



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL

**Bergsaker - Stor flott enebolig med
fin utsikt. Dobbel garasje, drivhus
m.m.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 122 042,-
Total ink omk.: Kr 4 322 042,-
Selger: Helge Skår

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA/P-rom: 204/180 m²
Tomtstr.: 974.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 166/120
Oppdragsnr.: 1408230162

Bergsaker - Stor flott enebolig med fin utsikt. Dobbel garasje, drivhus m.m.

Vi har en flott renoverert enebolig for salg i Bergsakerveien. Boligen er fra 1972 og det ble skiftet tak i 2010 og renoverert i 2011. Her ble det foretatt utvendig og innvendig arbeid med blant annet kjøkken, bad/ wc, nytt el- og røropplegg.

Boligen går over to plan og inneholder:
Kjeller: Hall m/ trapp, bad, soverom, kjellerstue og teknisk rom
1.etg: Stue/ kjøkken, gang, trapperom, vaskerom, bad, soverom med garderoberom.

Boligen ligger på en høyde på Bergsaker med utsikt og solforhold. Herfra er det gangavstand til sentrum. Tomtestørrelsen er 974 kvm og er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage og store utearealer i form av terrasse og balkong. Det medfølger også garasje og drivhus.

Dette er en bolig med god standard og fin beliggenhet. Velkommen!



Innhold

Velkommen4
Plantegninger22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport37
Egenerklæring67
Nabolagsprofil90
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100

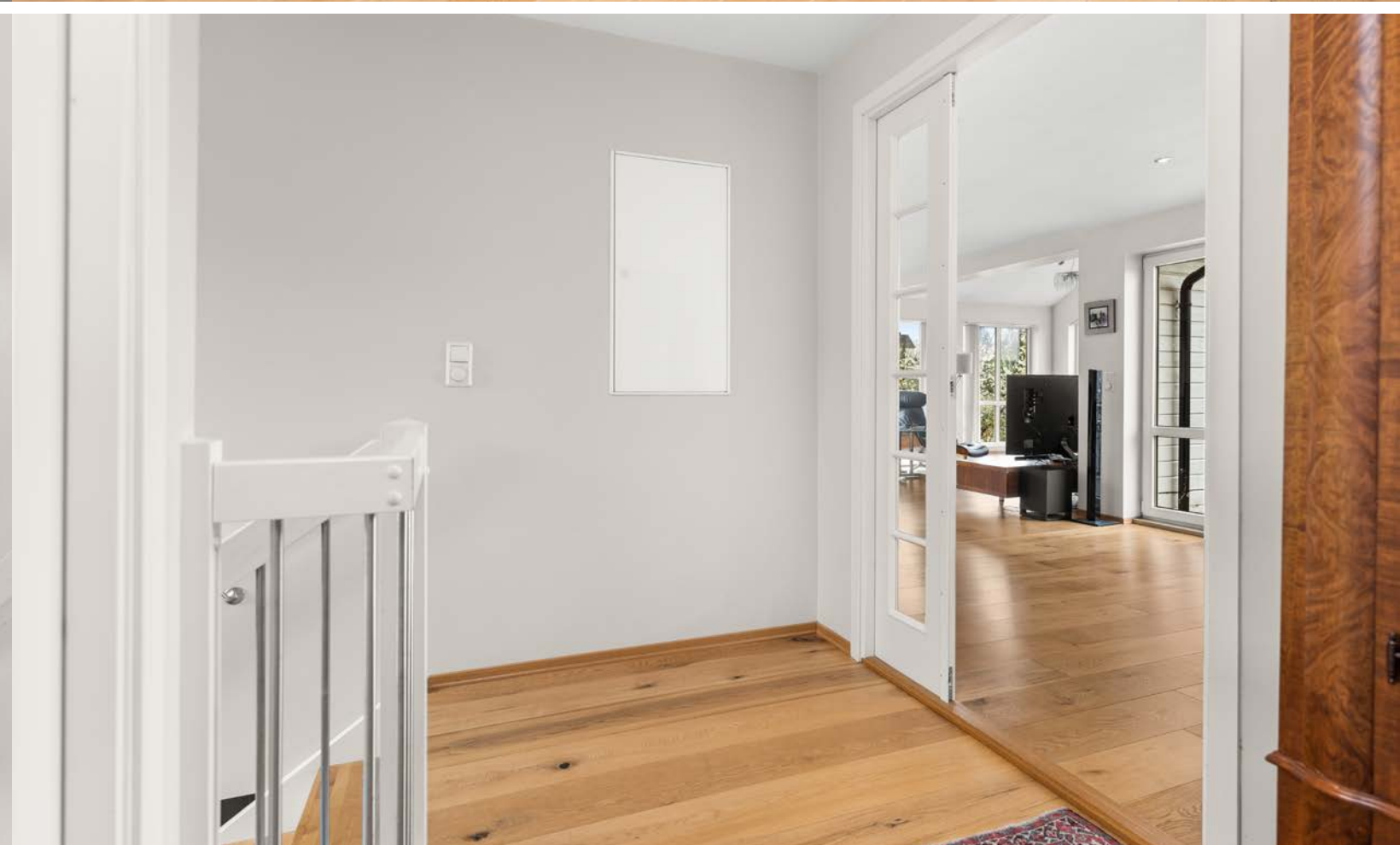




God plass til flere sittegrupper.













Sentral beliggenhet.

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 180 m²
BRA: 204 m²
BTA: 223 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig
Bruksareal
-1. underetasje: 89 kvm
1. etasje: 115 kvm
Primærrom
-1. underetasje: 65 kvm Hall m/ trapp, bad, soverom, kjellerstue og teknisk rom med sluk.
1. etasje: 115 kvm Stue/ kjøkken, gang, trapperom, vaskerom, bad, soverom og garderoberom.
Sekundærrom
-1. underetasje: 24 kvm 2 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

974.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage og store utearealer med terrasse og balkong. På eiendommen medfølger det et drivhus. Tomten ligger på et høydedrag, så her er fin utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et høydedrag i veletablert boligfelt på Bergsaker.
Her er sentral beliggenhet med gangavstand til Aleen sentrum.
Her er fin utsikt og gode solforhold.

Adkomst

På motsatt side av Felleskjøpet/ Bondekompaniet, ta inn på Bergsakerveien og følg denne til du får eiendommen på venstre side.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet.
Det er kort avstand til skoler og videregående skole.
I området finner finner man Sørlandsbadet, Bowlinghall, Kulturhus og en rekke flotte turmuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort avstand til Rutebilstasjonen med gode bussforbindelser.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Yttervegg av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Innhold

Vi har en flott renoverert enebolig for salg i Bergsakerveien. Boligen er fra 1972 og det ble skiftet tak i 2010 og renoverert i 2011. Her ble det foretatt utvendig og innvendig arbeid med blant annet kjøkken, bad/ wc, nytt el- og rørapplegg.

Boligen går over to plan og inneholder:

Kjeller: Hall m/ trapp, bad, soverom, kjellerstue og teknisk rom
1.etg: Stue/ kjøkken, gang, trapperom, vaskerom, bad, soverom med garderoberom.

Boligen ligger på en høyde på Bergsaker med utsikt og solforhold. Herfra er det gangavstand til sentrum. Tomtestørrelsen er 974 kvm og er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hage og store utearealer i form av terrasse og balkong. Det medfølger også garasje og drivhus.

Dette er en bolig med god standard. Spesielt den store hovedestuen med åpen løsning mot stort flott kjøkken er veldig bra.
Beliggenheten er fint tilbaketrukket samtidig som det er sentralt.
Flotte uteplasser og veldig gode solforhold.
Velkommen!

Standard

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger siden byggeår, både utvendig og innvendig.

1.etasje:

Kjøkken:

Malt tak, malte vegger og parkettgulv.
Stilrent kjøkken med masse skaplass og integrerte hvitevarer. Like ved kjøkkenet er det plass til stort spisebord. Her er varmepumpen plassert. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Stue:

Malt tak, malte vegger og parkettgulv.
Stor stue med vedovn og utgang til terrasse. Her er store vindusflater og flott utsikt. I ene delen av stuen er det høy himling.

Gang:

Malt tak, malte vegger og parkettgulv.
Her er sikringsskapet plassert.

Vaskerom:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv.

Bad/ wc:

Malt tak, flis på vegger og flislagt gulv.
Badet inneholder vegghengt toalett, badekar, servant og dusj.

Soverom 1med garderoberom:

Malt tak, malte vegger og parkettgulv

Kjeller:

Entre/ gang:

Malt tak, malte vegger og flislagt gulv.

Bad/ wc:
Malt tak, flis på vegger og flislagt gulv.
Badet inneholder dusjkabinett, servant og toalett.

Vaskerom:
Malt tak, malte murvegger og flislagt gulv.

Soverom 2
Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet.
Romslig soverom.

Soverom 3/Kjellerstue:
Malt tak, malte vegger og parkettgulv.

Det er to boder i kjelleren.

Garasje i tilknytning til boligen, samt frittstående garasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Sluk, membran og tettesjikt på teknisk rom med sluk:
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er påvist mangelfull membran tetting rundt soil sluk/ inne under veggen og på gulvet.
Tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Membranarbeider på vaskerom er mangelfull og tiltak kan ikke utelukkes på gulvet.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:
Det er avvik:
Det er registrert at undertaket har bøyd seg ned mellom taksperrer på øverste loft.
Tiltak
• Tiltak:
Det må gjøres tiltak på undertaket.

Nedløp og beslag:
Det er avvik:
Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak
• Tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Veggkonstruksjon:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Generelt framstår ytterkledningen god men med noe sprette råteskader i enkelte bord registrert.
Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Det må påregnes utskifting av råteskadede kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Undertaket har nedbøyninger av sutaksplater mellom taksperrer.
Det er påvist manglende utlufting av loft med mangler av ventiler i gavler.
Luftekanal fra bad stopper under tak og påfører undertaket fuktskader.
Tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Der må utføres tiltak på undertaket med tetting mellom taksperrer.
Det må montere ventiler i gavler for bedre gjennomlufting av loftet.
Lufterør fra bad må føres over tak for å forbedre utluftingen og forhindre skader i undertaket.

Vinduer - 2:
Det er avvik:
Generelt fremstår vinduer med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt

vinduene.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.
Tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid i form av smøring, skraping og maling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde ca 90 cm, dagens forskrift er 100cm.
Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Om rekkverket skal ha høyde som er i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde må rekkverket skiftes/ forhøyes.

Utvendige trapper:
Det er avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er registrert at enkelte bord i trappetrinnene er løse.
Tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Det må gjøres tiltak i trappen med å feste terrassebord i trappetrinnene.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller og første etasje.
I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 16 mm i gjennom rommet.
1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med 23mm gjennom i rommet.
Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
For å innhente dokumentasjon på eventuelt radoninnhold i boligen, anbefales det at radonmålinger utføres.

Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.
Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.
Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.
Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.
Tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.
Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.
Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

Krypkjeller:
Det er avvik:
Det mangler fuktsperre på bakkenivå for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.
Tiltak
• Tiltak:
Fuktsperre bør etableres for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.
Tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres.
Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

Overflater vegger og himling på teknisk rom med sluk:
Det er avvik:
Det er påvist fuktutslag i nedkant yttervegg over fliser.Tiltak
• Tiltak:
Videre undersøkelse/ kontroll av fuktinntrenging i konstruksjonen, tiltak kan ikke utelukkes.

Ventilasjon på teknisk rom med sluk:
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Vaskerommet/ teknisk rom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg med mangel av tilluft løsning til rommet.
Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Fukt i tilliggende konstruksjoner på teknisk rom med sluk:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er påvist forhøye fuktverdier i yttervegg langs gulv.
Tiltak
• Andre tiltak:
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta tiltak for å stoppe fukt i yttervegg.

Overflater Gulv på vaskerom:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet har 18mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk.
Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er 18 mm høydeforskjell fra topp slukrist til under dørsvill. Dette er noe lite mht. dagens standard men ok på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom:
Det er avvik:
Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på vaskerommet, det kan ligge under støp/fliselim.
Tiltak
• Tiltak:
Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Ventilasjon på vaskerom:
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk gjennom takventil.
Tiltak
• Andre tiltak:
Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Sluk, membran og tettesjikt på bad:
Det er avvik:
Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på badet, det kan ligge under støp/fliselim.
tak
• Tiltak:
Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig.

Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.
Se tilstandsrapport.

Drenering:
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengninger via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
På bakgrunn av synlige, målte fuktverdier langs grunnmuren innvendig kan det ikke utelukkes at boligen må re-dreneres rundt boligen.

Forstøtningsmurer:
Det er avvik:
Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.
Tiltak
• Tiltak:
Montering av rekkverk på toppen av muren må utføres for å sikres mot fall.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Det ble skiftet tak i 2010
Boligen ble ellers renoverert i 2011

Modernisert/Påkostet år
2010/ 2011

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber i boligen.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Energi
Oppvarming
Det er vedovn og varmepumpe i stue/ kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022
Avløp: kr 2 463,06
Feiing: kr 505,00
Renovasjon: kr 3 975,00
Vann: kr 2 283,86

Sum: kr 9 226,92

Formuesverdi primær
Kr 859 640
Formuesverdi primær år
2021
Formuesverdi sekundær
Kr 3 094 703
Formuesverdi sekundær år
2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 120 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/166/120:
29.05.2019 - Dokumentnr: 609526 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om nettstasjon på naboeiendom nær grense
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning i nærheten av nettstasjon

29.05.2019 - Dokumentnr: 609526 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011

04.12.1972 - Dokumentnr: 3156 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4225 Gnr:166 Bnr:9

03.11.2000 - Dokumentnr: 3708 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4225 Gnr:166 Bnr:163

01.01.2020 - Dokumentnr: 1884163 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:166 Bnr:120

24.11.1982 - Dokumentnr: 3893 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:43 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:166 Bnr:131
Bruksrett mot å delta i vedlikeholdet
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.1975

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.1975. Men det er ikke ferdigattest på nybygget.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
105 000 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000))

122 042 (Omkostninger totalt)

4 322 042 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 042

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Tilstandsrapport

📍 Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 166, bnr. 120

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

29.08.2023

Areal (BRA): Enebolig 204 m², Garasje 38 m², Garasje 14 m²



Befaringsdato: 26.09.2022

Rapportdato: 09.05.2023

Oppdragsnr.: 20755-1064

Referansenummer: YE1839

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Gyldig rapport
09.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoler og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.



Rapportansvarlig

Karl H. Englund

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958

Bergsakerveien 12, 4580 LYNBDAL
Gnr 166 - Bnr 120
4225 LYNBDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNE



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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).

Oppdragsnr.: 20755-1064

Befaringsdato: 26.09.2022

Side: 3 av 30

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972 med frittliggende garasje beliggende sentralt til i Lyngdal kommune med kort spasertur til sentrum med fine turområder i nærområde. Skole og butikker og kommunesenter en kort tur i fra eiendommen. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og kjøkkenhage og terrasse. Boligen vurderes generelt å ha en normal standard alder tatt i betraktning. Det er likevel noen bygningsdeler som det må påregnes utbedringstiltak på. Dette gjelder både innvendig og utvendige bygningsdeler. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Bygningstekniske avvik som kan ha betydning:

- Garasje lang huset vil det kreve tiltak i nær fremtid.
- Luftingen fra badet må forlenges over tak.
- Det er registrert fukt langs grunnmur innvendig
- Sluker på bade, vaskerom må undersøkes videre
- Det er registrert råte i kledning over dør.
- Mangler rekkverk langs mur utvendig.
- Sluk i vaskerom kjeller krever tiltak i nær fremtid.
- Undertaket på loft har nedbøyninger
- Løse bord i utvendig trappetrinn

Viktige momenter for interesserte kan være:

- Fin eiendom med utsikt ut over området.
- 2 stk Flislagte bad.
- Eget vaskerom med flislagt gulv.
- Egen kjellerstue
- Stor stue og kjøkken
- Pipe med ovn i stue
- 4 soverom.
- Garasje anlagt på eiendommen.

For ytterligere registrerte forhold så må hele rapporten leses.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1972

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig [Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	115	115	0
Kjeller	89	65	24
Sum	204	180	24

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	38	0	38
Sum	38	0	38

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	14	0	14
Sum	14	0	14

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

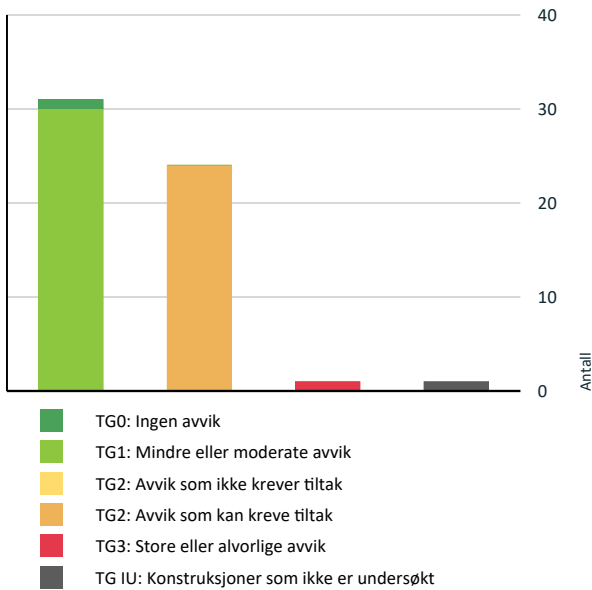
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

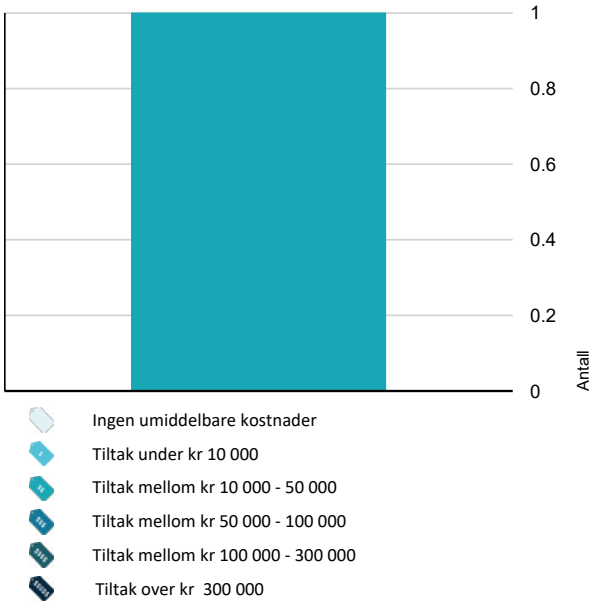
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Teknisk rom med sluk [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist mangelfull membran tetting rundt soil sluk/ inne under veggen og på gulvet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at undertaket har bøyd seg ned mellom taksperrer på øverste loft.

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

Det er avvik:

Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Generelt framstår ytterkledningen god men med noe sprette råteskader i enkelte bord registrert.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket har nedbøyninger av sutaksplater mellom taksperrer.

Det er påvist manglende utlufting av loft med mangler av ventiler i gavler.

Luftekanal fra bad stopper under tak og påfører undertaket fuktskader.

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt fremstår vinduer med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer .

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 90 cm, dagens forskrift er 100cm.

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

Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er registrert at enkelte bord i trappetrinnene er løse.

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

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

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller og første etasje.
I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 16 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med 23mm gjennom i rommet.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal. Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på bakkenivå for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

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

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som har dørbblad som tar i dørkarm ved luking.

Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Teknisk rom med sluk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktutslag i nedkant yttervegg over fliser.

Våtrom > Ventilasjon > Teknisk rom med sluk [Gå til side](#)

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

Vaskerommet/ teknisk rom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg med mangel av tilluft løsning til rommet.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Teknisk rom med sluk [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist forhøye fuktverdier i yttervegg langs gulv.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gulvet har 18mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på vaskerommet, det kan ligge under støp/fliselim

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

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk gjennom takventil.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på badet, det kan ligge under støp/fliselim

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengninger via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. .

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Nytt tak
------	---------------	----------

2010	Modernisering	Total renovering av boligen
------	---------------	-----------------------------

2010	Modernisering	Nytt el anlegg
------	---------------	----------------

2010	Modernisering	Nye rør i boligen ved renovering
------	---------------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

 TG 2

Taktekkingen av betongtakstein med undertak av sutaksplater.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at undertaket har bøyd seg ned mellom taksperrer på øverste loft.

Tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på undertakets.

Nedløp og beslag

 TG 2

Takrenner av aluminiums renner og nedløp. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. Pipe beslått over synlige takoverflater. Vannbord og vindski av tre. Stigtrinn til feier ikke montert, feierluke på loft for feiing.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur. Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrenging gjennom muren til kjelleren

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

Veggkonstruksjon

 TG 2

Yttervegg av bindingsverk med utvendig liggende kledning.



Registrert råteskade i kledning over vindu mot sør.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Generelt framstår ytterkledningen god men med noe sprette råteskader i enkelte bord registrert.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av råteskadede kledningsbord.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/LoftTG 2

Luftet sperrekonstruksjon av tre, kalt loft
Loftsrommet mangler ventiler i gavler for gjennomlufting av loftsrommet i boligen.
Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av boligen som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.



Undertak har glid ned i sammenføyninger enkelte plasser



Lufting fra bad stopper under takplater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Undertaket har nedbøyninger av sutaksplater mellom taksperrer.
Det er påvist manglende utlufting av loft med mangler av ventiler i gavler.
Luftekanal fra bad stopper under tak og påfører undertaket fuktskader.

Tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Der må utføres tiltak på undertaket med tetting mellom taksperrer.
Det må monteres ventiler i gavler for bedre gjennomlufting av loftet.
Lufterør fra bad må føres over tak for å forbedre utluftingen og forhindre skader i undertaket.

VinduerTG 1

Pvc vinduer med 2,lags glass.

Årstall: 2010Kilde: Egenerklæring

Vinduer - 2TG 2

Eldre malt trevinduer i i kjelleren

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Generelt fremstår vinduer med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer .
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid i form av smøring, skraping og maling.

DørerTG 1

Pvc inngangsdør med glass i kjelleren.
Pvc to fløyet og en enkel balkongdør fra stue/kjøkken i 1etg.

Årstall: 2010Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



Årstall: 2010Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 90 cm, dagens forskrift er 100cm.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Om rekkverket skal ha høyde som er i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde må rekkverket skiftes/ forhøyes.

Utvendige trapperTG 2

Utvendig tretrapp med stående spile rekkverk.



Årstall: 2010Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er registrert at enkelte bord i trappetrinnene er løse.

Tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Det må gjøres tiltak i trappen med å feste terrassebord i trappetrinnene.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

OverflaterTG 1

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Fliser og parkett.
Veggoverflater: Malte overflater, malt betongvegger og malte md f plater på vegger.
Takoverflater: Malte slette takflater
Bad 1 etg; Gulver og vegger med flislagte overflater, malt slatt tak med varmekabler i gulver.
Bad kjeller: Gulver og vegger fliser, malt slett tak og varmekabler i gulv.
Vaskerom 1 etg: Fliser på gulv, malte slette vegger og tak.
Teknisk rom kjeller: Fliser på gulv, puset murvegger som er malt og malt tak.
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.



Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller
Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv på grunn.
Normal løsning for byggeperioden er helt eller delvis isolert med isopor under støp.
Trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i kjeller og første etasje.

I kjeller er det målt høydeforskjell i et rom på over 16 mm i gjennom rommet.

1 etasje er det utført målinger i kjøkken og stue med 23mm gjennom i rommet.

Tiltak

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

RadonTG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad høy.

Vurdering av avvik:

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å innhente dokumentasjon på eventuelt radoninnhold i boligen, anbefales det at radonmålinger utføres.

Pipe og ildstedTG 1

Elementpipe med vedovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



Tilstandsrapport

Rom Under TerrengTG 2

Kjelleren har betonggulv dekket med fliser og parkett på gulver.
Vegger med betongoverflater, malte slette vegger og malte md f plater.
Tak med malt slette overflater.
Hulltaking er foretatt i bod under vindu, med påvise unormale fuktforhold i konstruksjonen.
Det er naturlig ventilering gjennom veggventiler og vinduer.



Hull i yttervegg i bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.
Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.
Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.
Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.

Tiltak

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

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.

KrypkjellerTG 2

Krypkjeller under boligen med delvis planert kjeller/naturkjeller.
Ventilert med ventiler i grunnmur.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fuktsperre på bakkenivå for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Fuktsperre bør etableres for å forhindre fukt å komme opp i konstruksjonen.

Innvendige trapperTG 1

Boligen har tett hvitmalt tretrapp med eiketrinn.

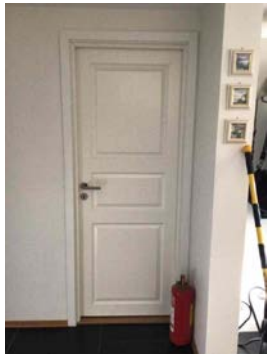


Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører som har dørblad som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres. Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.

VÅTROM

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK

Generell

Teknisk/ vaskerom med pusete murvegger, flislagt gulv med oppkant og malt tak. Rommet er innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og sentralstøvsuger.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med malte mur vegger med oppkant av flis. Tak med malt himling.



Fukt i yttervegg over veggflis

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktutslag i nedkant yttervegg over fliser.

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse/ kontroll av fuktinntrenging i konstruksjonen, tiltak kan ikke utelukkes

Overflater Gulv

TG 1

Det er flislagt gulv med oppkant
Det er 45mm fall fra dør til topp slukrist.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er eldre soil sluk montert delvis inn under vegg. Ingen synlig membranløsning i sluken.



Soil sluk som går inn under vegg

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull membran tetting rundt soil sluk/ inne under veggen og på gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Membranarbeider på vaskerom er mangelfull og tiltak kan ikke utelukkes på gulvet.

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

Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Teknisk rom med vaskekummer, opplegg for vaskemaskin, sentralstøver og varmtvannsbereder.



Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering fra veggventil og åpning av vindu.



Veggventil i vaskerommet/tekniskrom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet/ teknisk rom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg med mangel av tilluft løsning til rommet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskade i vegg langs gulv på yttervegg.



Armatur på utvendig murvegg

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist forhøye fuktverdier i yttervegg langs gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta tiltak for å stoppe fukt i yttervegg

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv, malt slett tak.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malt slett takhimling.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv med elektrisk gulvarme.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran synlig under sluk mansjett.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. V

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking utført i soverom bak dusj, ikke tegn til svikt. 10%



Hulltaking i soverom bak dusj

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser med oppkant på gulv.
Malte vegger og tak.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

Malte vegger med oppkant av fliser
Tak med med malt himling.

Overflater Gulv

Gulv med fliser med oppkant langs vegger

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har 18mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er 18 mm høydeforskjell fra topp slukrist til under dørsvill.
Dette er noe lite mht. dagens standard men ok på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ingen synlig membranløsning i sluken. Kan ligge under på støp / fliselim.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på vaskerommet, det kan ligge under støp/fliselim

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

VentilasjonTG 2

Naturlig ventilering gjennom takventil.



Takventil
Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk gjennom takventil.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på vaskerom.

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG IU

Hulltakingen er ikke utført grunnet at armatur vender mot baderom.
Ikke registrert fuktutslag i gulv rundt sluk og langs vegger på vaskerommet.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på vegger og gulv, malte slett tak.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himlingTG 1

Vegger med fliser.
Tak med malt slett takflate.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Overflater GulvTG 1

Bad med fliser på gulv med varmekabler.
Det er 28mm fall fra membran ved dørterskel til topp slukrist som ivaretar lekkasjesikringen av badegulvet.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran under slukmansjetten i sluken på badet, det kan ligge under støp/fliselim

Tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

VentilasjonTG 1

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG 1

Hulltaking utført i trappeoppgang bak dusj, ikke tegn til svikt. 8%



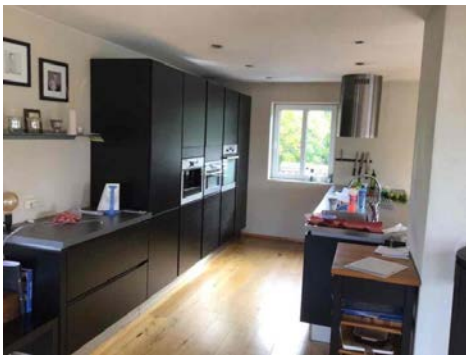
Hulltaking bak dusj i trappeoppgang.
Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Parkett på gulv og malte slette vegger.
Innredning med slette fronter og stål benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, steketopp, kaffemaskin, micro og kjøleskap.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringsstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i kjeller.



Fordelerskap montert i bad i kjeller.
Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast synlig i boligen. Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom. Eldre avløpsrør videre i fra kjellergulvet og ut.

Årstall: 2010

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og naturlig trekk i utett konstruksjon. Normal for byggeperioden. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe i stue. Funksjon ok på befaringsdagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank. Plassert i teknisk rom i kjeller, rommet har sluk og fliser på vegger og gulv som ivaretar lekkasjesikring.



Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger type Foma montert i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

TG 2

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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 at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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?
Nei

Mangler kursfortegnelse i sikringsskap.



Sikringsskap mangler kursfortegnelse

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjeller. Røkvarslere er plassert i himling i kjeller og 1 etg.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

Drenering

TG 2

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.



Mangler fuktsikring langs mur

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengninger via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. .

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av synlige, målte fuktverdier langs grunnmuren innvendig kan det ikke utelukkes at boligen må re-dreneres rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmur

TG 2

Forstøtningsmur i betong og leca blokker.



Mangler sikring langs mur mot gårdsplassen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren har en høyde på mellom 1 og 2 m, og det er ikke montert rekkverk på toppen av muren som sikring for å forhindre fall.

Tiltak

- Tiltak:

Montering av rekkverk på toppen av muren må utføres for å sikres mot fall.

Terrengforhold

TG 1

Relativt flat tomt , med noe skråning fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløps rør fra byggeår. Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1972. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelse.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt ringmur av betong, betonggulv, yttervegger av bindingsverkskonstruksjon/reisverk med utvendig liggende kledning.

W- takstoler med utvendig taktekking med takstein.

Garasjeport (led porter) med elektrisk port åpner.

Garasjen fremstår generelt med normal aldersslitasje.

God fremkommelighet til garasjen fra tomten.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Utvendig garasje i tilknytning til boligen med stående kledning og papp på taket.

Noe vedlikehold påkrevd, noe råte i kledning og skadet i undertak på bygget.

Enkel vippeport av eldre årgang i fornt med tilgang fra asfaltert gårdsplass.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	115	115	0	Stue/kjøkken , Gang , Trapperom , Vaskerom , Bad , Soverom , Våken klosett/gaderobe	
Kjeller	89	65	24	Hall m/trapp , Bad , Soverom , Kjellerstue , Teknisk rom med sluk	Bod , Bod 2
Sum	204	180	24		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For lite dagslysflate i kjellerstue i forhold til forskriftene.

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	38	0	38		Garasje
Sum	38	0	38		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	14	0	14		Garasje
Sum	14	0	14		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
26.9.2022	Karl Henry Englund	Takstmann

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	166	120		0	974.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bergsakerveien 12							
Hjemmelshaver							
Skår Helge							

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	
Ligger i et rolig og barnevennlig område med lite trafikk.	
Adkomstvei	
Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei.	
Tilknytning vann	
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.	
Tilknytning avløp	
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.	

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
1 770 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2023		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	03.05.2023		Gjennomgått	12	Nei
Byggetillatelse	03.05.2023		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YE1839>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv Eiendomsgroup

Oppdragsnr.

1708230162

Adresse

Bergsaker vei 12

Postnr.

4580

Sted

Lynbdal

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?

12

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Tryg

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Helge

Etternavn

Skaar

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2011 Tot. rehabil.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Helge Skaar entreprenør (Byggmester Skaar)
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tak i 2010

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Heide Skaar entreprenør

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt i 2010

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Sennico

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt ok.

13.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Hele huset ble renoverert i 2010 (nye rør, nytt elektrisk anlegg osv.)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

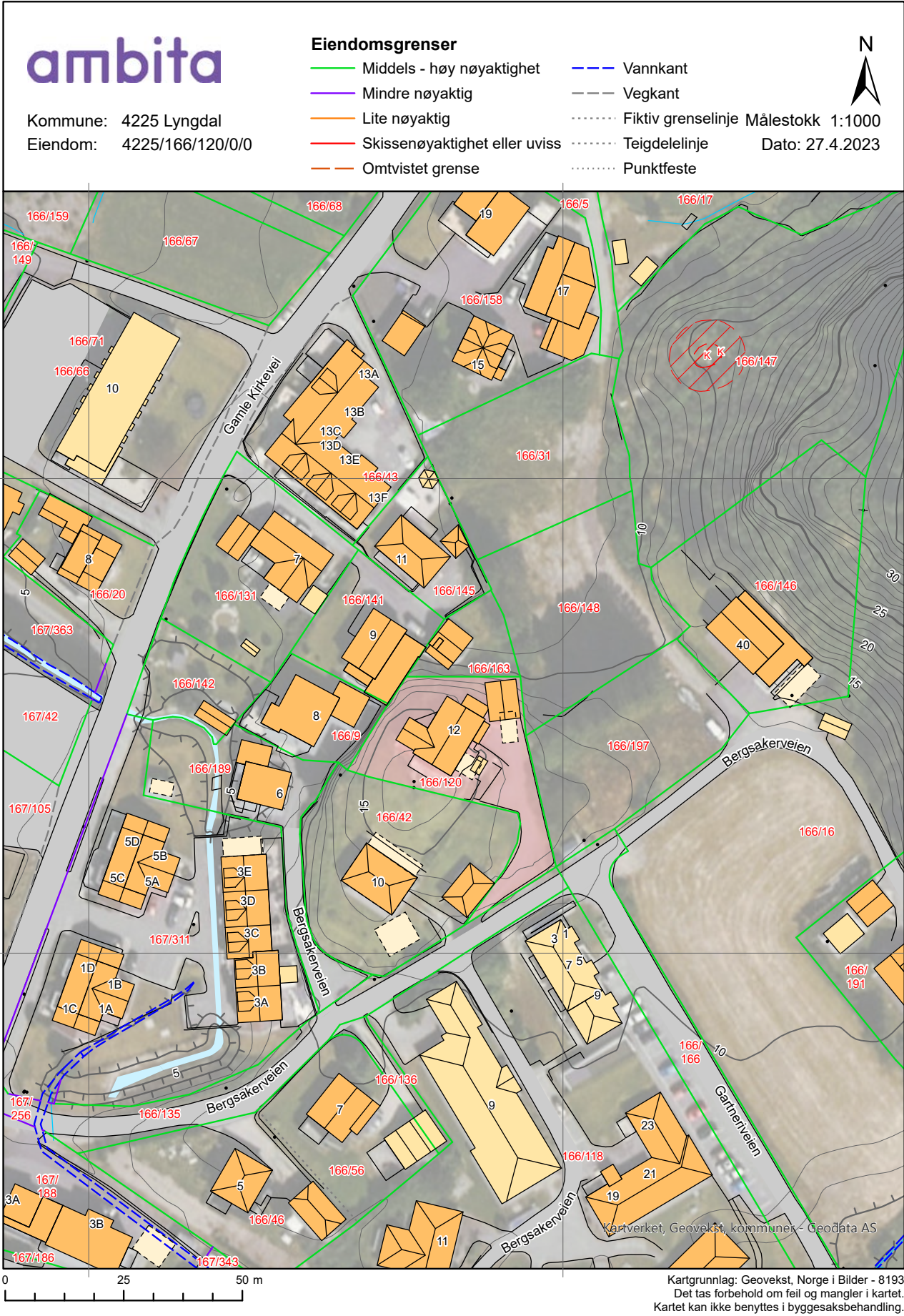
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	30. april 2023	Sted	Lyngdal
------	----------------	------	---------

Signatur selger 1:

Helge S. Mør

Signatur selger 2:



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 463,06 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	3 975,00 kr
Vann	2 283,86 kr
Sum	9 226,92 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	757,50 kr
Målt forbruk vann	45 m3	16,76 kr	1/1	0 %	754,20 kr	754,20 kr
Forskudd vann	48 m3	19,61 kr	1/1	0 %	941,27 kr	470,64 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-59 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-988,85 kr	-988,85 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	887,50 kr
Målt forbruk avløp	45 m3	18,95 kr	1/1	0 %	852,75 kr	852,75 kr
Forskudd avløp	48 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 200,47 kr	600,24 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-59 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-1 118,05 kr	-1 118,05 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	437,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	1 625,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	434,00 kr	1/1	0 %	434,00 kr	217,00 kr
				Sum	9 490,79 kr	4 495,43 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.04.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
10014984	1150	05.12.2022	Årsavlesning - målt	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2009/899/8688/2009
Arkiv: 166/120/L42
Saksbehandler: Unni Risholt

Dato: 12.08.2009

Arkitekt Lindesnes

Nordre Valle 2
4520 Sør-Audnedal

RAMMETILLATELSE

Vedtaksnummer 524/09
Byggested Kirkeveien 43 - 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 166/120
Tiltakshaver Helge Skaar
Ansvarlig søker Arkitekt Lindesnes

Saksopplysninger

Søknad datert 06.06.2009 om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig, gnr. 166, bnr. 120, Kirkeveien 43, Lyngdal . Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart, underskrevet kvittering for sendt nabovarsel, søknader om ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekteringsfasen fra følgende:

Arkitekt Lindesnes Senad B

Plangrunnlag og utforming

Angjeldende eiendom ligger i område som i kommunedelfplan for Lyngdal er avsatt som byggeområde og hvor det foreligger et plankrav. Omsøkt byggarbeid krever derfor en dispensasjon fra plankravet.

Vurdering:

Rådmannen anser at dispensasjon fra plankravet kan gis uten at den sendes på høring. Tiltaket berører ikke andre interesser og det foreligger samtykke fra naboer.

RÅDMANNEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Rådmannen gir i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig som omsøkt.

Rådmannen gir i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95a, j.fr. SAK Kap. III, rammetillatelse til søknad fra Arkitekt Lindesnes Senad B for tilbygg til eksisternde enebolig på gnr. 166, bnr. 120, Kirkeveien 43, Lyngdal - på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Rådmannen gir ansvarsrett innen de fagområder som det er søkt for til følgende:

Arkitekt Lindesnes Senad B

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

- Bygningstekniske installasjoner (sanitær, ventilasjon, heis, alarm-/ slukkeanlegg m.v.) må anmeldes særskilt i henhold til plan- og bygningslovens § 93 pkt. e.

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
i.h.t.fullmakt

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



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2009/894/8165/2009
Arkiv: 166/120/L42/&18
Saksbehandler: Jorun Seland

Dato: 16.07.2009

Helge Skaar

Lunden 6
4580 LYNGDAL

MELDING OM TILTAK

Vedtaksnummer 484/09
Byggested Kirkeveien, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 166/120
Tiltakshaver Helge Skaar
Ansvarlig søker Arkitekt Lindesnes

Saksopplysninger

Melding datert 06.06.2009 om oppføring av garasje på eiendom gnr. 166, bnr. 120, Lyngdal .
Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.
Det er i vedtak 482/09 av 15.07.09 gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for bygging av omsøkt tiltak.

RÅDMANNEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Rådmannen har ingen innvendinger til innsendt melding.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

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

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune.

- 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.

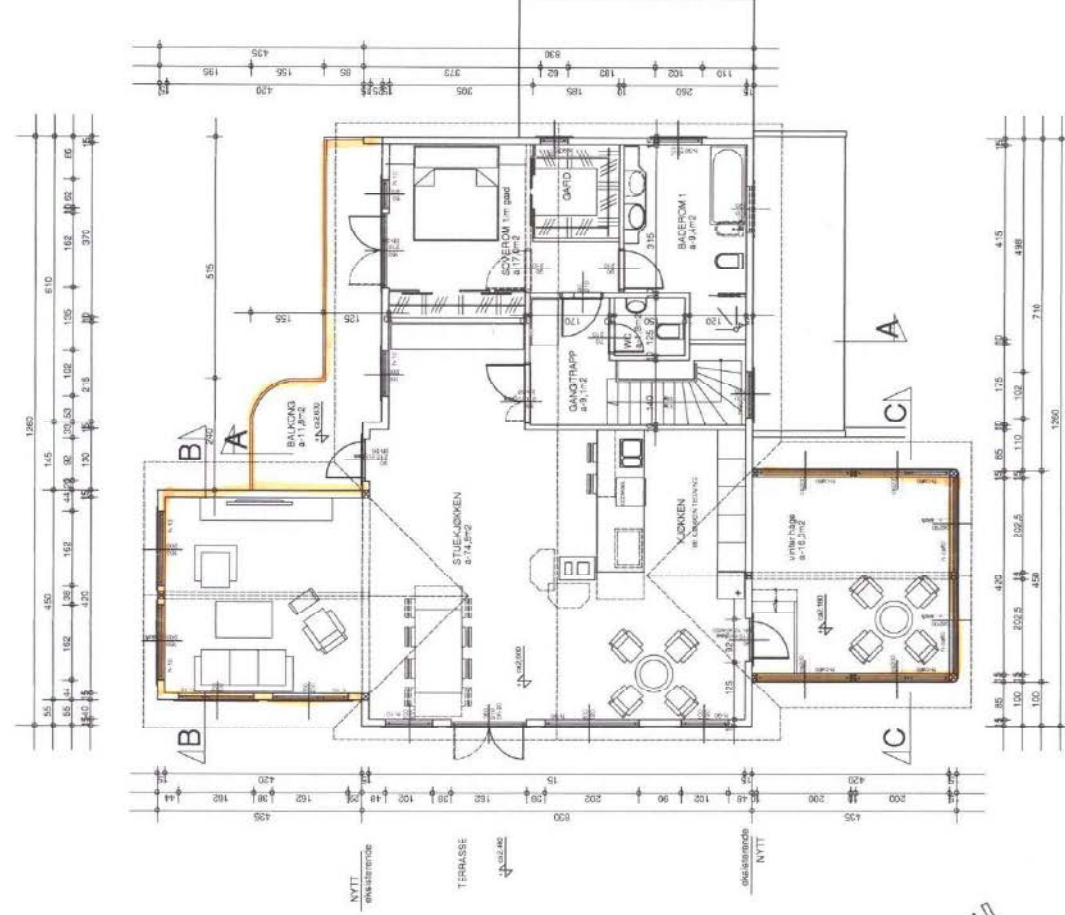
*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd.
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

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

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



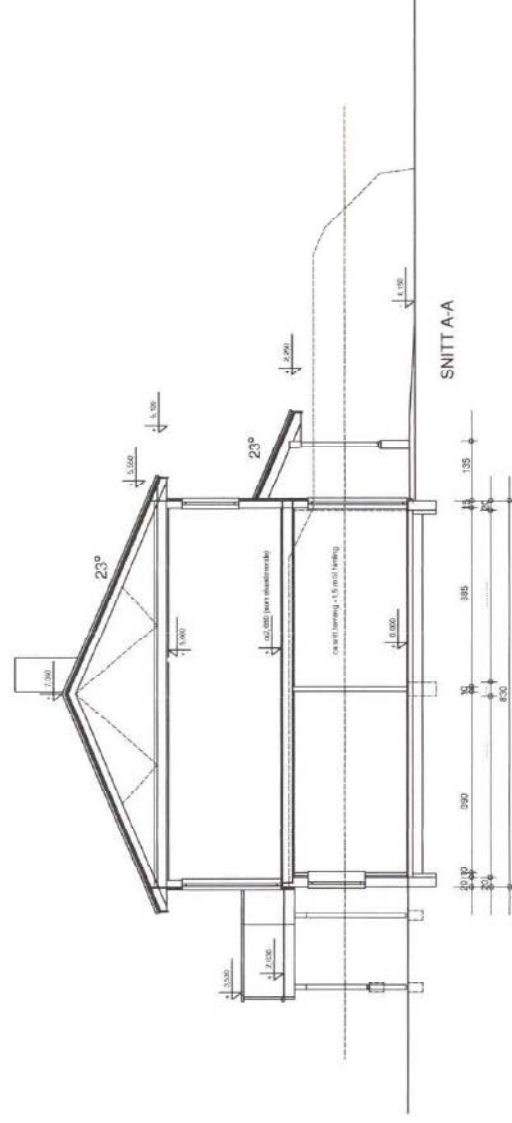
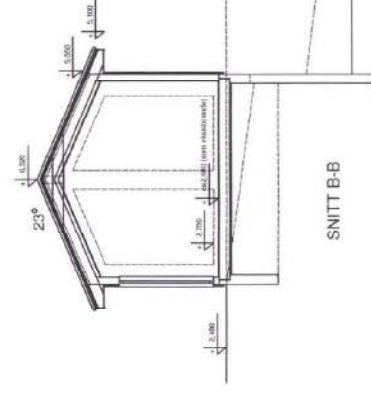
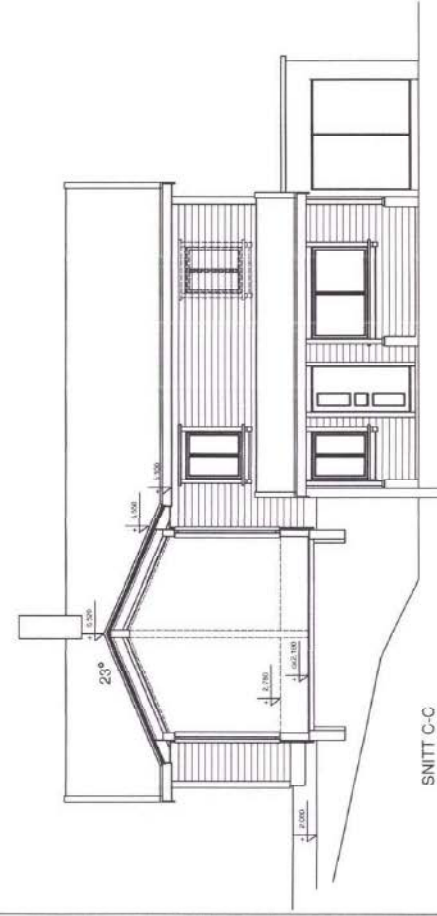
Godtlied
Lyngdal kommune
Servicekontoret
12.08.09

areal - TEK3-5
1. ETG. BRA-132,5m²
U ETG. BRA-89,2m²
BRA-221,7m²

begypt areal NYTT-55,5m²

1-4

Rev. A	Rev. A	Rev. A	Rev. A
1.100	1.100	1.100	1.100
PLAN 1 ETG. (HOVED)	PLAN 1 ETG. (HOVED)	PLAN 1 ETG. (HOVED)	PLAN 1 ETG. (HOVED)
ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120
KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL
HELGE SKAAR	HELGE SKAAR	HELGE SKAAR	HELGE SKAAR
06.06.09	06.06.09	06.06.09	06.06.09
LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE



Godtlied
Lyngdal kommune
Servicekontoret
12.08.09

Rev. A	Rev. A	Rev. A	Rev. A
1.100	1.100	1.100	1.100
SNITT A-A B-E OG C-C	SNITT A-A B-E OG C-C	SNITT A-A B-E OG C-C	SNITT A-A B-E OG C-C
ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120	ENERGILIG TILBYGG GRUNNUTT 166120
KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL	KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNDAAL
HELGE SKAAR	HELGE SKAAR	HELGE SKAAR	HELGE SKAAR
06.06.09	06.06.09	06.06.09	06.06.09
LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE	LYNDAL KOMMUNE

[illegible]

FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Rev A			
MÅLSTOKK 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES slv.ark. SENÅS AS	
EGGE skoler Kommunale skole 1 (22) prosjekt 1248	ENEBOLIG-TILBYGG C/NR8NR 166/120 KIRKEVEIEN 43, 4580 LYNGDAL		TE: 90 30 57 40 E-post: arkitekt@linde.no 4025 SEIN PLEURANT www.linde.no/arkitekt
VGS LARVI 06.05.09	KILDE SKAAR		EGGE skoler LØRVIK N. 4240 LYNGDAL

Godlyst
Lyngdal kommune
Servicekontoret
12.08.09

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

J.nr. 707/75
Påbeg. okt. 1972.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bergsaker			166		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Frittliggende enebolig	16/9-72	dato 21/9-72 sak 335/72		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jens Lie		Lyngdal			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Jens Lie		Lyngdal			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Jens Lie		Lyngdal			

Boligbygg oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Lyngdal den 30/4 - 1975

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØR
Kåre Westerdal
for bygningsjefen
Kåre Westerdal
ass.ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggesøymyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



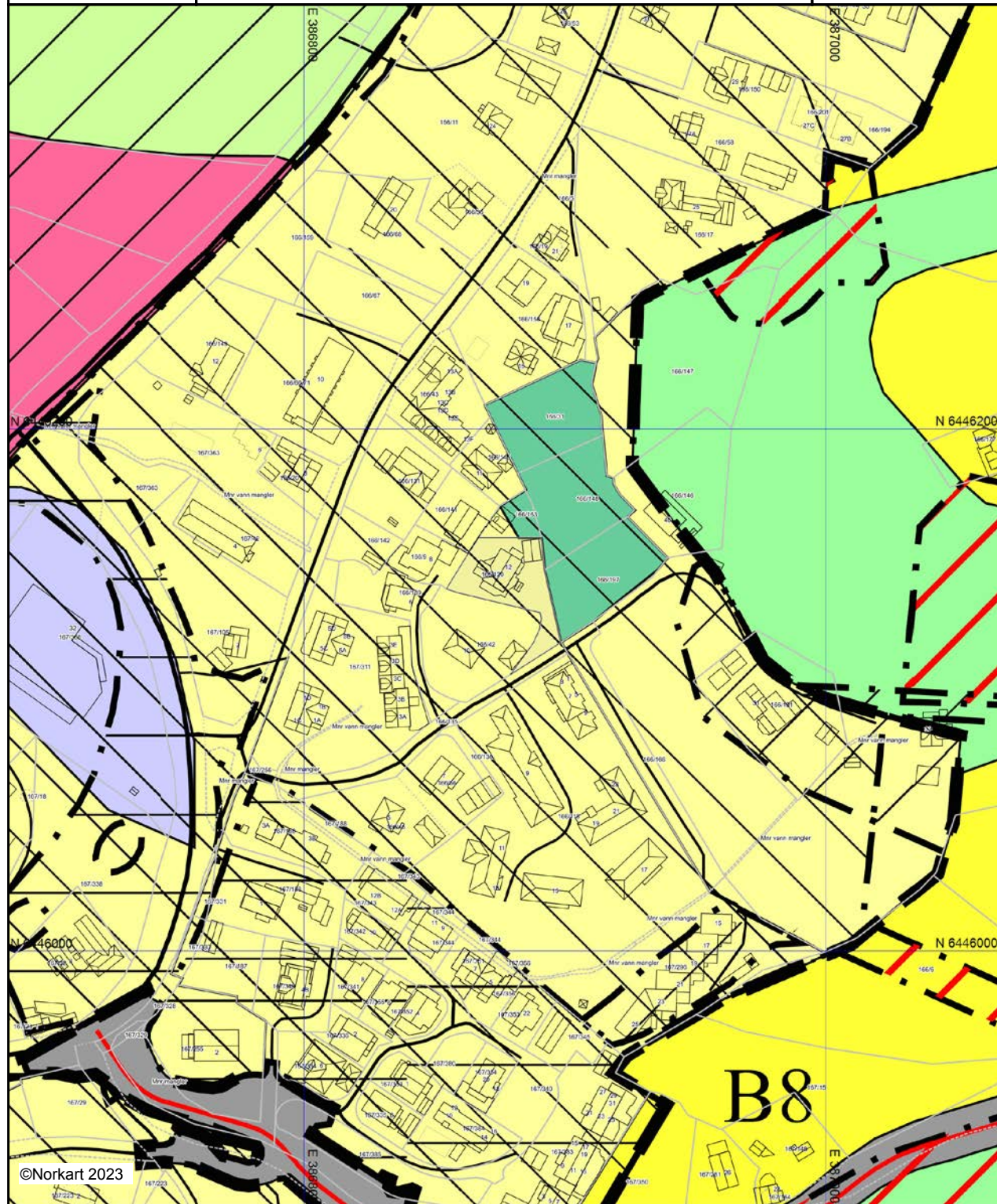
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/120
Adresse: Bergsakerveien 12
Utskriftsdato: 27.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastrukturone - Krav vedrørende infrastruktur
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting- fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - fremtidig
	Havn - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsel - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Samleveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Turveg/turdrag bro - fremtidig
	Farled - nåværende
	Vegkryss - fremtidig
	Abc
	Påskrift områdenavn



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Bergsakerveien 12, 4580 LYNGDAL							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

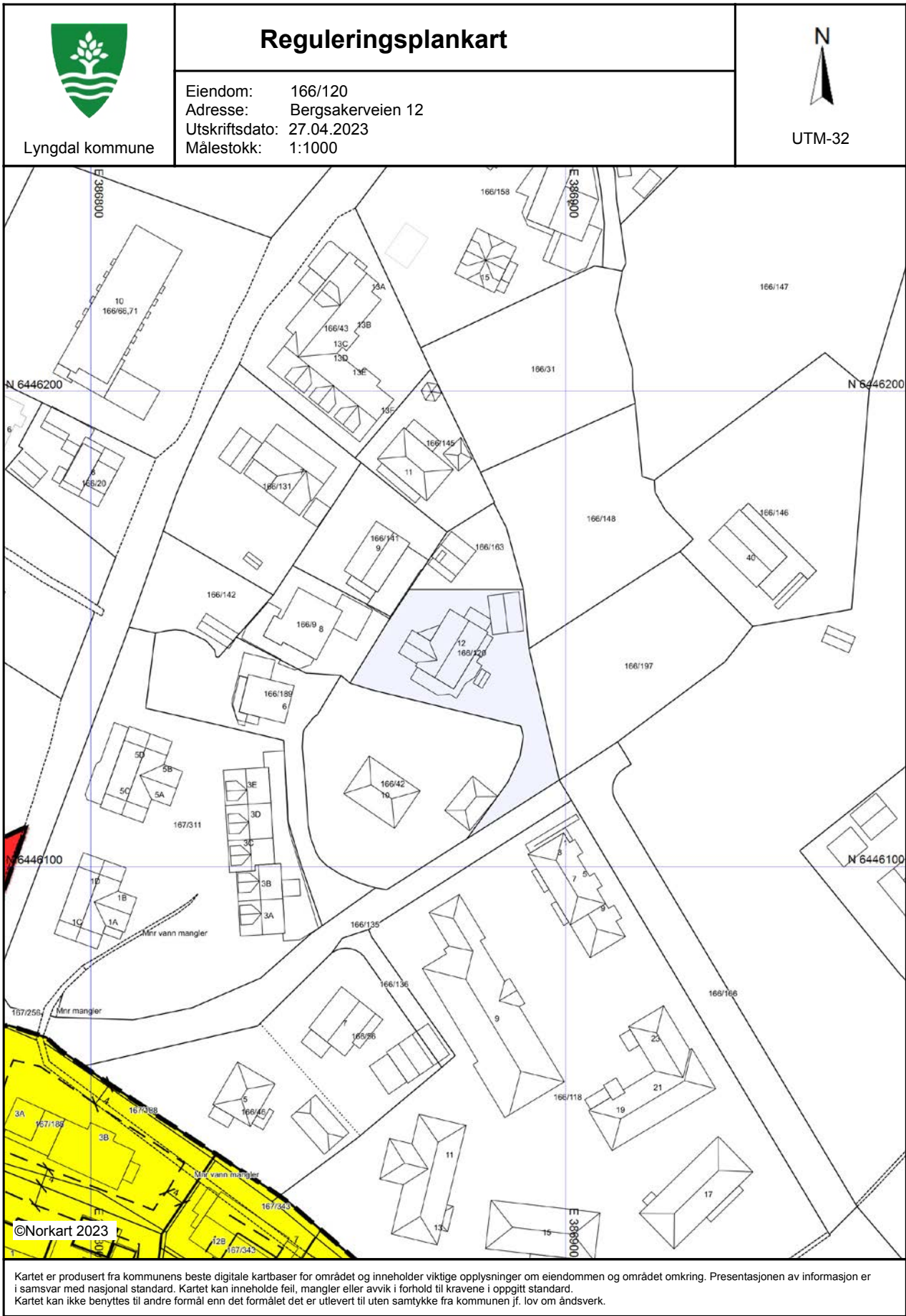
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
 - ❗ Kommunedelplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under bakken
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 - ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
 - ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
 - ❗ Reguleringsplaner
 - ❗ Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf

Delarealer	Delareal	975 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	FUR1
	Delareal	975 m ²
	KPHensynsonenavn	H410_2
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur



Bergsakerveien 12

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Refsvollen	2 min
Linje 200, 233, 237, 238, 250, 417	0.2 km
Snartemo stasjon	28 min
Linje F5	26.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 16 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.)	13 min
361 elever, 22 klasser	1.1 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	24 min
149 elever, 12 klasser	2 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
347 elever, 25 klasser	1.1 km
Lyngdal videregående skole	16 min
130 elever	1.3 km
KVS - Lyngdal	6 min
230 elever, 11 klasser	3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal kommunehus - Lyngdal kom...10 min
Lyngdal helsehus - Lyngdal kommune 12 min

«Veldig stille, koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

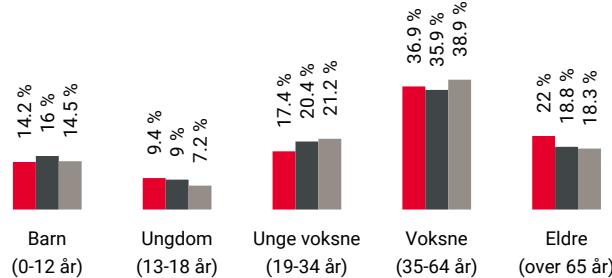
Veldig bra 78/100



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 (0-5 år)	10 min
57 barn	0.8 km
Nygård barnehage (0-5 år)	17 min
129 barn	1.4 km
Sangfuglen barnehage (1-5 år)	18 min
9 barn	1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Lyngdal	8 min
Post i butikk	0.7 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



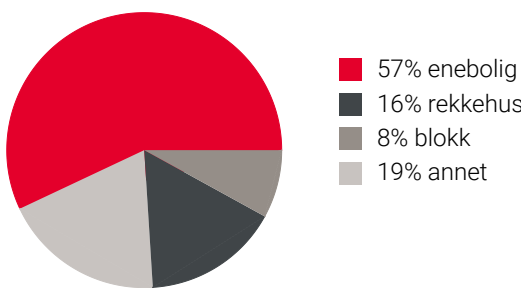
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Batteriveien balløkke	7 min
Ballspill	0.6 km
Oftebroveien	13 min
Ballspill	1.1 km
Lyngda fysikalske institutt	10 min
Fresh Fitness Lyngdal	5 min

Boligmasse



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

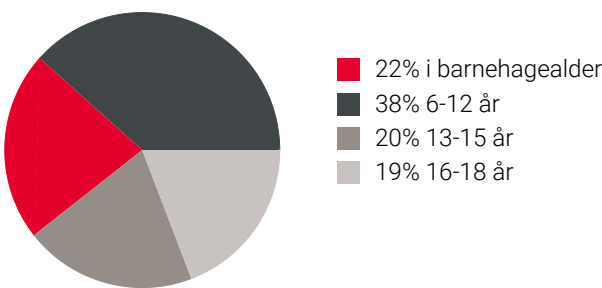
Sitat fra en lokalkjent



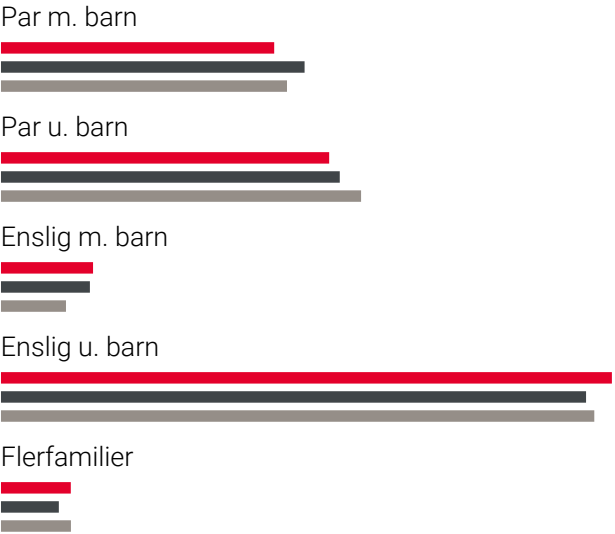
Varer/Tjenester

Sentrumsgården	10 min
Apotek 1 Lyngdal	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 44%

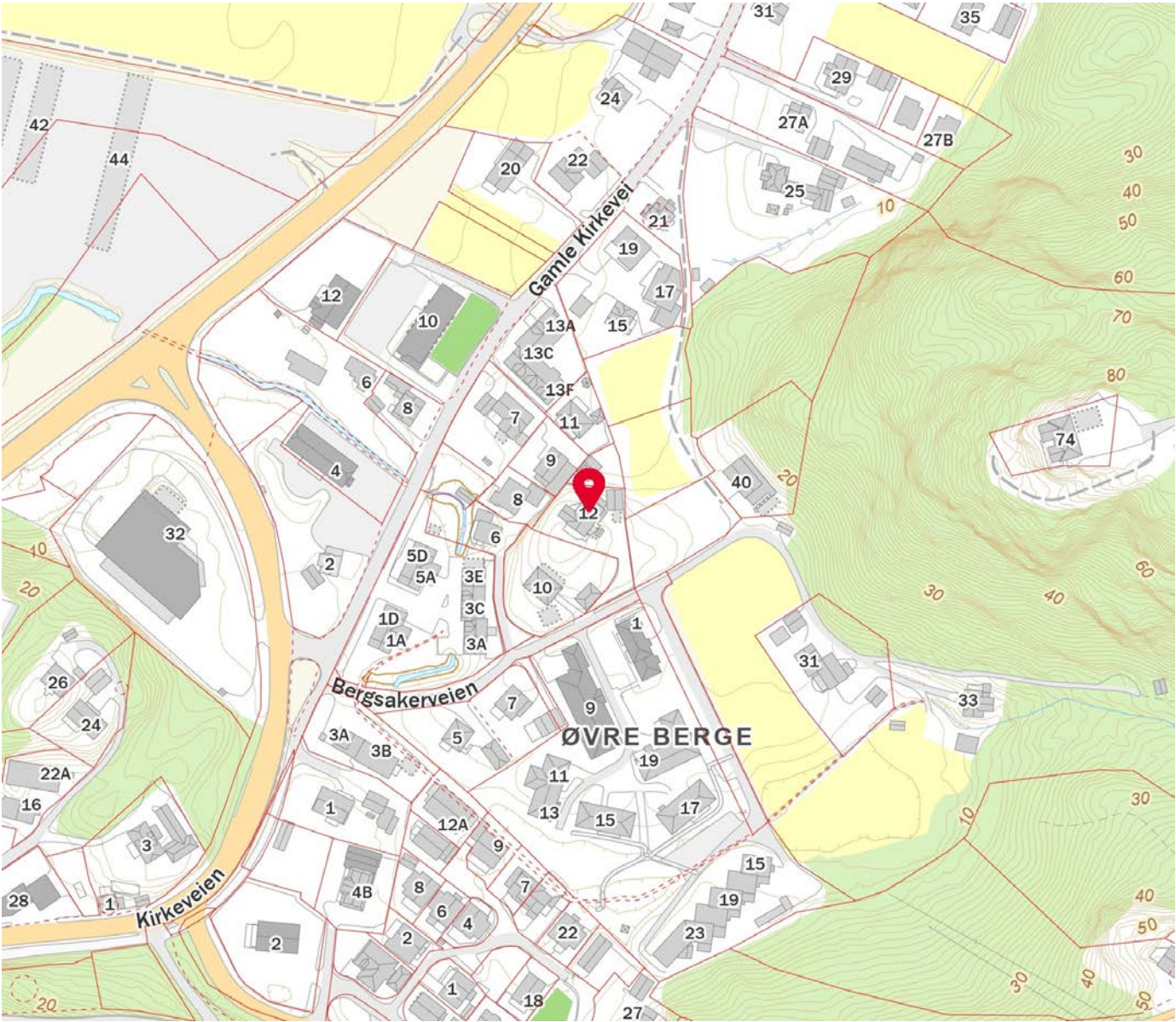
Alleen/Bergsaker/Hamran
Lyngdal
Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

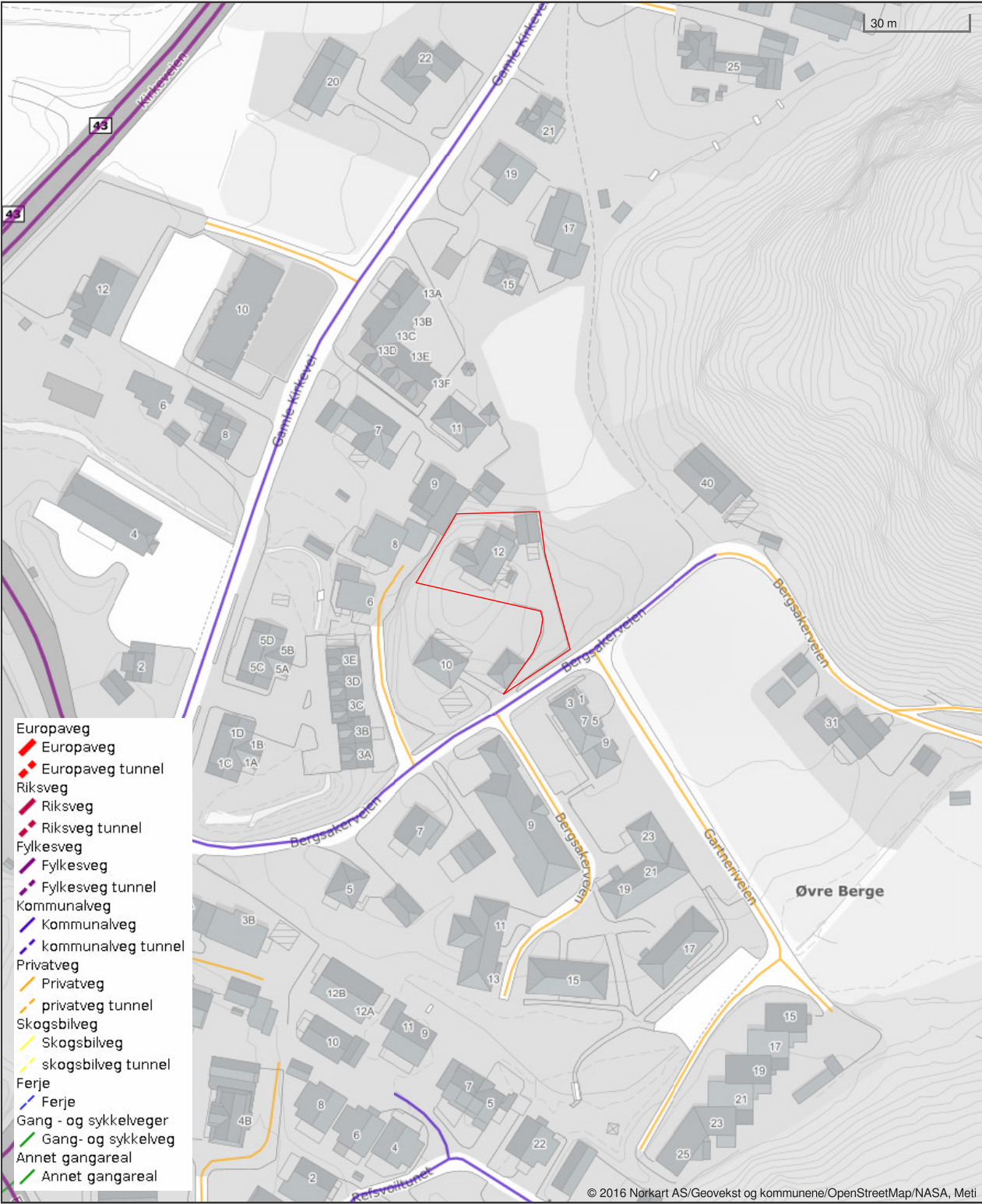
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vegstatuskart for eiendom 4225 - 166/120//

Utskriftsdato: 27.04.2023





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bergsakerveien 12
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer: 1408230162

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon