



Velkommen til

Løkkeveien 3B
4580 Lyngdal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Løkkeveien 3B
4580 Lyngdal

Halvpart av tomannsbolig med sentral beliggenhet i Hamran - Fin uteplass - Solrik uteplass - Garasje

Vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et veletablert boligområde. Boligen har alt på én flate og en gjennomtenkt, praktisk planløsning som gjør den lettstelt og funksjonell. Terrassen er sydvendt og byr på gode solforhold, perfekt for lange sommerdager. I tillegg følger det med en garasje i rekke, som gir praktisk oppbevaring og parkering. Ønsker du en sentral bolig med alt på ett plan, nær det meste, kan dette være hjemmet for deg.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 350 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	59 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 409 840
<u>BRA/BRA-I</u>		120/98 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Tomteareal</u>		ca. 332 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Vertikaldelt tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1974
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kjetil Elle
Eiendomsmegler MNEF

950 90 992
kjetil.elle@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 350 000
Omkostninger*	kr	59 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 409 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 58 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 59 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 12 005 pr. år for 2025

I beløpet inngår følgende: Abonnementsgebyr vann/avløp, forbruk vann/avløp, renovasjonsgebyrer og feiing.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 168, bnr. 322 i Lyngdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 168, bnr. 361 i Lyngdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 98 m²

BRA-e: 3 m²

BRA total: 101 m²

1. etasje

BRA-i: 98 m².

BRA-e: 3 m².

TBA: 36 m².

Garasje i rekke:

BRA-e: 19 m²

BRA total: 19 m²

1. etasje

BRA-e: 19 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering

Parkering på egen grunn og i garasje.

Tomt

Gnr. 168, bnr. 322: Tomteareal er ca. 332 m² på eiet tomt.

Gnr. 168, bnr.361: Tomteareal er ca. 34 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Lettstelt tomt med asfaltert gårdstun. På sørsiden av boligen er det en koselig terrasseplattning og en liten hage.

Garasjetomten er i hovedsak bebyggt, men det er plass til en bil foran garasjeporten.

Byggeår

1974

Innhold

Tomannsbolig:

BRA-i: Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, boder innvendig, soverom, soverom 2.

BRA-e: Bod utvendig.

Garasje i rekke:

BRA-e: Garasje

Romfordelingen nevnt ovenfor er hentet fra takstmannen sin tilstandsrapport.

På godkjente byggetegninger fremgår det at boligen er godkjent med følgende romfordeling:

Kjøkken, spisestue/stue, 1 soverom, gang, vaskerom, bad, klesrom og matbod.

Selger har benyttet matbod/bod/sykelrom som kontor/soverom. Det kreves bruksendring for å få rommet godkjent som kontor/soverom, da matbod/bod/sykelrom ikke regnes som rom for varig opphold.

Takstmannens kommentar til lovlighet:

- Tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Eiendomsmeglers kommentar til lovlighet:

- Bod med dør inn fra terrasse er ikke byggemeldt.
- Takoverbygget som er over inngangsdøren til boden fremgår ikke godkjente tegninger.
- Tilbygg på bolig: Det er gitt rammetillatelse 25.02.2009 og igangsettelsestillatelse for et tilbygg på 22 kvm på eiendommen, men det er ikke anmodet om ferdigattest for tilbygget.

Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til ovennevnte anmerkninger. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig - Felles gjerde mot naboen

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råte i enkelte stolper og bord.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Taktekking

Boligen er en del av en tomannsbolig. Taktekkingen ble montert i to omganger.

Det ble benyttet lekter med ulike høyder, noe som har medført ujevnheter på platene enkelte steder.

Utvendig - Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må påregnes å bytte enkelte kledningsbord grunnet værslitasje og oppsprekking.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket, men det var tørt ved befaringen.

Det er ikke montert fluenetting i gesimsene.

På kaldloftet er det registrert synlige spiker på undertaket, noe som kan medføre kondens ved værromslag.

Ventileringen av takkonstruksjonen på tilbygget er ukjent. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen på tilbygget.

Utvendig - Vinduer - 1

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

Vindus-glassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Utvendig - Dører

Det mangler beslag under inngangsdøren, noe som medfører økt risiko for fuktskader og slitasje på dørterskelen.

Det er registrert fuktsvelling i ytterdøren til boden.

På terrassedøren har belegget løsnet fra speilen nederst på døren.

Belistningen på boddøren ligger ned mot asfalten, noe som medfører fuktopptrekk i

belistningsbordene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen ligger 55 cm over bakken, og det er ikke montert rekkverk. I henhold til gjeldende forskrifter skal terrasser som ligger mer enn 50 cm over bakken ha rekkverk.

Utvendig - Utvendige trapper

Det er en knekt skiferhelle på trappen ved inngangsdøren.

Innvendig - Overflater

Det er registrert bruksslitasje på gulvoverflater.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ca. 20 mm nivåforskjell på gulvet på soverommet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert enkelte sprekker i muren og på pussede overflater.

Det har tidligere vært registrert setninger/utglidning i tilbygget ved boden. Ifølge eier skal dette nå være stabilisert.

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er hull i veggene etter tidligere dusjvegger i våtsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke tettes forskriftsmessig.

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert fuktsvelling i bunnen av skapdørene på innredningen.

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er utettheter rundt vannrørene på siden av varmtvannstanken, noe som kan medføre fare for fuktskader. Utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

Det er også merker i taket.

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert slitasje på skap og skuffer i kjøkkeninnredningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke montert 1,2 mm gips på brannskillet mellom boligene.

Terrassen ligger 55 cm over bakken, og det er ikke montert rekkverk. I henhold til gjeldende forskrifter skal terrasser som ligger mer enn 50 cm over bakken ha rekkverk.

Lysforholdene på soverommet ved inngangsdøren tilfredsstiller ikke dagens krav. Rømning skjer via inngangsdør.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges umøblert.

Selger ønsker ut over dette å nevne følgende som blir tatt med:

- Hyller på kontor. Skap kan stå igjen

- Hyller(Matlager) på kjøkken

- Gardinstenger i alle rom

- Persiener i alle rom

- Skohylle i gang.

- Hylle i walking closet

- Hyller i bod (Disse som står opp etter langveggen og hvite hyller som er på kortveggen. -Skap og benk blir værende igjen i bod

- Slangetrommel, slanger og oppheng til disse

- Speil på gangen

- Rullgardiner på soverommene

- Sengegavl på soverommet

Beliggenhet

Vi har nå gleden av å presentere en flott tomannsbolig med en sentral beliggenhet i Hamran. Her bor du med kort avstand til Lyngdal sentrum og bare en liten tur unna Rosfjorden, hvor du kan nyte både bading på stranden og flotte turmuligheter. Dette er en ideell beliggenhet med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2020. Taket er besikket fra taknivå. Arbeidet er utført av eier og familie.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2020.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 2008. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Boligen har et vindu i stuen og et på soverommet med karm av tre og er fra 2012.

Vindu på vaskerommet og kjøkken har karm av tre og er fra byggeåret. Vinduet på den ene soverommet er fra 2009. Det store glasset i stuevinduet ble byttet i 2005.

Boligen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre. Terrassene/verandaen er bygget i tre med rekkverk av tre. Felles tre-gjerde mot naboen. Det er en utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsdøren.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Dørene har karmen og dørbled av tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 04.06.1974 på boligen og ferdigattest for garasjen den 04.07.2013. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming/varmepumpe og vedovn.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 463 475 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 1 853 900 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter avtale.

Eier

Thomas Knutsen

Heftelser

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

Ingen registrerte heftelser på boligeiendommen eller garasjeeiendommen.

Følgende grunndata er registrert på boligeiendommen:

1974/1882-1/40 27.06.1974 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 168 BNR: 277

2020/779967-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 168 BNR: 322

Følgende grunndata er registrert på garasjeparsellen:
1978/2561-1/40 07.08.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 168
BNR: 278

2020/1771284-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 168 BNR: 361

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

- Selger har egen forsikring på bolig og på garasje. Ingen felles forsikring med nabo.
- Det er en undermåler for strømmen i garasjen, denne blir lest av nabo som deretter sender regning til de enkelte garasjeeierne.
- Det gjøres oppmerksom på at flere spotter i stue er defekte.
- Alle rom - Smart sensorer, smart lyspærer (blir erstattet med vanlige lyspærer) smartlysbyrter (Dette er ekstra lysbrytere som ikke er originalt i huset) og smart brannalarm i stue og kontor (Disse blir erstattet av nye brannalarmer, overvåkingskamera på terrassen)
- Deler av varmekablene på kjøkkenet virker ikke. Dette skal gjelde en sløyfe, men fungerer på nivå 1 og 3. Området på kjøkkenet har merkbart kaldere fliser.

Meglernes vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 50 000
Markedspakke, kr 15 900
Oppgjørshonorar**, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 000
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500

Totalt, kr 103 105

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Møll Takst AS den 09.04.202.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall på arbeidet

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall på arbeidet

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Det har ble oppdaget lekkasje på i taket før vi overtok huset. Vi byttet den ene delen av taket, men det ble oppdaget ny lekkasje mellom de to leilighetene

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble tettet ved å bytte tak i 2020-2021. Det var i overgangen mellom de 2 leilighetene. Det er også sjekket for fukt og tørket ut med luftfukter i begge soverommene. Vi har byttet isolasjon og gipsvegger på begge rommene.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall. Byttet ut alle vinduer unntatt store de 2 store vinduene og på vaskerommet.

Pkt. 8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Den store boden er det oppdaget synking på mur, men denne er ikke koblet til huset. Dør er rettet opp. Ikke oppdaget synking de siste årene fra jeg overtok

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fikset dør

Pkt. 12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i

boligen/sameiet/borettslaget? Ja

I garasjen er det muggsåpp

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja

Det er oppdaget sølvkre og sjeggkre på badet og i boden innforbi hovedsoverrommet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er spredd skadedyrmiddel for å drepe dem. Sporadiske oppdagelse av sølvkre er oppdaget i ettertid.

Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kommunen

Beskrivelse av arbeidet: De byttet avløpsrør og vannledning i hele gaten.

Pkt. 22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja

Oppdaget at noe av varmekablene ikke fungerer Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden

utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedsikring

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Det er bygget på den store boden og skur til søppelkasser

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Jeg tror det er godkjent

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Muggsopp i garasjen. Det er oppdaget en liten synking av takplater mot boden

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet og byttet terrassebord og satt opp levegg. Terrassen har synket litt i den siden mot naboen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kjetil Elle

Eiendomsmegler

Telefon: 950 90 992

E-post: kjetil.elle@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal

Alleen 5

4580 LYNGDAL

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LØKKEVEIEN 3B

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngdal kristne grunnskole	7 min
Linje 228, 232, 234, 235, 236, 239	0.6 km
Særtemo stasjon	30 min
Linje F5	28.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 18 min

SKOLER

Berge barneskole (1-7 kl.)	7 min
309 elever, 23 klasser	0.7 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	10 min
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
307 elever, 25 klasser	0.7 km
Lyngdal videregående skole	8 min
130 elever	0.7 km
KVS - Lyngdal	21 min
230 elever, 11 klasser	1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	5 min
Eilert Sundt VGS - Agder fylkeskom...	9 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

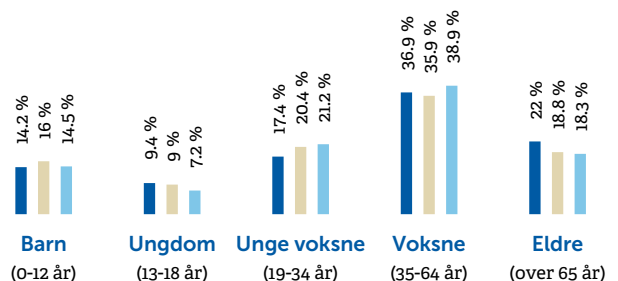
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER



Filadelfia barnehage (1-5 år)	11 min
59 barn	1 km
Lyngtua barnehage (0-5 år)	16 min
84 barn	1.3 km
Faråna barnehage (0-5 år)	20 min
105 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lyngdal	8 min
PostNord	0.7 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	11 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **GATEPARKERING**
Lett 89/100

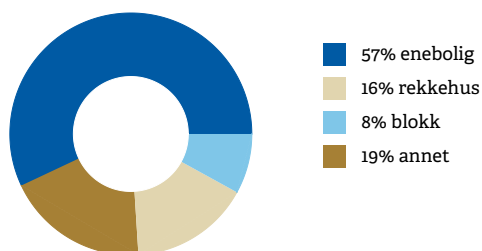
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **STØYnivåET**
Lite støynivå 83/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Nordliveien balløkke | 6 min  |
| Ballspill | 0.4 km |
|  Berge skole | 7 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  Lyngda fysikalske institutt | 11 min  |
|  Sørlandsbadet trening | 20 min  |

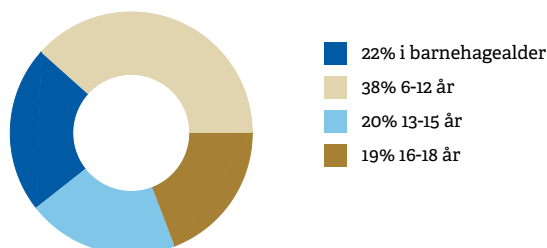
BOLIGMASSE



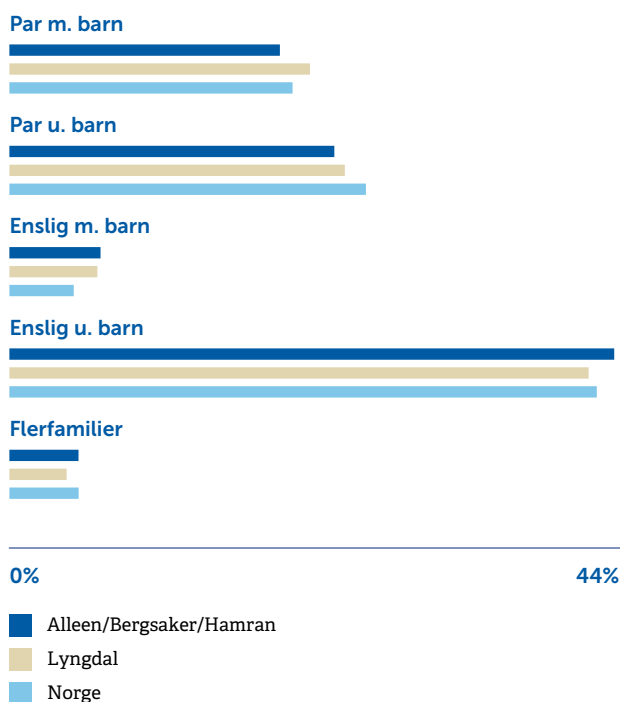
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Sentrumsgården | 11 min  |
|  Apotek 1 Lyngdal | 10 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

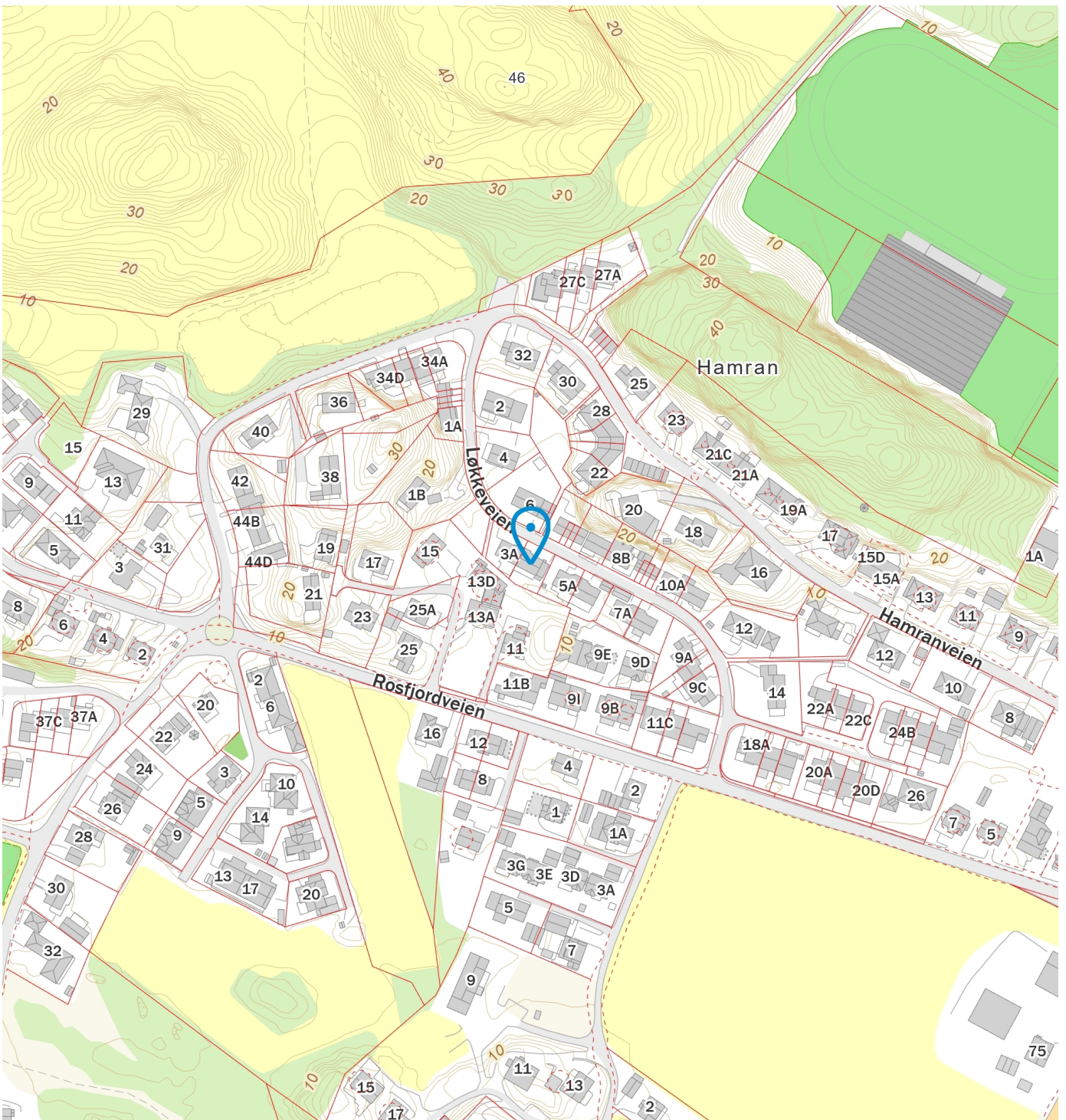


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



















Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Knutsen

Hilde Karin Knutsen

Boligen

Løkkeveien 3B

4580 Lyngdal

4225-168/322/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall på arbeidet

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall på arbeidet

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har ble oppdaget lekkasje på i taket før vi overtok huset. Vi byttet den ene delen av taket, men det ble oppdaget ny lekkasje mellom de to leilighetene

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble tettet ved å bytte tak i 2020-2021. Det var i overgangen mellom de 2 leilighetene. Det er også sjekket for fukt og tørketut med luftfukter i begge soverommene. Vi har byttet isolasjon og gipsvegger på begge rommene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall. Byttet ut alle vinduer unntatt store de 2 store vinduene og på vaskerommet

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Den store boden er det oppdaget synking på mur, men denne er ikke koblet til huset. Dør er rettet opp. Ikke oppdaget synking de siste årene fra jeg overtok

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fikset dør

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

I garasjen er det muggsåpp

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det er oppdaget sølvkre og sjeggkre på badet og i boden innforbi hovedsoverrommet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er spredd skadedyrmiddel for å drepe dem. Sporadiske oppdagelse av sølvkre er oppdaget i ettertid

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kommunen

Beskrivelse av arbeidet: De byttet avløpsrør og vannledning i hele gaten

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Ja

Oppdaget at noe av varmekablene ikke fungerer

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedsikring

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er bygget på den store boden og skur til søppelkasser

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg tror det er godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Muggsopp i garasjen. Det er oppdaget en liten synking av takplater mot boden

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet og byttet terrassebord og satt opp levegg. Terrassen har synket litt i den siden mot naboen

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

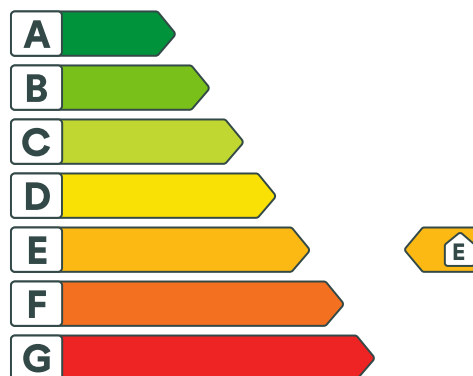
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Løkkeveien 3B, 4580 LYNGDAL	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269447
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 169524254
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 322
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 1974	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
270,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
248,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 084 kWh

Vedlegg: Energiattest



Løkkeveien 3B, 4580 LYNGDAL



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Løkkeveien 3B, 4580 LYNGDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Løkkeveien 3B , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 168, bnr. 322

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 20026-1697

Eiendomsverdi ref nr: FL8326

Autorisert foretak: MØLL TAKST AS

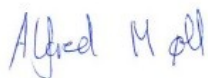
Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig



Alfred Møll

alfred.molltakst@hotmail.com

909 24 201

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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2020. Taket er besikttet fra taknivå. Arbeidet er utført av eier og familie. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2020. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 2008. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Boligen har et vindu i stuen og et på soverommet med karmen av tre og er fra 2012. Vindu på vaskerommet og kjøkken har karmen av tre og er fra byggeåret. Vinduet på den ene soverommet er fra 2009. Det store glasset i stuevinduet ble byttet i 2005. Boligen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre. Terrassene/verandaen er bygget i tre med rekkverk av tre. Felles tre-gjerde mot baoen
Det er en utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsdøren.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent alder på badet.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.
Det er ikke registrert synlig membran i tilknytning til sluket.
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør.
Det ble boret boden/garderoberommet i veggen bak dusjkabinettet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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.

Vaskerom

Ukjent alder på vaskerommet.
Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm .
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vaskerommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det ble boret hull i gangen i veggen bak servanten. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti

for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2000-tallet ifølge eier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe fra 2023. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS. Varmtvannstanken er på ca. 115 liter fra 2005. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer fra 2008 ifølge forrige egenerklæring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen har betonggrunnmur. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

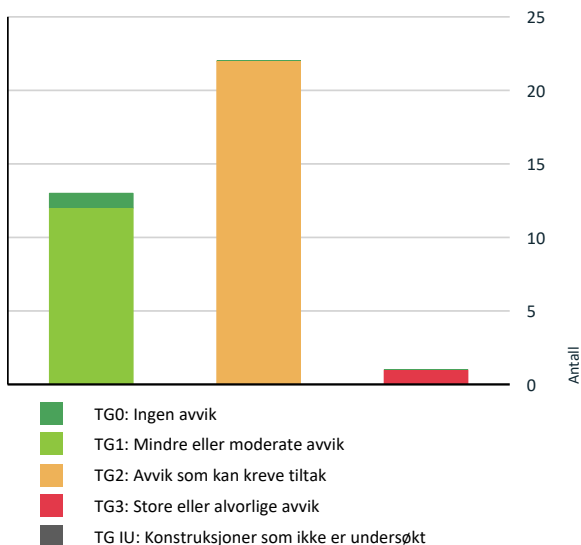
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje i rekke

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

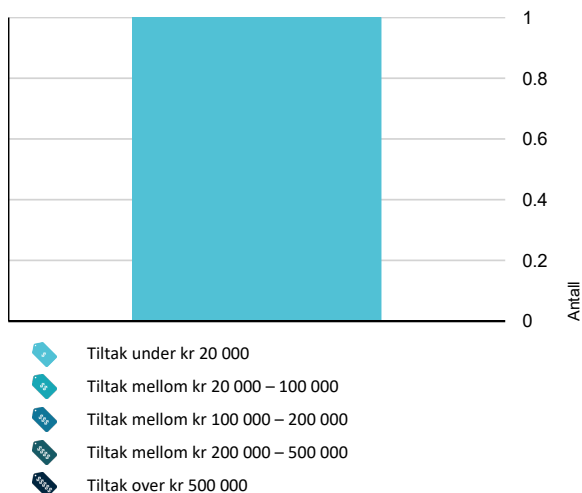
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.

- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler som er fastsatt for medlemmene.

- Rapporten må gjennomleses i sin helhet, også av rekvirent/eier.

- Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport for del av en tomannsbolig.

- Andre bygninger på eiendommen er ikke nærmere tilstandsvurdert i forbindelse med rapporten

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Felles gjerde mot naboen [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Monterte varmepumpe, arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.
2020	Modernisering	Utvidet og byttet terrassebord og satt opp levegg. Terrassen har synket litt i den siden mot naboen, arbeidet utført av ufaglært. Dette ble tettet ved å bytte tak i 2020-2021. Det var i overgangen mellom de 2 leilighetene. Det er også sjekket for fukt og tørket ut med luftflukter i begge soverommene. Vi har byttet isolasjon og gipsvegger på begge rommene. Arbeidet utført av ufaglært. Det ble byttet avløpsrør og vannledning i hele gaten, arbeidet utført av kommunen. Monterte 4veis stikk og cat6 stikk ved tv i stue. Hengte opp ruter og monterte 4-veis stikk ved pc på kontor. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.
2017	Modernisering	Det ble byttet hovedsikring. Ukjent hvilket firma som utførte dette.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2020. Taket er besiktiget fra taknivå. Arbeidet er utført av eier og familie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er en del av en tomannsbolig. Taktekkingen ble montert i to omganger. Det ble benyttet lekter med ulike høyder, noe som har medført ujevnheter på platene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ujevnhetene øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader reduseres.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og ved nytt tilbygg i 2008. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det må påregnes å bytte enkelte kledningsbord grunnet værslitasje og oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket, men det var tørt ved befaringen.

Det er ikke montert fluenetting i gesimsene.

På kaldloftet er det registrert synlige spiker på undertaket, noe som kan medføre kondens ved værromslag.

Ventileringen av takkonstruksjonen på tilbygget er ukjent. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Det bør monteres fluenetting i gesimsene for å hindre inntrenging av insekter og smådyr.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader, noe som over tid kan svekke konstruksjonen og gi økt risiko for råte og mugg.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har et vindu i stuen og et på soverommet med karmen av tre og er fra 2012.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu på vaskerommet og kjøkken har karmen av tre og er fra byggeåret. Vinduet på den ene soverommet er fra 2009. Det store glasset i stuevinduet ble byttet i 2005.

Vurdering av avvik:

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

Vindusglassene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Vindusglassene har oppnådd en alder der det er økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg mellom glassene og behov for utskifting.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under inngangsdøren, noe som medfører økt risiko for fuktskader og slitasje på dørterskelen.

Det er registrert fuktsvelling i ytterdøren til boden.

På terrassedøren har belegget løsnet fra speilen nederst på døren.

Belistningen på boddøren ligger ned mot asfalten, noe som medfører fuktopptrekk i belistningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under inngangsdøren for å redusere risikoen for fuktskader og slitasje på dørterskelen. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på døren og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Fuktsvelling i ytterdøren til boden bør utbedres, for eksempel ved å tørke ut og overflatebehandle døren, for å forhindre ytterligere skade og forringelse av døren.

Belegget som har løsnet fra speilen nederst på terrassedøren bør festes eller byttes ut for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på døren.

Belistningen på boddøren bør tilpasses slik at den ikke ligger direkte mot asfalten, for å unngå fuktopptrekk og råteskader i belistningsbordene.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene/verandaen er bygget i tre med rekkverk av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen ligger 55 cm over bakken, og det er ikke montert rekkverk. I henhold til gjeldende forskrifter skal terrasser som ligger mer enn 50 cm over bakken ha rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i konstruksjonen for å hindre ytterligere deformasjon og redusere risiko for skader på terrasse og rekkverk. Skjevheter kan over tid føre til svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.



! TG 3 Felles gjerde mot naboen

Beskrivelse

Felles tre-gjerde mot naboen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råte i enkelte stolper og bord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting eller reparasjon av stolper og bord med råteskader for å hindre videre forringelse av gjerdet og redusere risikoen for at gjerdet mister sin funksjon eller blir en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp av betong i forbindelse med inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en knekt skiferhelle på trappen ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekt skiferhelle bør skiftes ut eller repareres for å unngå snublefare og videre forringelse av trappen. Skaden kan medføre økt risiko for personskafe og ytterligere skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvoverflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov, for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse av overflatene.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ca. 20 mm nivåforskjell på gulvet på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av nivåforskjellen dersom dette medfører praktiske utfordringer eller videre setninger oppstår.

Konsekvensen av nivåforskjellen kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for videre skjevheter over tid.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i veggene etter tidligere dusjvegger i våtsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom hullene ikke tettes forskriftsmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene i veggene bør tettes forskriftsmessig for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdelen.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å etablere en membranoppkant i forbindelse med døren som ligger minst 25 mm over slukristen, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlig membran i tilknytning til sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om tilfredsstillende membran er etablert rundt sluket.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvelling i bunnen av skapdørene på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadet materiale bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Dette vil også bidra til å opprettholde funksjon og levetid på innredningen.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret boden/garderoberommet i vegg bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. 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.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uttetter rundt vannrørene på siden av varmtvannstanken, noe som kan medføre fare for fuktskader. Utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

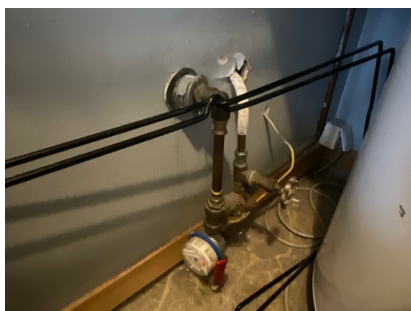
Det er også merker i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes rundt vannrørene ved siden av varmtvannstanken for å hindre fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, mugg og skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm .

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig for å opprettholde tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

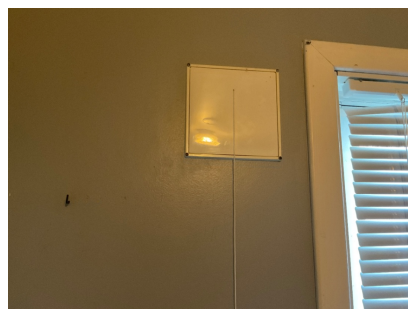
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2000-tallet ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på skap og skuffer i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av slitte skap og skuffer for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold eller utskifting.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2023. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer fra 2008 ifølge forrige egenerklæring.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i min tid.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Monterte 4veis stikk og cat6 stikk ved tv i stue. Hengte opp ruten og monterte 4-veis stikk ved pc på kontor. Arbeidet utført av Tratec Teknikken AS.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Ukjent historikk på det elektriske anlegget. Deler av varmekablene på kjøkkenet fungerer ikke ifølge eier. Deksel til lys i taket på badet er defekt.

Generell kommentar

Det anbefales 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i muren og på pussede overflater.

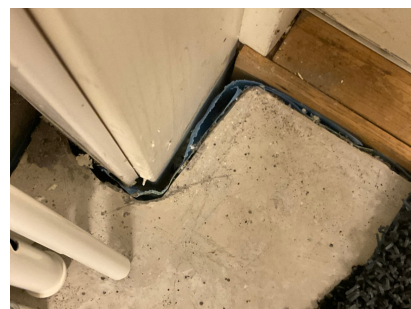
Det har tidligere vært registrert setninger/utglidning i tilbygget ved boden. Ifølge eier skal dette nå være stabilisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør utbedres og pusses igjen for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom sprekken utvikler seg, kan det føre til økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne i grunnmuren.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke montert 1,2 mm gips på brannskillet mellom boligene.

Terrassen ligger 55 cm over bakken, og det er ikke montert rekkverk. I henhold til gjeldende forskrifter skal terrasser som ligger mer enn 50 cm over bakken ha rekkverk.

Lysforholdene på soverommet ved inngangsdøren tilfredsstillende ikke dagens krav. Rømning skjer via inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utføre radonmålinger, da boligen ligger i et område med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad for radon. Manglende målinger medfører usikkerhet om radonnivåene og økt risiko for helseskader.

Det bør monteres gipsplater i henhold til gjeldende krav for branncelleinndeling for å sikre tilstrekkelig brannsikring. Manglende brannskille øker risikoen for spredning av brann, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Det bør monteres rekkverk på terrassen, da denne ligger mer enn 50 cm over bakken. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko for fallskader.



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

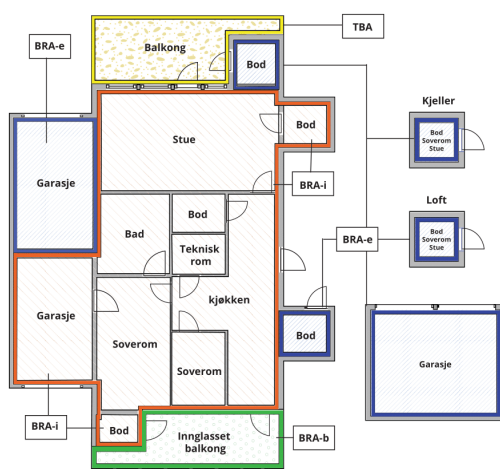
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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

Vedlegg: Takstrapport

Løkkeveien 3B, 4580 LYNGDAL
Gnr 168 - Bnr 322
4225 LYNGDAL

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98	3		101	36
SUM	98	3			36
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, boder innvendig, soverom, soverom 2	Bod utvendig.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ved arbeid som er utført av ufaglært innebærer det en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Løkkeveien 3B , 4580 LYNGDAL
Gnr 168 - Bnr 322
4225 LYNGDAL

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Alfred Møll	Takstingeniør
	Thomas Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	322		0	332.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løkkeveien 3B

Hjemmelshaver

Knutsen Thomas

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Til boligen medfølger det en garasje i rekke, denne har et areal på 19 m2.

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

Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein og med takrenner.

Det er montert garasjeport av stål med motor.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er ikke gitt tilstandsgrader.

Det er registret svartsopp på plater mellom garasjene, det anbefales å etablere bedre ventilering av garasjen.

Det gjøres oppmerksom på at kledning og bindingsverk i front er satt direkte på støpt plate uten oppkant.

Eier opplyser at det ikke er fall mot port på gulvet i garasjen.

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



Vedlegg: Takstrapport

Løkkeveien 3B , 4580 LYNGDAL
Gnr 168 - Bnr 322
4225 LYNGDAL

MØLL TAKST AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått	13	Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	12.09.1973		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.06.1974		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	12.09.1974		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4225 Lyngdal
 Eiendom: 4225/168/322/0/0

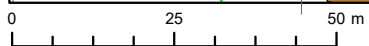
Eiendomsgrenser

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

N










Målestokk 1:1000
 Dato: 9.3.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 168, Bruksnr 361 **Kommune:** 4225 Lyngdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Garasjetomt.Løkkev.li	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.08.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	34,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 361 i 4225 LYNGDAL kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/168/361	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	07.08.1978	Avgiver	4225/168/278	-34,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/168/361	34,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 361 i 4225 LYNGDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	98,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.01.2013	
Energikilde:		BRA annet:	90,0	Ferdigattest:	04.07.2013	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300836406			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				90,0	90,0			98,0	98,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 361 i 4225 LYNGDAL kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

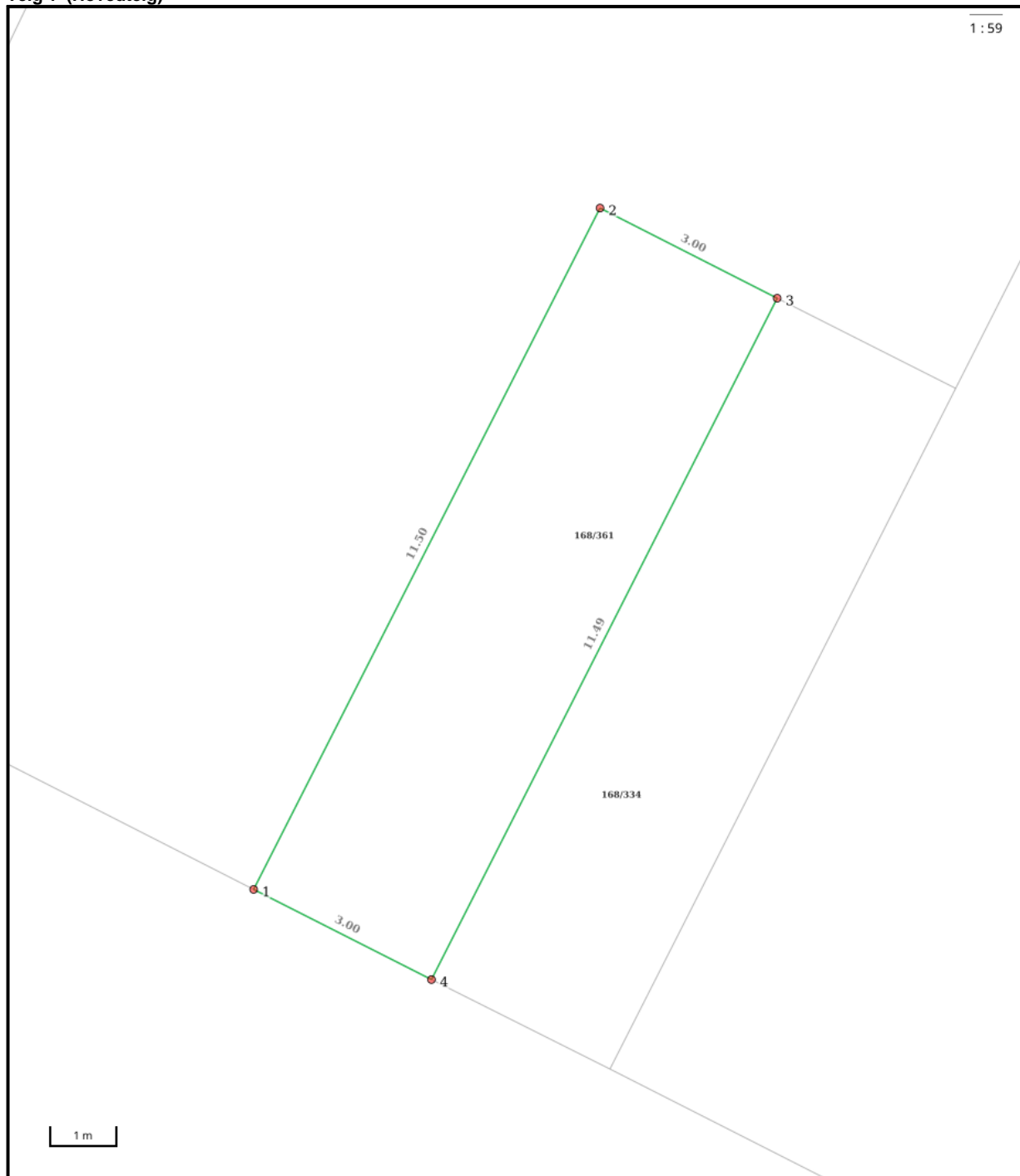
Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 361 i 4225 LYNGDAL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|-------------|
| — Vannkant |
| - - Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 361 i 4225 LYNGDAL kommune

Areal og koordinater

Areal: 34,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 159,71	385 862,70	11,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 445 170,39	385 866,97	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 445 169,27	385 869,75	11,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 445 158,60	385 865,49	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

DAGBOKFØRT
07.aug 78 02561
SORENSKRIVEREN I LYNGDAL

MÅLEBREV

År 19 78 den 1. august ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

En del av "Tomt nr. 27" gnr. 168, bnr. 278 i Hamran 1, Lyngdal.

Forretningen er rekvirert av Iglands Byggeforretning A/S som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Magne Øymoen og Ivar Skarpeid

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For Iglands Byggeforretning møtte Georg Igland

Grensebeskrivelse:

Parsellen er inntegnet med rød strek og er beliggende i forhold til Løkkeveien og bygg med garasjer som vist på kartet.

Parsellen grenser mot syd til Løkkeveien i en lengde av 3,0 m., mot vest og nord til bnr. 278 i lengder 11,5 m. og 3,0 m. og mot øst til tidligere fradelt parsell bnr. 334 i en lengde av 11,5 m.

Arealet utgjør 34,4 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

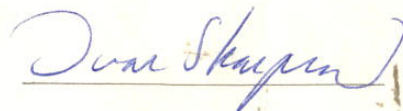
Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Garasjetomt. Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 øre uten fradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav. Gjenværende areal 304,6 m².

Forretningen sluttet den 1. august 19 78







Vedlegg: Kommunalinformasjon

(Kopi av målebrev-kart)

Bruksnavn: "Garasjetomt, Løkkeveien II" gnr. 168, bnr. 361
Parsell Del av "Tomt nr. 27 " gnr. 168, bnr. 278
Areal 34,4 m² Målestokk 1:500

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

DAGBOKFØRT
07.aug 78 02561
SORENSKRIVEREN I
LYNGDAL

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 40,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Stig Sollund dfm.
sign.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 322	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Løkkeveien 3 B, gatenr 2300 4580 Lyngdal	Valgkrets:	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Løkkeveien 26(2)	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.06.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	332,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 322 i 4225 LYNGDAL kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/168/322	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	27.06.1974	Avgiver	4225/168/277	-335,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/168/322	335,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 322 i 4225 LYNGDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkkeveien 3 B	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 ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	169524254			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.02.2009
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	22,0	Igangset.till.:	10.03.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	169524254 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			22,0		22,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Andersen Knut Daniel	150779

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 322 i 4225 LYNGDAL kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

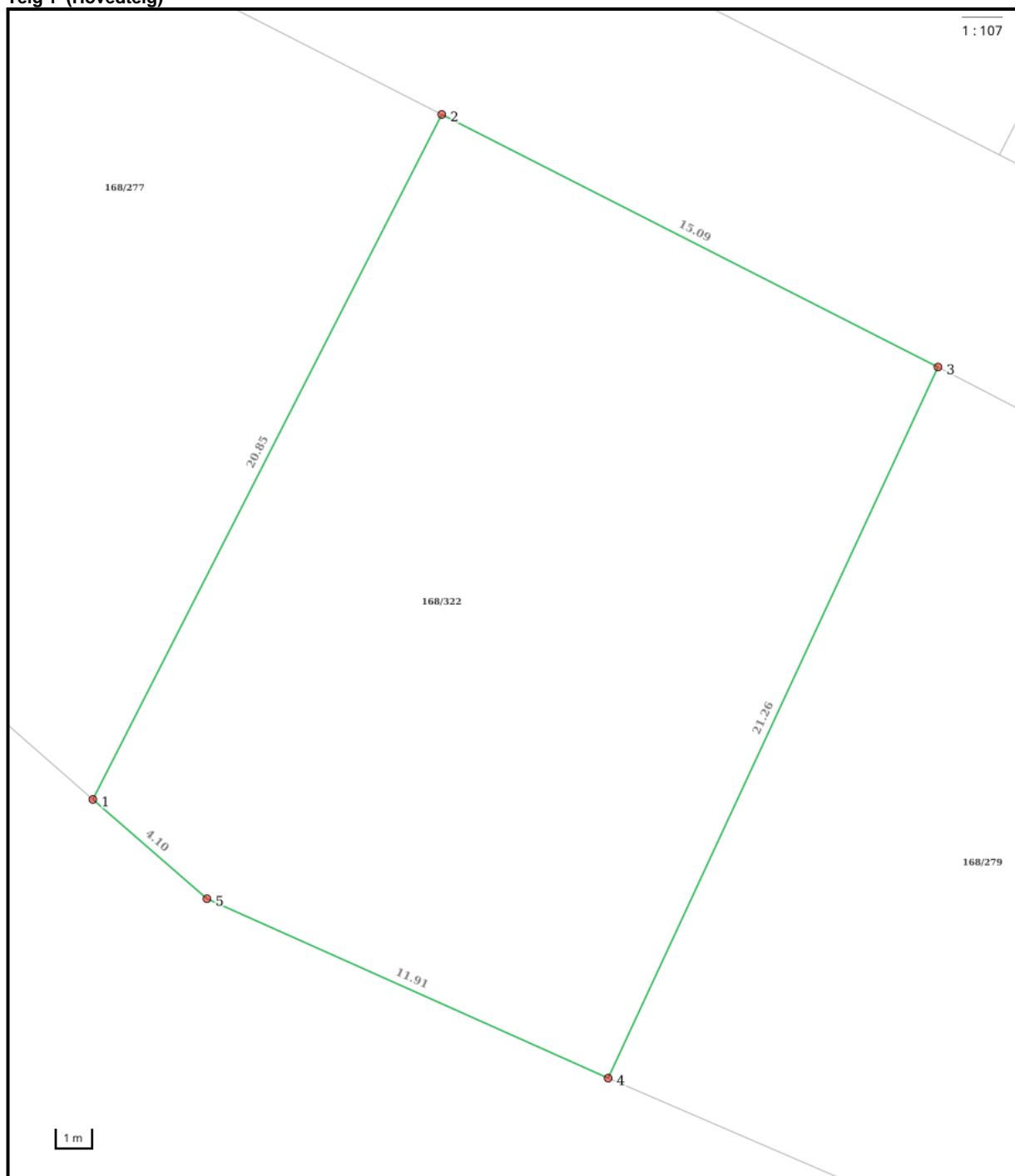
Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 322 i 4225 LYNGDAL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|-------------|
| — Vannkant |
| - - Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 322 i 4225 LYNGDAL kommune

Areal og koordinater

Areal: 332,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 140,11	385 839,79	20,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 445 159,46	385 847,55	15,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 445 153,83	385 861,55	21,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 445 133,82	385 854,37	11,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 445 137,70	385 843,11	4,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Særutskrift

1401/73
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal bygningsråd.

Bygningsråds - møte ble holdt 12 / 9 1973.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte ordf. Hagen, ark. Skarpeid og bygnings sjefen komm. ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 359 / 73.

Iglands Byggeforretning A/S. 2 mans rekkehus - leiligheter, vertikaldelte på tomtene 26, 28 og 30, tilsammen 6 leiligheter (små) i Hamran L.

Under bygningsrådsvedtak sak 260 / 73 har Lyngdal bygningsråd i prinsippet gått inn for at det kan oppføres småleiligheter i rekkehus i aktuelt område.

Til dagens møte foreligger situasjonsplan for området og tegninger for bebyggelse av tomtene 26, 28 og 30.

4 av de 6 leilighetene får garasje plass i fellesanlegg på tomtene 27 og 29. Dessuten blir det anlagt felles parkeringsplass vest for tomt 26 slik det fremgår av situasjonsplan.

Enstemmig vedtak:

De fremlagte planer for de 3 rekkehusene med tilsammen 6 leiligheter godkjennes. Vann fra vannverk etter gjeldende betingelser. Det forutsettes nytt 2 - delt septictank før tilkopling til kloakken.

(Kr. 1.500,- i tilkoplingsavgift pr. leilighet, tilsammen kr. 9.000,- betales til Lyngdal kommune, når ferdigattest utstedes).

Detaljplasing av byggene foretas i samråd med ark. Skarpeid.

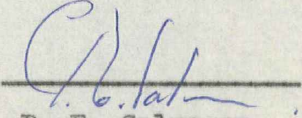
- o -

Under henvisning til sendt nabovarsel, har Karl Knudsen som nabo til tomt 26 overfor bygnings sjefen anført at han ikke har noe å bemerke til planene, utover at han som nabo forbeholder seg at hans egne store vinduer blir som de er idag, uten at de som flytter inn i rekkehus på tomt 26 kan senere gjøre krav om endring.

Rett utskrift.

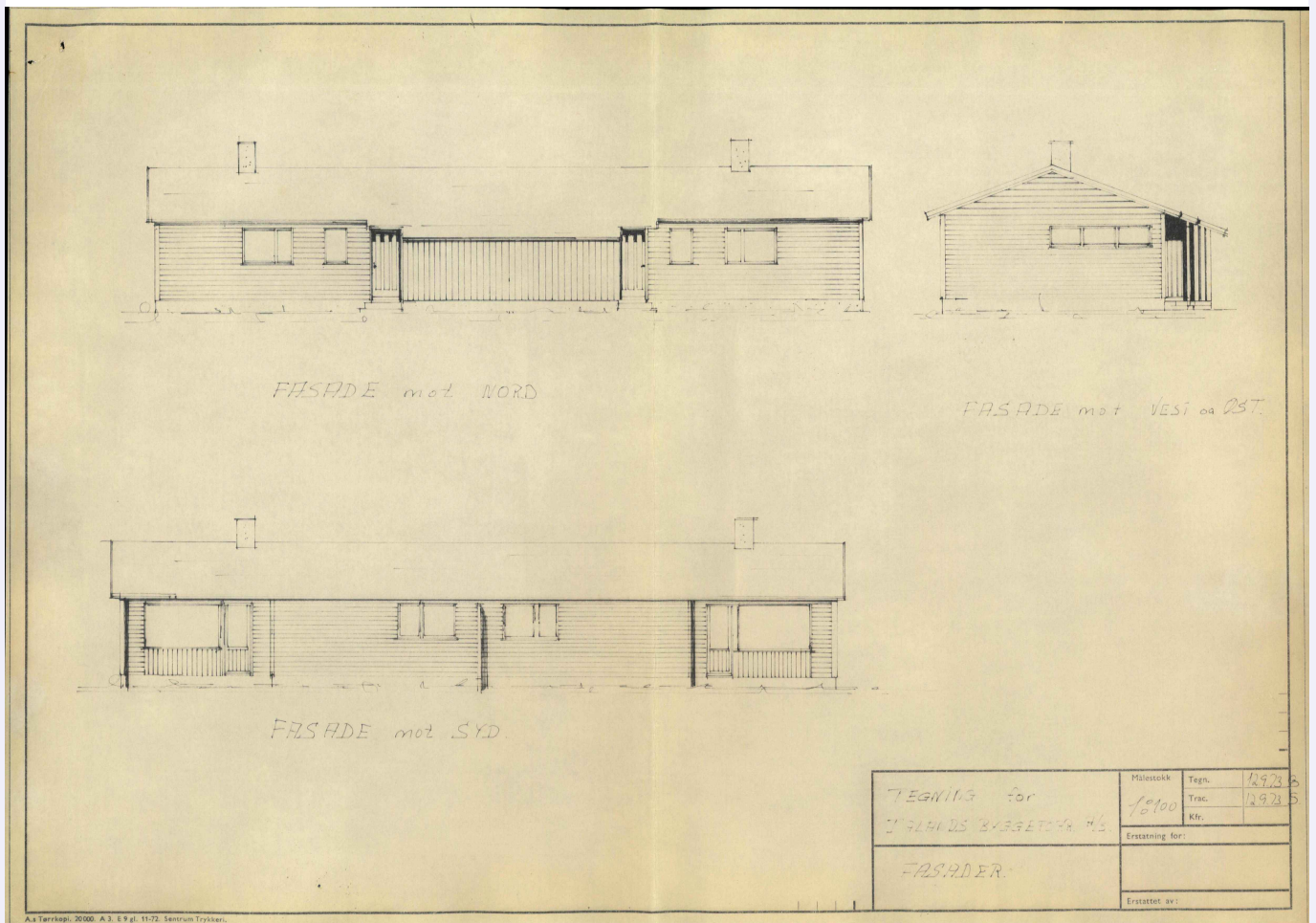
Lyngdal Ingeniørkontor, 17/9 -73.

Sendes: Firma Iglands Bygge -
forretning A/S, her.


P. E. Salvesen

Vennligst husk å registrere bygget i forsyningsnemnda v/ Lyngdal formannskapskontor. Registrer bygget før arbeidet påbegynnes.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST (Bygningslovens § 99, nr. 1)

Iglands Byggeforretning A/S,
4580 Lyngdal.

Journalnr.

946/74

Dato, avsluttende synsforr.

4/6 - 1974

påbeg. april 1974.

Arbeidssted	Tomt nr. 26 leilighet 2 Hamran I
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggherre	Iglands Byggeforretning A/S
Byggemelder	Iglands Byggeforretning A/S
Ansvarshavende	Iglands Byggeforretning A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Leiligheten oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Lyngdal

den

4/6 - 1974

LYNGDAL KOMMUNE

KOMMUNINGENIØR

Kåre Westerdal

Kåre Westerdal
ass.ing.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2006/373/2418/2009
Arkiv: 168/322/L42/&18
Saksbehandler: Unni Risholt
Dato: 25.02.2009

Knut Daniel Andersen

Løkkeveien 3 B
4580 Lyngdal

MELDING OM TILTAK

Vedtaksnummer 117/09
Byggested Løkkeveien 3 B-4580 Lyngdal
Gårds- og bruksnr 168/322
Tiltakshaver Knut Daniel Andersen
**Ansvarlig
kontrollerende** Svein Hovden

Saksopplysninger

Melding datert 19.12.2008 om godkjenning/ombygging av allerede bygget tilbygg til bolig i Løkkeveien 3 b, gnr. 168, bnr. 322, Lyngdal. Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Det er i vedtak 228/08 av 05.06.08 gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for omsøkte tilbygg.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

RÅDMANNEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Rådmannen har ingen innvendinger til innsendt melding, Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene men det settes som betingelse at Svein Hovden er ansvarlig kontrollerende og påser at ombyggingen er utført forskriftsmessig i forhold til gjeldende lov og regelverk.

Dersom det går høyspent eller e.linjer over tomten eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

Det vil bli fakturert et tillegg til byggegebyr for mangler i søknaden.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353	Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4	38 33 40 00	38 33 41 01	3085 07 00202
4577 Lyngdal	E-postadresse	Telefon avd.	Telefaks avd.	Org.nr.
Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	sentralpost@lyngdal.kommune.no	38 33 40 00	38 33 40 01	00946485764

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigmelding er innsendt.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

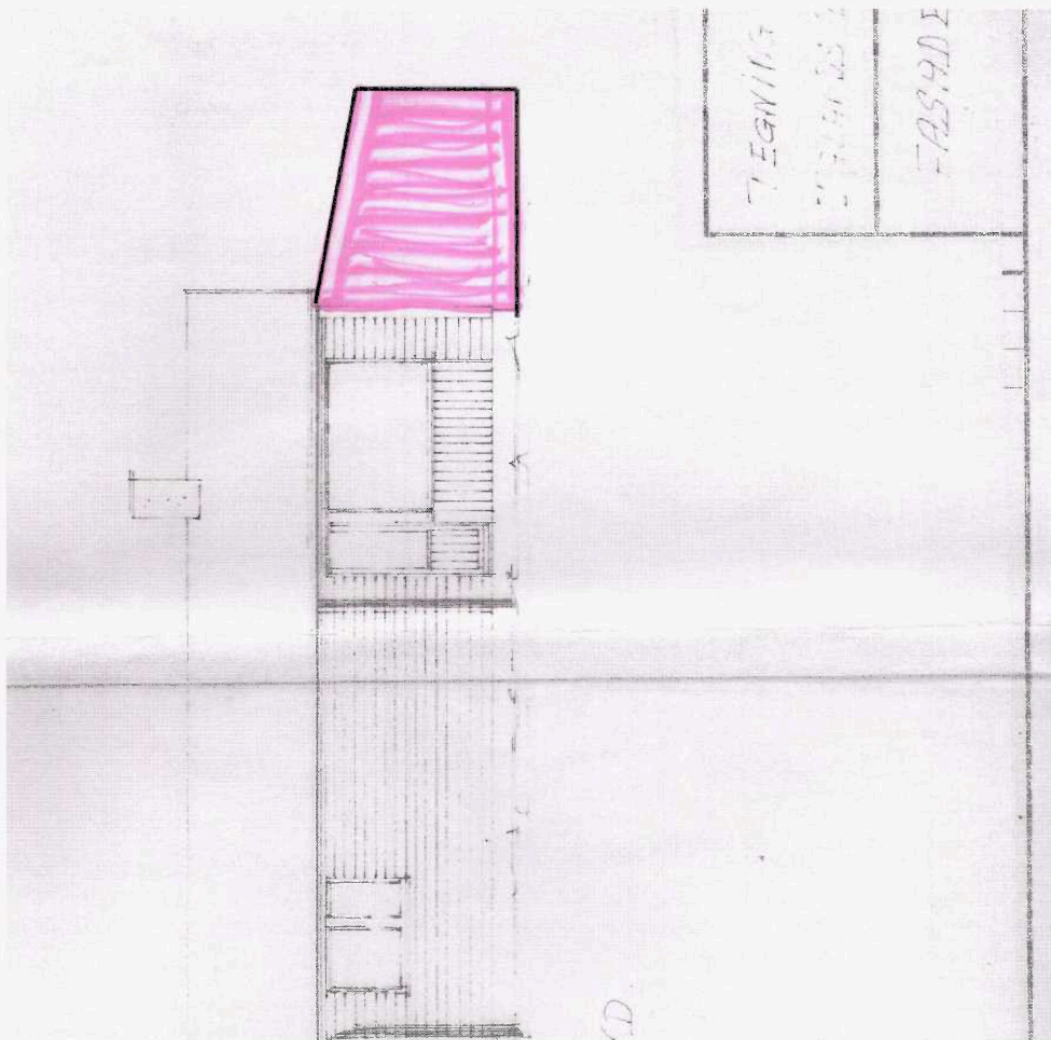
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Leder servicekontor

Unni Risholt

Vedlegg: Kommunalinformasjon

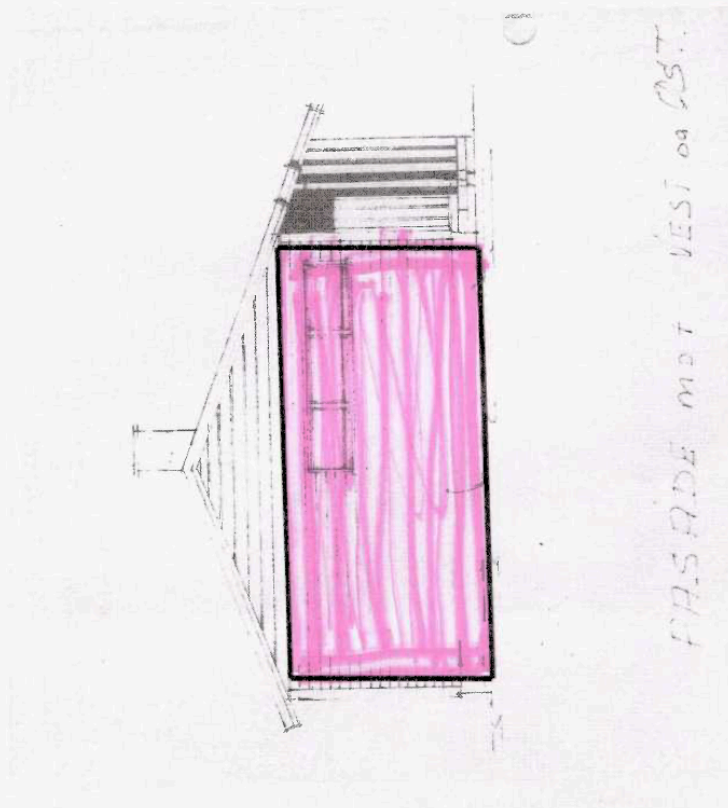
Løkkeren 3B Vedlegg 2



Vedlegg: Kommunalinformasjon

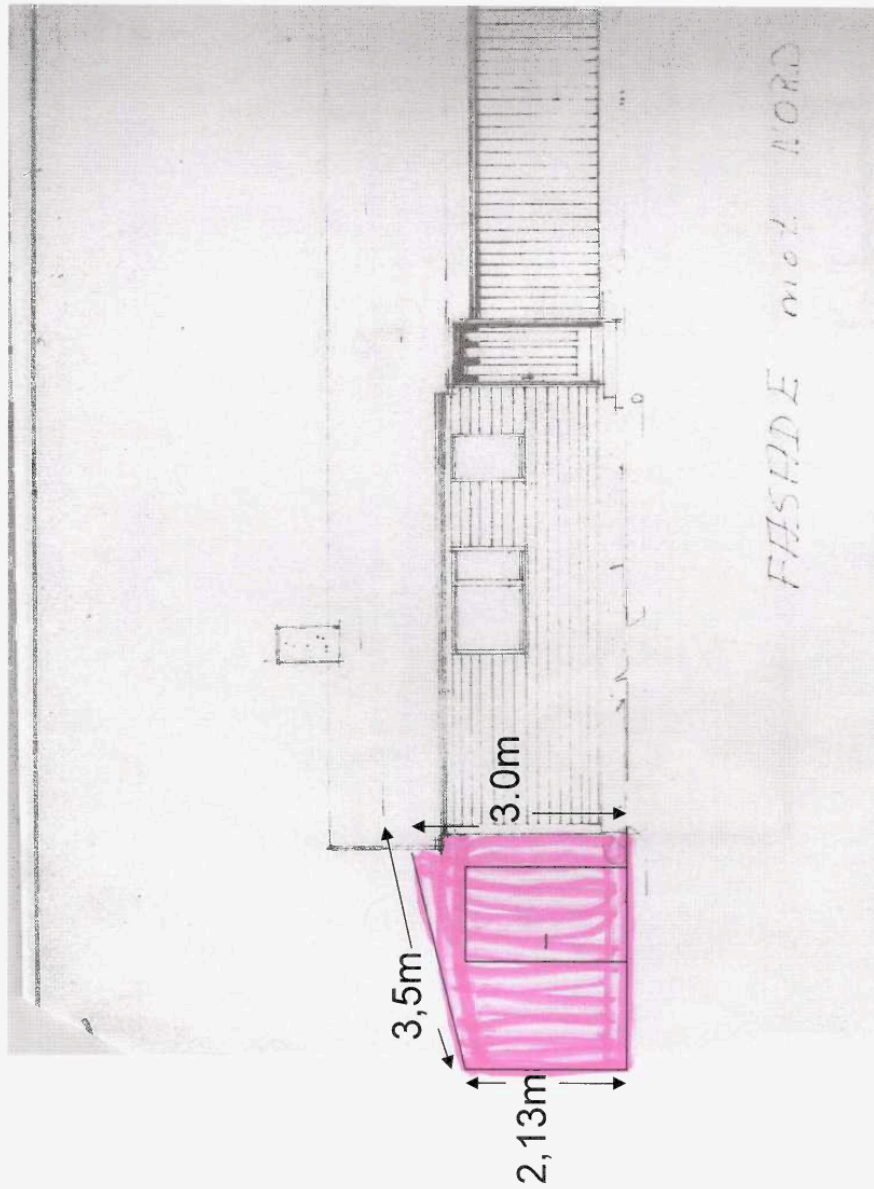
Vedlegg 3

Lokketuren 3 B



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Løkkevien 3B
Vedlegg 4



Vedlegg: Kommunalinformasjon








Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Idrettsanlegg - næværende
-  Uteoppholdsareal - næværende
-  LNFR-areal - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - næværende
-  Adkomstveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

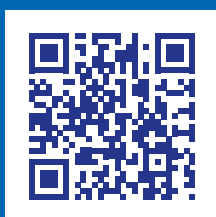
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2605260031 / Kjetil Elle, tlf. 95 09 09 92

Løkkeveien 3B, 4580 Lyngdal

Gnr. 168, bnr. 322 og 361 i Lyngdal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

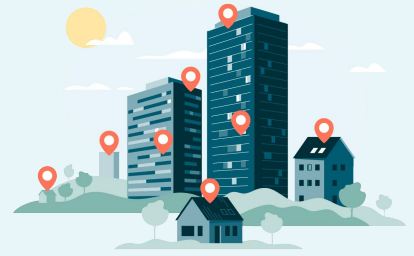
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2605260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2026

Kjetil Elle
Eiendomsmegler

950 90 992
kjetil.elle@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5, 4580 LYNGDAL

eiendomsmegler1.no