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.

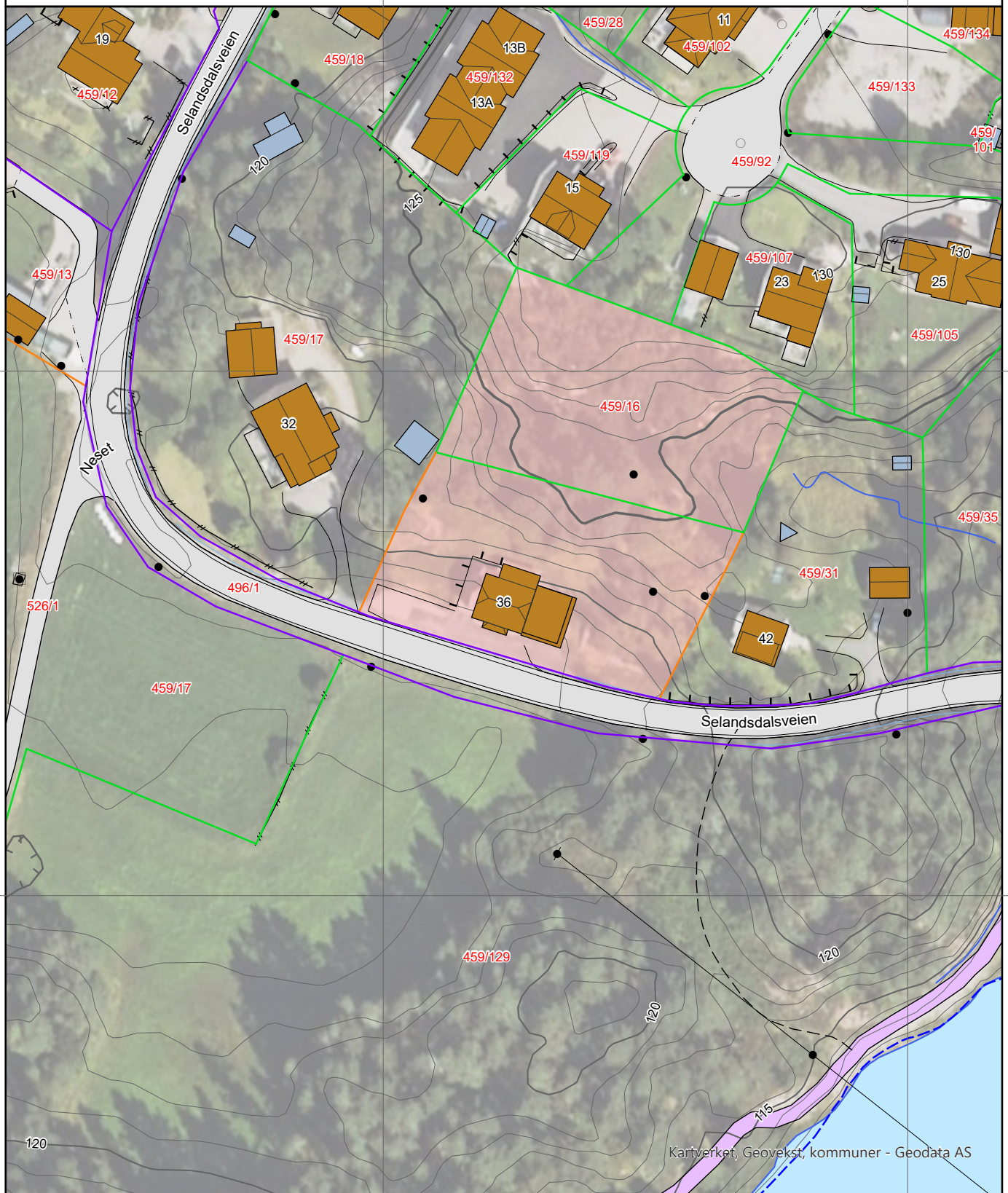
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk








Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Eiendomsgrenser





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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 459, Bruksnr 16	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	407 Byremo
Veiadresse:	Selandsdalsveien 36, gatenr 1013	<b>Valgkrets:</b>	11 Byremo
	4529 Byremo	<b>Kirkesogn:</b>	5150102 Grindheim
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	03.04.1943	<b>Har fest grunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 170,4 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/459/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	31.05.2010	Berørt	4225/459/16	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2010	Berørt	4225/459/17	0,0
			Berørt	4225/459/92	0,0
			Berørt	4225/459/119	0,0
			Berørt	4225/459/132	0,0
Sammenslåing	Forretning:	17.06.1994	Avgiver	1027/59/111	-2 089,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/459/16	2 089,9
Sammenslåing	Forretning:	17.06.1994	Avgiver	1027/59/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/459/16	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.04.1943	Avgiver	4225/459/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/459/16	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Selandsdalsveien 36	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169375267		Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

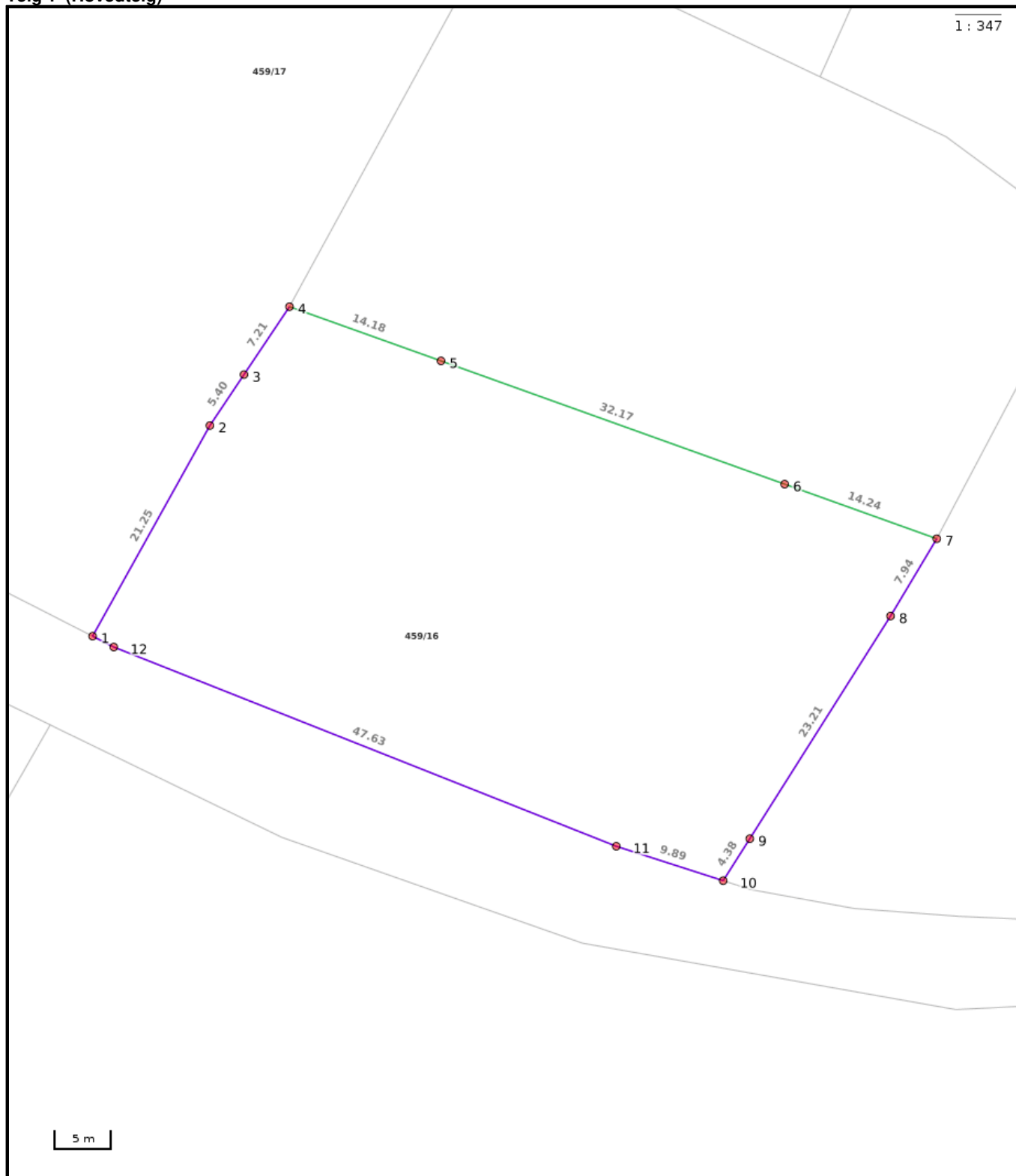
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 081,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

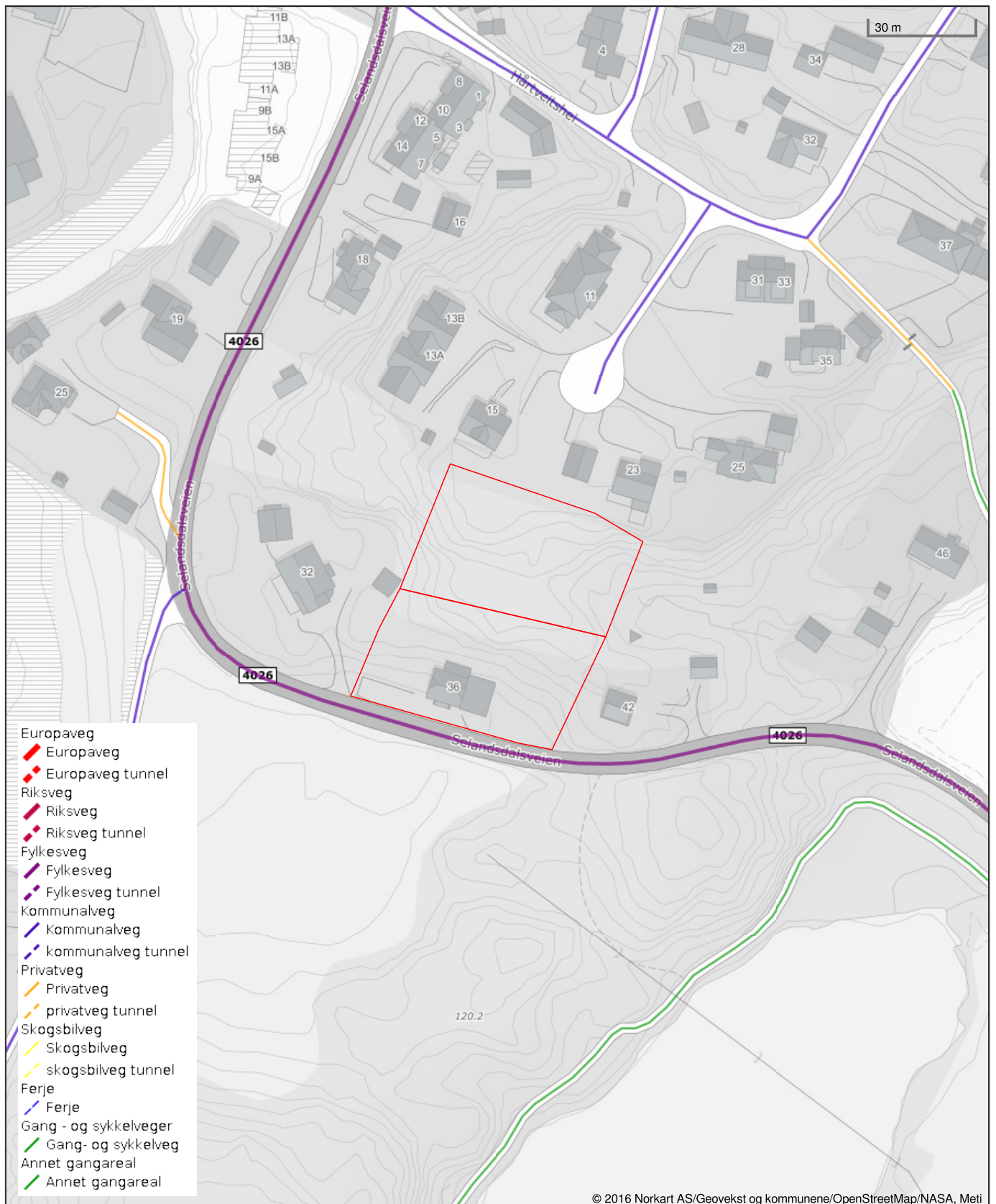
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 476 454,04	406 695,38	21,25m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 476 473,45	406 704,02	5,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
3	6 476 478,19	406 706,61	7,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 476 484,51	406 710,07	14,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 476 480,94	406 723,79	32,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 476 472,83	406 754,92	14,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 476 469,23	406 768,70	7,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 476 462,08	406 765,25	23,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
9	6 476 441,43	406 754,65	4,38m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
10	6 476 437,53	406 752,65	9,89m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 476 439,71	406 743,00	47,63m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	50		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 476 453,25	406 697,33	2,10m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	50		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 459/16//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	459	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO								

### 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	4 926,26 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	4 354,56 kr
<b>Sum</b>	<b>13 839,82 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	177 m3	19,61 kr	1/1	0 %	3 470,98 kr	3 470,98 kr
Forskudd vann	174 m3	21,08 kr	1/1	0 %	3 667,93 kr	1 833,96 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-126 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-2 470,85 kr	-2 470,85 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	177 m3	25,01 kr	1/1	0 %	4 426,77 kr	4 426,77 kr
Forskudd avløp	174 m3	28,76 kr	1/1	0 %	5 004,24 kr	2 502,13 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-126 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-3 151,26 kr	-3 151,26 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>19 612,81 kr</b>	<b>10 944,23 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.





# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	459	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
28145670	1729	13.12.2023	Årsavlesning - målt	177

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Jordbruk
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	459	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO								

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	48
Navn	Kommunedelplan for Byremo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2009
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/48/Dokumenter/Vedtatt%20bestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20BYREMO%202009%202020%20(002).pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/48/Dokumenter/Vedtatt%20bestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20BYREMO%202009%202020%20(002).pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 4 151 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bygeområde,Nåværende
	<b>Delareal</b> 20 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veiareal,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	48
----	----



<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Byremo
<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/4225/48/Dokumenter/Vedtatt%20bestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20BYREMO%202009%202020%20(002).pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/48/Dokumenter/Vedtatt%20bestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20BYREMO%202009%202020%20(002).pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 151 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bygeområde,Nåværende
	<b>Delareal</b> 20 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veiareal,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	41
<b>Navn</b>	OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BYREMO
<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/4225/41/Dokumenter/41%20Bestemmelser%20områderegulering%20Byremo%20sentrum%2C%20godkjenti%20Kommunestyret%2021.10.14.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/41/Dokumenter/41%20Bestemmelser%20områderegulering%20Byremo%20sentrum%2C%20godkjenti%20Kommunestyret%2021.10.14.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 208 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> Annen veggrunn
	<b>Delareal</b> 3 795 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BF7
	<b>Delareal</b> 168 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Veg <b>Feltnavn</b> f_V12



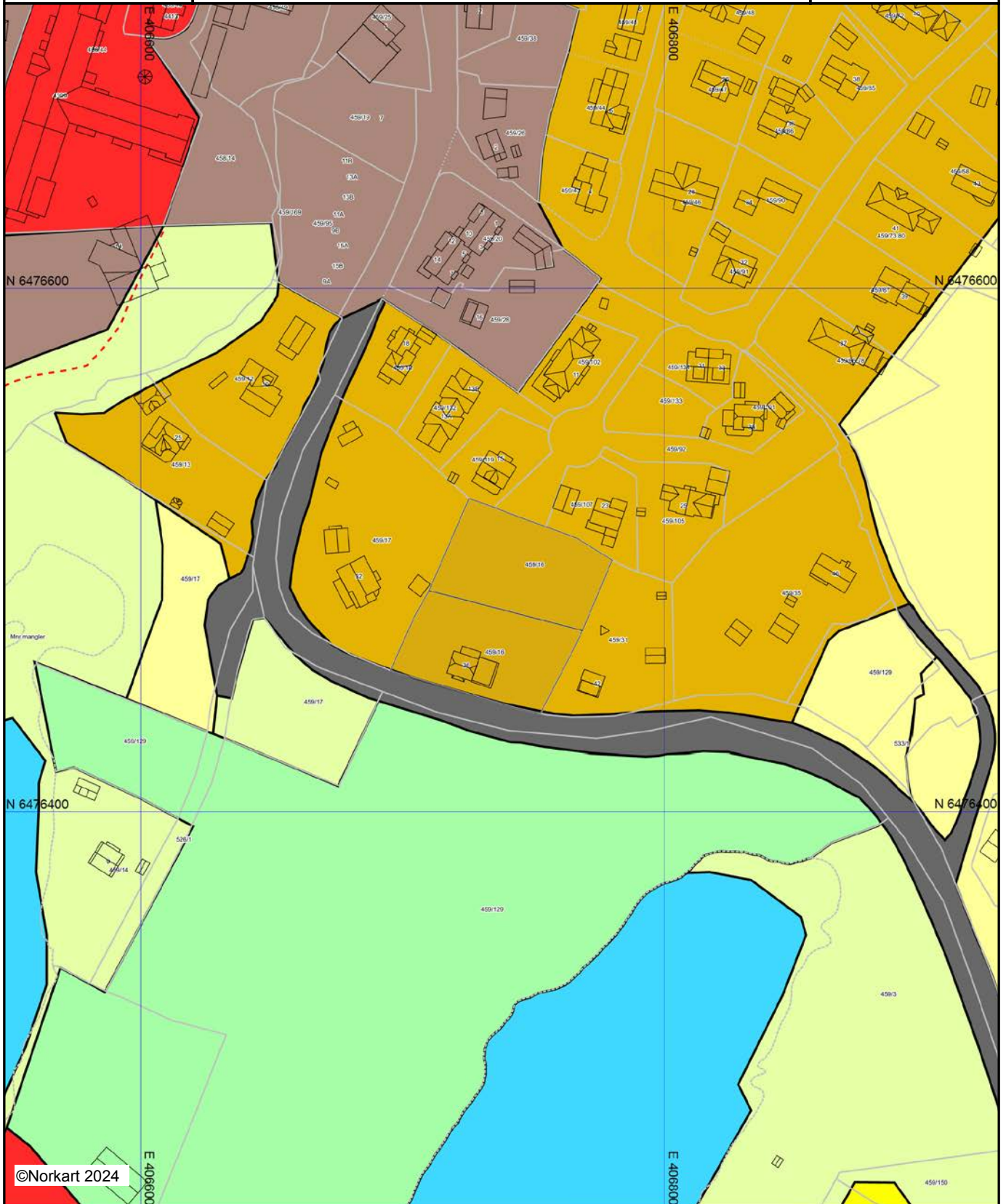
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 459/16  
Adresse: Selandsdalsveien 36  
Utskriftsdato: 04.06.2024  
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*

-  Byggeområder - nåværende
-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Senterområde - framtidig
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  LNF-område
-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
-  Vegareal - nåværende
-  Vegareal - framtidig

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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - framtidig

# Kommunedelplan for BYREMO



**- framover!**

**2020 i 2020!**

**Fremst på kvalitet og trivsel!**



## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 459, Bruksnummer 16 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

12.05.2024 kl. 16.34

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

12.05.2024 kl. 16.30

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Selandsdalsveien 36**

Gatenr: **1013**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4529 BYREMO**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/973-1/39 15.03.1995

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 50 000

Omsetningstype: Gave

**ABUSDAL GUNHILD**

FØDT: 20.11.1947

### HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

### GRUNNDATA

1948/364-1/39 03.04.1948

#### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 459

BNR: 7

1994/2629-1/39 17.06.1994

#### SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1027 GNR: 59 BNR: 29

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1027 GNR: 59 BNR: 111

2020/1502250-1/200 01.01.2020  
00:00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1027 GNR: 59 BNR: 16

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

1994/4421-2/39 17.10.1994

#### **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 459 BNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 459 BNR: 162

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 459 BNR: 163

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# 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.

- 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       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: opplegg for oppvaskmaskin
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekodeur/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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer







# 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”*

Rett 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)



Rett 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 kontraktsgenerering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Selandsdalsveien 36, 4529 BYREMO

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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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**

**ODD TERJE VATNEDAL** | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 072**

**oddterje.vatnedal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40