

aktiv.



Langemyrveien 6, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/ Ådneskår- Innholdsrik  
nyere fritidsbolig med 4 soverom,  
dobbel garasje og båt plass med  
tilhørende sjøbod!**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

**Christine Bjørnestad**

**Mobil** 993 65 298

**E-post** christine.bjornestad@aktiv.no

**Aktiv Sørlandet**

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 490,-  
**Selger:** Pål Helmichsen  
Line Lillebakken Helmichsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 85/163 kvm  
**Tomtstr.:** 1020.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 58, bnr. 38  
**Oppdragsnr.:** 1408240191

## Innholdsrik fritidsbolig med 4 soverom, dobbel garasje og båt plass med tilhørende sjøbod!

Innholdsrik nyere fritidsbolig ved Ådneskår hyttefelt. Feltet ligger sjønært til med adkomst til småbåthavn. Flott beliggenhet med nydelig utsikt ut over Rosfjorden og havet. Svært gode solforhold og terrasse i front på hele 146 kvm. !

Boligen går over to plan og inneholder blant annet 4 soverom med totalt 8 sengeplasser, bad/vaskerom og toalettrom, stue -og spisestue, kjøkken og loftstue med sjøutsikt.

Medfølger dobbel garasje og båt plass med tilhørende sjøbod. Anneks med 2 sengeplasser og innlagt strøm, samt hyggelig gapahuk.

Til Farsund er det ca.15 minutter med bil til Amfi senteret, yrende folkeliv sommerstid, serveringssteder samt Adrenalinpark m.v. Her er tilbud for alle aldersgrupper og familier og nærområdene er svært tilrettelagt for turisme.

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	44
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	114
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123

# Plantegning

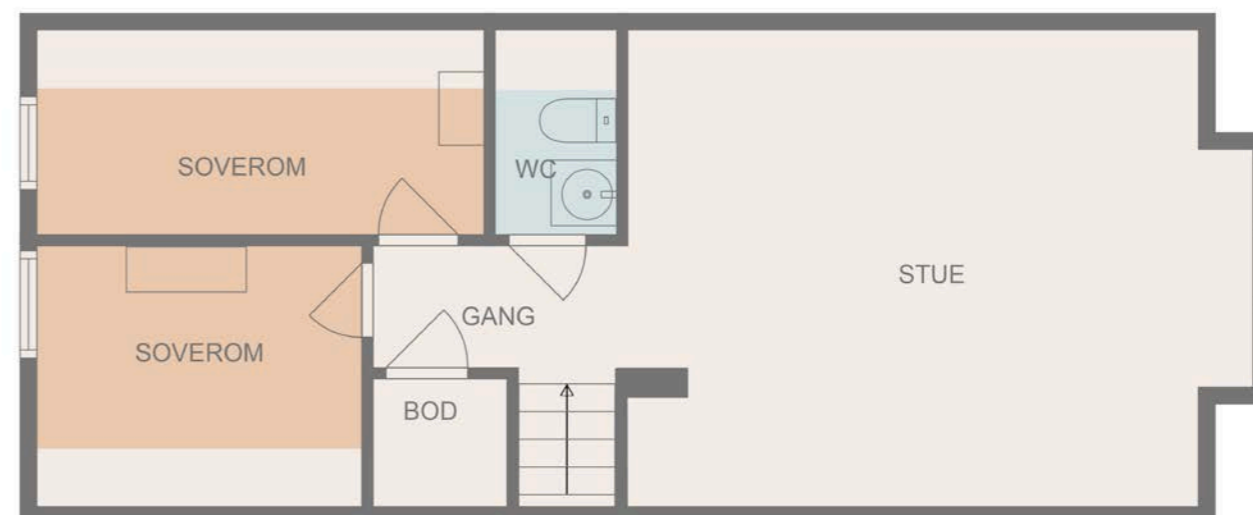
## 1. etasje



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.





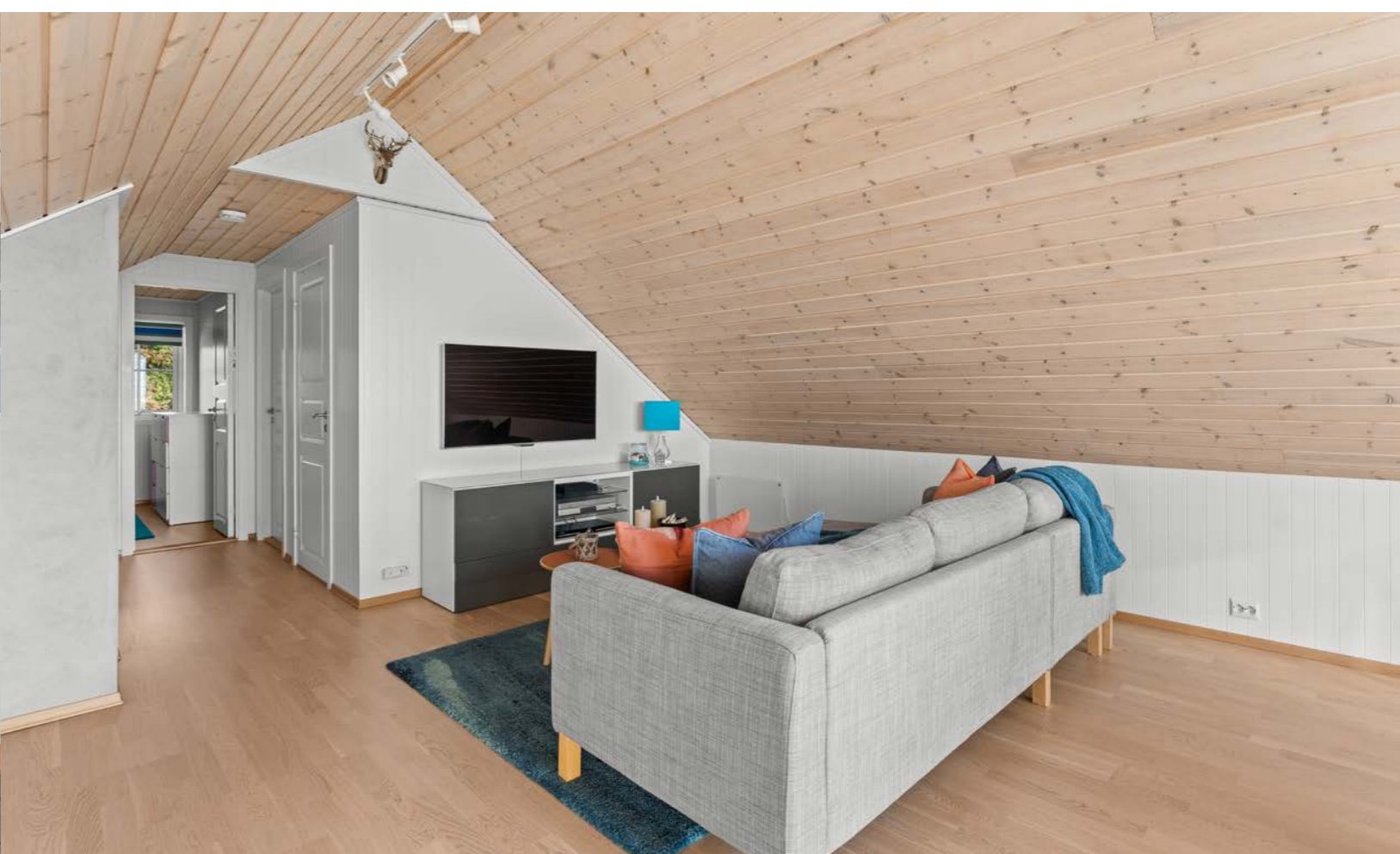


Vedovn og varmepumpe i hovedetasjen











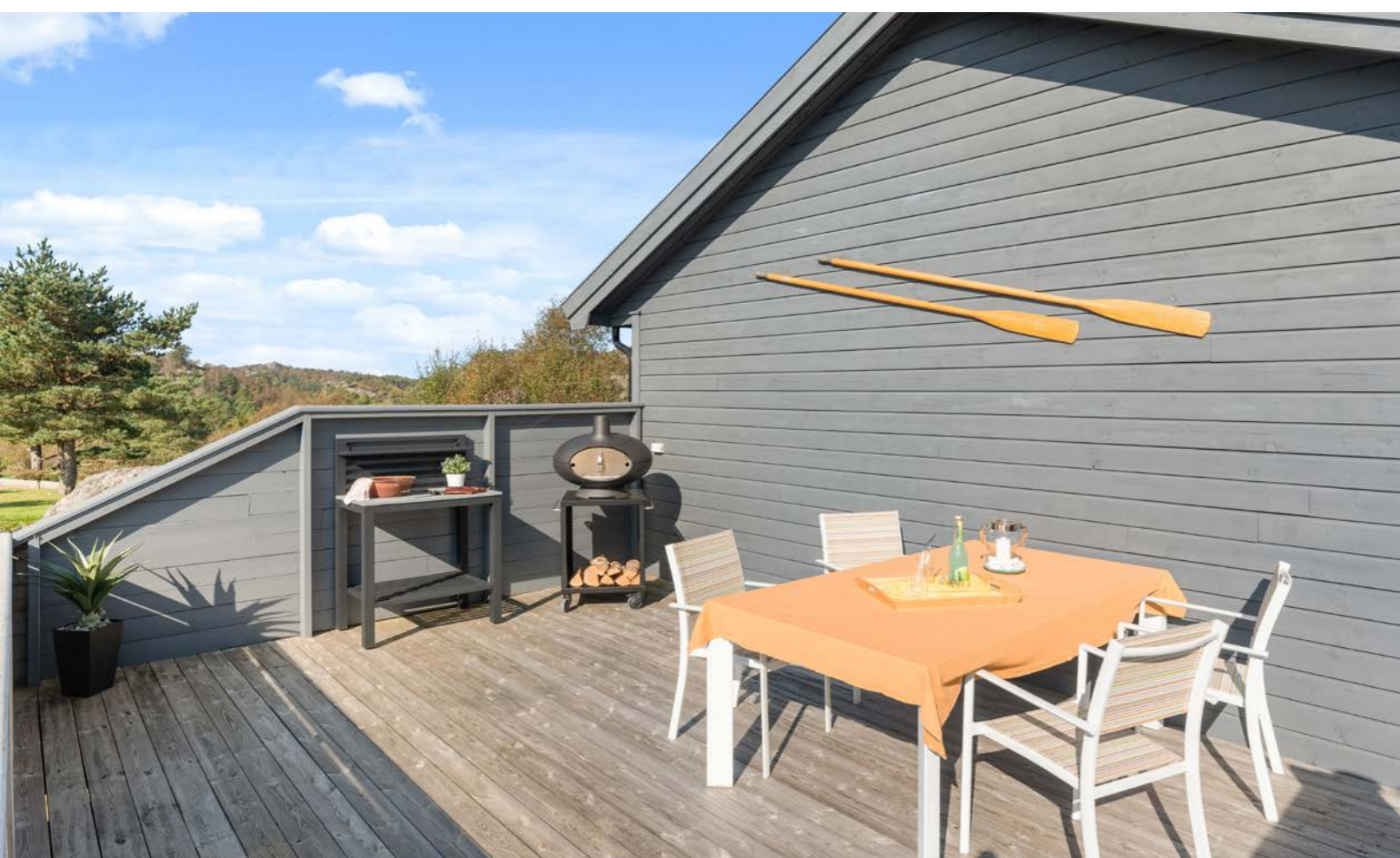
Nydelig sjøutsikt fra loftstuen



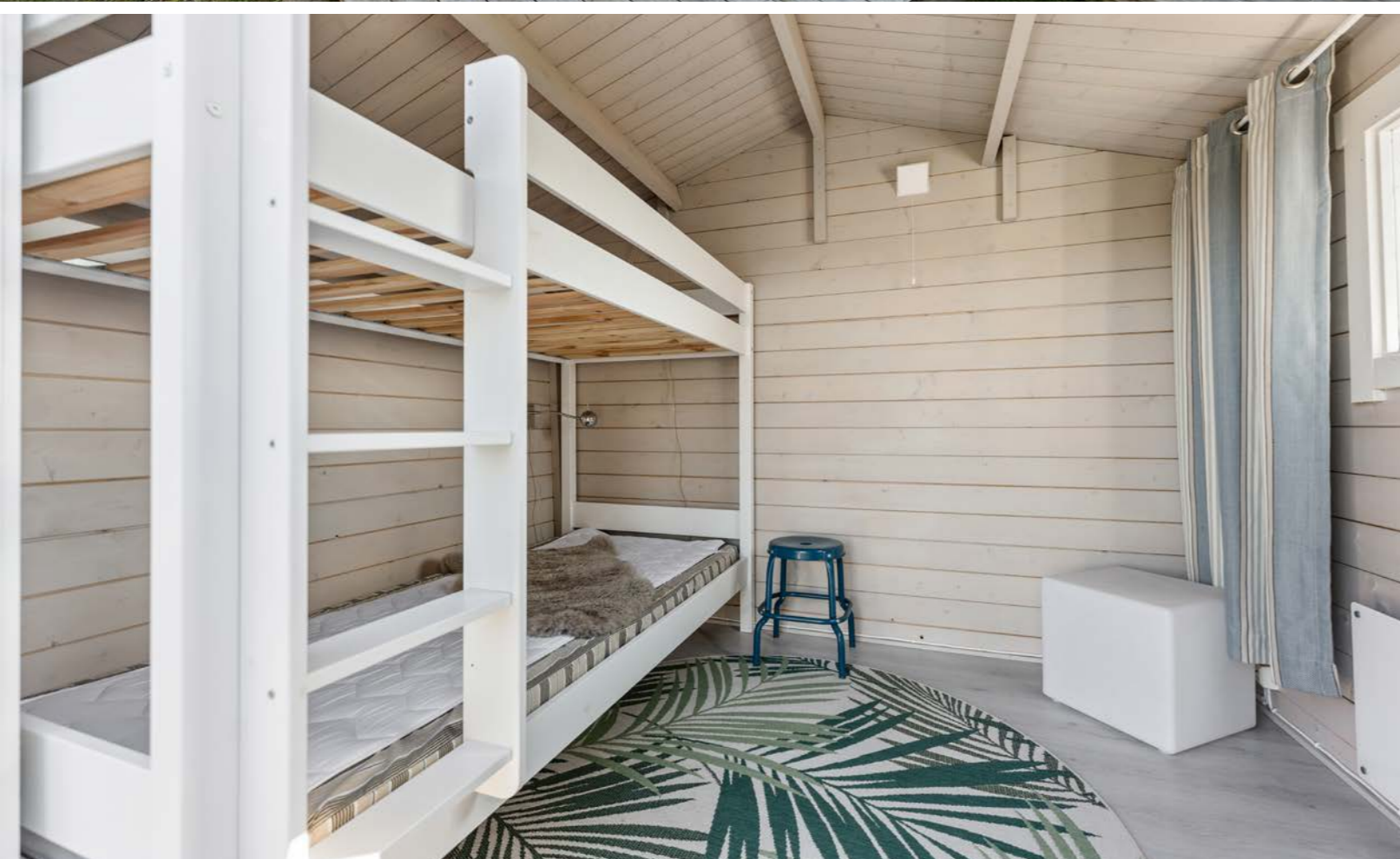


Svært gode solforhold!







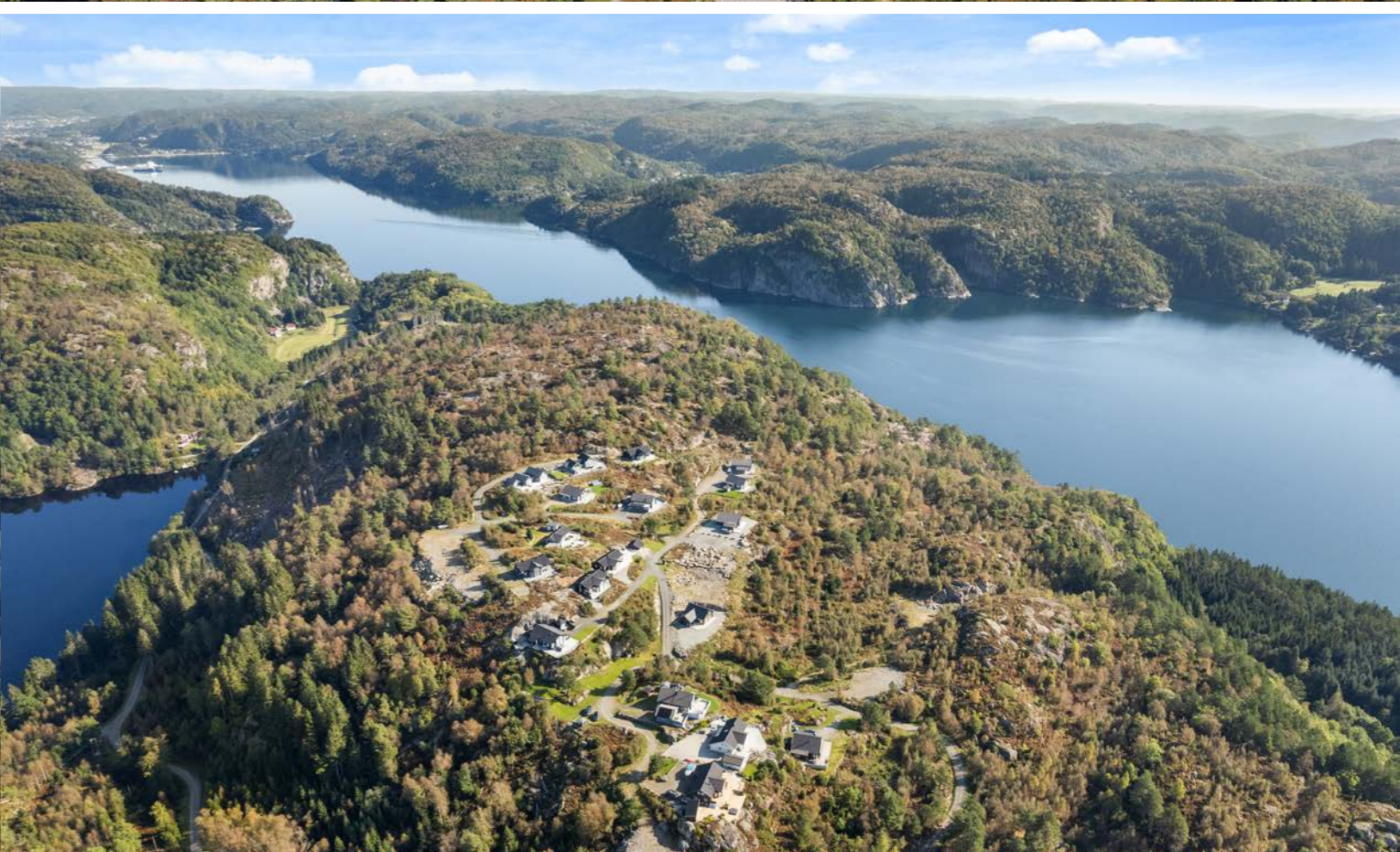
















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 163 m<sup>2</sup>

TBA: 146 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje) BRA-i: 85 m<sup>2</sup>. Hall m/trapp, stue, kjøkken/spisestue, bad/vaskerom, 2 soverom.

2. etasje) BRA-I: 38 m<sup>2</sup>. Loftstue, toalettrom, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

146 m<sup>2</sup>

### Anneks

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Innlagt strøm. 2 sengeplasser.

### Garasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Dobbel garasje med elektrisk port.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1020.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med gruset innkjørsel. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Solrik beliggenhet med sjøutsikt! Flere ulike soner/kroker rundt hele boligen som kan møbleres og tas i bruk.

### Beliggenhet

Ådneskår hyttefelt ligger sjønært til med adkomst til småbåthavn.

I båt er det korte avstander til både Lyngdal, Spangereid, Lindesnes og skjærgården i Farsund. Fine turmuligheter i området og i bil er det er ca. 10 minutter til Lyngdal hvor du finner alt av servicetilbud med Handelsparken, Sørlandsbadet, bowling m.v.

Til Farsund er det ca.15 minutter med bil til Amfi senteret, yrende folkeliv sommerstid, serveringssteder samt Adrenalinpark m.v. Her er tilbud for alle aldersgrupper og familier og nærområdene er svært tilrettelagt for turisme.

### Adkomst

Adkomst via privat vei i feltet. Elektrisk veibom inn til hyttefeltet.

### Bebyggelsen

Etablert hyttefelt hvor det allerede er bygget ca. 16 hytter i feltet.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre. - Liggende bordkledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År: 2015.

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Forsikringselskap: If. Polise/avtalenr.: 7796124.

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

- Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av solcelleanlegg og elbil-lader. Arbeid utført av Otovo og Tratec.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja.

Beskrivelse: Easee elbil-lader.

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)?

- Ja.

Beskrivelse: Tinglyst båt plass og sjøbod på eiendommen, samt pliktig medlemskap i hytteforening og båtforening.

### Innhold

Innholdsrik nyere fritidsbolig med dobbel garasje og båt plass med tilhørende sjøbod.

Flere ulike sitteplasser rundt eiendommen, samt stor terrasse i front på hele 146 kvm. Plen med robotklipper. Det er montert solcellepanel på store deler av taket. Årlig produseres det ca. 8 000kw , som gir svært lave strømkostnader. Det er installert varmepumpe og peis, samt varmekabler i gang, stue og bad i hovedetasjen.

Hytten holder gjennomgående god standard med nøytrale fargevalg og praktisk planløsning. Store vindusflater i fornt som slipper inn godt med dagslys og som gir nydelig utsikt også innenfra. God skap- og benkeplass på kjøkkenet med plass til stort spisebord.

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Medfølger også anneks med 2 sengeplasser og innlagt strøm. Ligger klart fiber til hyttevegg.

Hovedetasje: gang m/hall, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, stue -og spisestue med delvis åpen løsning til kjøkken. Direkte utgang til terrasse via stuen.

Overetasje: loftstue, toalettrom, 2 soverom og bod. Nydelig utsikt ut over sjøen fra loftstuen.

### Standard

Fritidsbolig med god standard. Her er det godt vedlikeholdt og hytten fremstår som lys og trivelig. Store vindusflater i front, downligths i tak på kjøkken og i stue, flott kjøkkeninnredning, flislagt baderom m.v.

Kjøkken: Tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er hestekoformet og har god oppbevaringsplass. Downligths i tak.  
Bad/vaskerom: Servant, wc og dusjkabinett, samt opplegg til vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler.

Overflatebehandlinger:

1. etg.)

Gang m/hall: Romslig gang med trapp opp til 2. etg. (lagring/bod under trapp). Panelingsplater på vegg og panel i tak. Flislagt gulv med varmekabler.

Sov. 1: Panelingsplater på vegg og panel i tak.

Parkett på gulv.

Sov. 2: Panelingsplater på vegg og panel i tak.

Parkett på gulv.

Bad/vaskerom: Servant, wc og dusjkabinett.

Opplegg til vaskemaskin. Her er også

varmtvannstank plassert. Våtromsplater på vegg og panel i tak. Flislagt gulv med varmekabler.

Stue - og spisestue: God romfølelse med store vindusflater og åpen planløsning. Dirquete utgang til terrassen via stuen. Downligths i tak.

Panelingsplater på vegg, panel i tak og parkett på gulv. Varme i gulv.

Kjøkken: Tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Lyst og trivelig. Delvis åpen løsning til stuen. Panelingsplater på vegg, panel i tak med downligths og parkett på gulv.

2. etg)

Loftstue: Praktisk oppholdsrom med nydelig sjøutsikt. Skråtak med god takhøyde.

Panelingsplater på vegg, panel i tak og parkett på gulv.

Toalettrom: Servant og wc. Panelingsplater på vegg og panel i tak. Parkett på gulv.

Sov. 3: Panelingsplater på vegg og panel i tak.

Parkett på gulv.

Sov. 4: Panelingsplater på vegg og panel i tak.

Parkett på gulv.

Det er 1 bod i hver etg. til oppbevaring/lagring.

Medfølger også dobbel garasje med elektrisk garasjeport og el-bil lader, anneks med 2 sengeplasser og innlagt strøm, samt tinglyst båtplass med tilhørende sjøbod. (Annekset er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen som varlig oppholdsrom).

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Forstøtningsmur er av naturstein som er blitt maskinstablet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Er bygget terrasser i rundt hele hytta.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasser med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ventilasjon - HOVED > BAD/VASKEROM

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytten selges møblert, uten løsøre som pyntegjenstander, eiendeler i skuffer og skap, samt gyngestol, stålampe i stue, tv dekodere og skipsklokke ute.



### Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

### TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt klart fiber til hyttevegg. (Selger har brukt Telenor mobilbrevbånd).

### Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

### Forsikringsselskap

If

### Polisenummer

7796124

### Diverse

Hytten selges møblert, uten løsøre som pyntegjenstander, eiendeler i skuffer og skap, samt gyngestol, stålampe i stue, tv dekodere og skipsklokke ute.

Pliktig medlemskap i hytteforening og båtforening. Totalt kr. 7 250,- i året.

Det er installert solcelleanlegg på taket som produserer ca. 8 000kw i året.

Medfølger også el-bil lader som er montert i garasjen. Her er også koblingsboks til solcelleanlegget.

Hytten har alarmanlegg som er knyttet opp til Verisure.

Annekset er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen som varlig oppholdsrom.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Varmekabler i gang, stue og bad i hovedetasjen.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 5 437

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Renovasjon og slam.

### Formuesverdi sekundær

Kr 965 625

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Velavgiften er på kr. 6 000,- i året.

I tillegg kommer det kostnader tilknyttet forsikring av båtplass og sjøbod, kr. 1 250,- i året som må betales til båtforeningen.

Totalt: 7 250 kr i året.

### Årlig velavgift

Kr 6 000

### Velforening

Pliktig medlemskap i hytteforening og båtforening.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 38 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:

4225/58/38:

12.05.2015 - Dokumentnr: 416324 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening 28.09.2007 - Dokumentnr: 775427 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:58 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 285645 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:58 Bnr:38

28.09.2007 - Dokumentnr: 775660 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:58 Bnr:1

12.05.2015 - Dokumentnr: 416419 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:58 Bnr:1  
Rett til sjøbod nr. 2

Slettet ved en feil

Rettet etter tingl. §18

02.10.2023 Arkivref. 23/34727-1

30.06.2023 - Dokumentnr: 693981 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass  
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:58 Bnr:1

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 07.05.15.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2015.

### Vei, vann og avløp

Privat septikanlegg. Adkomst via privat vei i feltet.

### Regulerings og arealplaner

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

### Overtakelse

Etter avtale med megler.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

112 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 490 Omkostninger totalt

128 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 618 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 621 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 490

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### 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 deknings salg 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.

# Tilstandsrapport

📍 Langemyrveien 6, 4580 LYNGDAL

🏠 LYNGDAL kommune

# gnr. 58, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1730

Referansenummer: IQ4045

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Pål Helmichsen



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

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 550,- oppgjørshonorar kr 6 000,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 56 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51 000,-. Utleggene omfatter foto med drone og plantegning, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørsvederlag, søk i eiendomsregister og elektronisk signering, tilretteleggingsgebyr, visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Christine Bjørnestad  
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF  
[christine.bjornestad@aktiv.no](mailto:christine.bjornestad@aktiv.no)  
Tlf: 993 65 298

## Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl  
Partner / Eiendomsmegler  
[torstein.hellestol@aktiv.no](mailto:torstein.hellestol@aktiv.no)  
Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 30 099

## Salgsoppgavedato

27.09.2024

## 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.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Fritidsbolig - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med tykk myk huntonitt (18mm) som er diffusjonsåpen. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Alle åpne vinduer er av type toppsving og det er en del vinduer med fast karm. Alle vinduer faste sprosser.

Hoveddør med glass og en balkongdør med lav brystning og faste sprosser.

Er bygget terrasser i rundt hele hytta.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasser med tilhørende deler.

[Gå til side](#)

#### INNSENDIG

Gulv: Parkett og gulvflis.

Himling: Panel.

Vegger: Panelingsplater.

Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag (undergurt takstoler) og støpte gulv i hovedetasjen. Hytta har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue.

Hytta har malt tretrapp i mellom etasjer. Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Våtromsplater på vegger og panel i himling.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Parkettgulv, panelingsplater på vegger og panel i himling med spotter.  
Innredning med stor spegel i fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPECIALROM

Toalettrom:

Parkettgulv, panel i himling og panelingsplater på vegger.

Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden. Panelovn på veggen som varmekilde.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert på kott under trapp og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Hytta har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med løse masser.

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt dekke. Kun mindre deler synlig på grunn av terrasser i rundt hytta. Forstøtningsmur er av naturstein som er blitt maskinstablet.

Svak skråned tomt i rundt hytta.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er private felles grunnboret brønner i hyttefeltet og et felles avløpssystem med tilhørende renseanlegg i følge eier.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

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

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

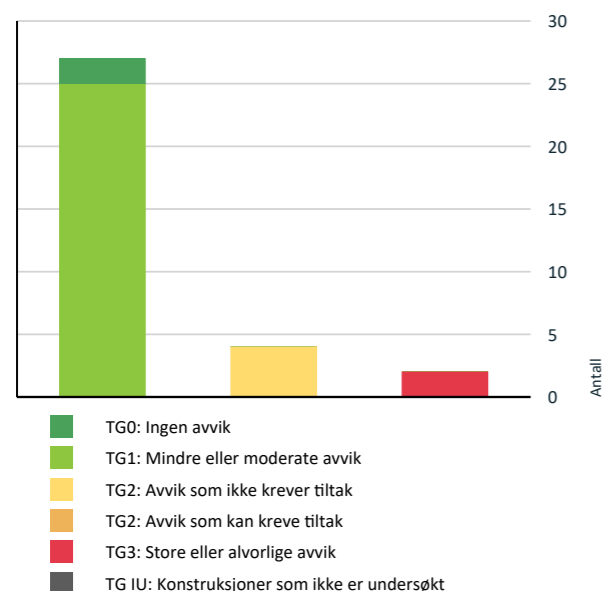
Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

#### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

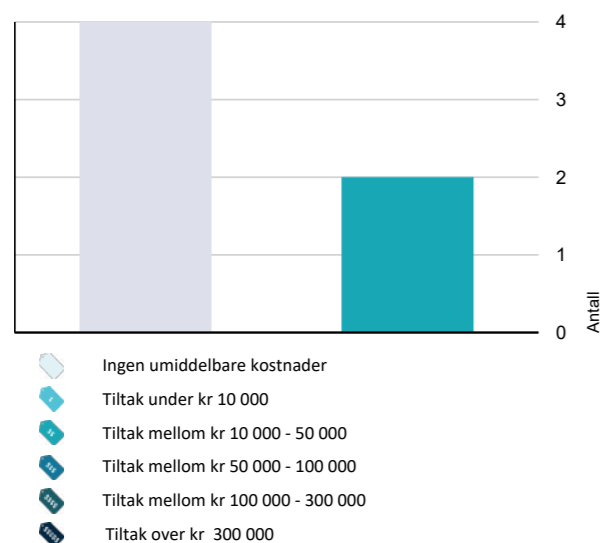
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



Byggeår  
2014

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Deler av taktekingen.



Deler av undertaket.

#### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med tykk myk huntonitt (18mm) som er diffusjonsåpen.

Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

## Tilstandsrapport



Deler av lukket takkonstruksjon.

### TG 1 Vinduer

Alle åpne vinduer er av type toppsving og det er en del vinduer med fast karm. Alle vinduer faste sprosser.

### TG 1 Dører

Hoveddør med glass og en balkongdør med lav brystning og faste sprosser.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Er bygget terrasser i rundt hele hytta.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasser med tilhørende deler.

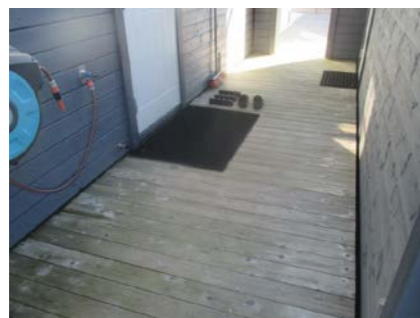
#### Vurdering av avvik:

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

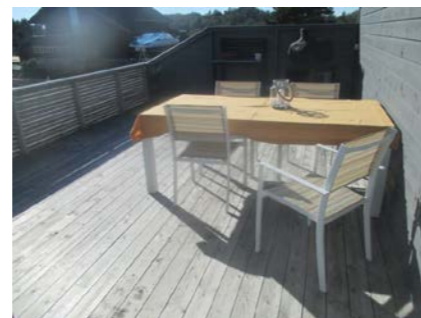
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrasse i mellom hytta og garasje.



Terrasse på enden av garasjen.



Større terrasse ut i fra stue.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og gulvflis.  
Himling: Panel.  
Vegger: Panelingsplater.  
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag (undergurt takstoler) og støpte gulv i hovedetasjen.

### TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke i stue.

### TG 1 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp i mellom etasjer.



Trapp til loftet.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler.

## VÅTROM

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i himling.

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.



Sluk ved bereder.



Sluk under dusjkabinett.

### HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Tilstandsrapport



Innredning.

HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.



Hulltaking i fra gangen.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, panelingsplater på vegger og panel i himling med spotter. Innredning med stor spegel i fronter.

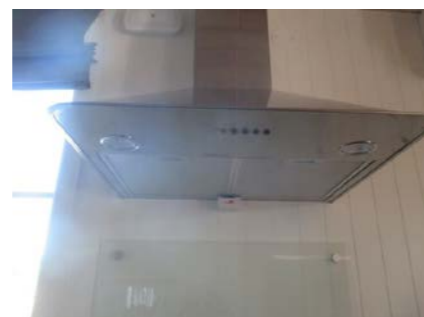


Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Toalettrom:

Parkettgulv, panel i himling og panelingsplater på vegger. Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden. Panelovn på veggen som varmekilde.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.



Fordelerskapet.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

### TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert på bad/vaskerom.

### TG 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

*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.*

Sikringsskapet er plassert på kott under trapp og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeåret 2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja I samband med el.bil-lader og installasjon av solcelleanlegg.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskapet er plassert på kott under trapp.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Maskinstablet forstøtningsmur.

### TG 0 Terrenghold

Svak skråned tomt i rundt hytta.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er private felles grunnboret brønner i hyttefeltet og et felles avløpssystem med tilhørende renseanlegg i følge eier.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med løse masser.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støpt dekke. Kun mindre deler synlig på grunn av terrasser i rundt hytta.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein som er blitt maskinstablet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2015

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke med bra fall.
- Ferdigproduserte takstoler med tykk huntonett som undertak.
- Vegger er ikke vindtettet utvendig.
- Dør og port er funnet i orden.
- Fasader er blitt normalt godt vedlikeholdt.
- Takteking med tilhørende deler har kun normal slitasje.
- Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen.

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

- Noe enkel fundamentering.
- Tynne vegger av maskinlftet bord.
- Enkel dør og vindu.
- Enkel takkonstruksjon som ikke tåler større snøbelastning.
- Takteking av papp.
- Anbefaler at det blir montert noen enkle mindre takrenner for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

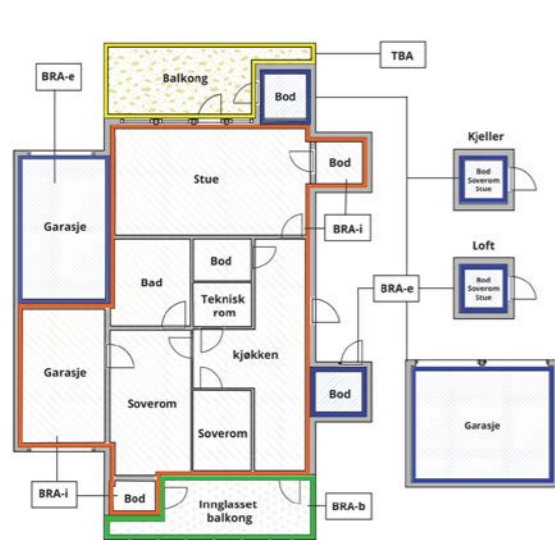
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	85			85	146		85
Loft	38			38		20	58
<b>SUM</b>	<b>123</b>				<b>146</b>	<b>20</b>	<b>143</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken/spisestue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Loft	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	123	0
Garasje	0	34
Anneks	6	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Pål Helmichsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	58	38		0	1020.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langemyrveien 6

### Hjemmelshaver

Helmichsen Line Lillebakken, Helmichsen Pål

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 575 000	2015

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.12.2013		Gjennomgått	3	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/IQ4045>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240191	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Lillebakken Helmichsen	Pål Helmichsen
Gateadresse	
Langemyrveien 6	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	7796124

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LLH, PH

Document reference: 1408240191

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 1408240191

Document reference: 1408240191

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Lillebakke Helmichsen	fd2894f2d1b5af9a98e71e5ad600dc8b2e6a57c1	19.09.2024 05:59:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Helmichsen	091ef2479c8ed44e10ed952cdecdf1a7c0abbcc	18.09.2024 21:15:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240191

Document reference: 1408240191

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 58, Bruksnr 38	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	301 Ådnesgård
Veiadresse:	Langemyrveien 6, gatenr 5460	<b>Valgkrets:</b>	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>		<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Bruksnavn:</b>	Ådneskår, tomt 6	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Etableringsdato:</b>	16.09.2007	<b>Skyld:</b>			
<b>Areal:</b>	1 020,2 kvm				
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:						
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring		
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/58/38	0,0	
	Matrikkelført:	01.01.2020				
Feilretting	Forretning:	11.10.2012	Avgiver	4225/58/38	0,0	
	Matrikkelført:	11.10.2012				
Annen forretningstype	Forretning:	11.10.2012	Berørt	4225/58/1	0,0	
	Matrikkelført:	11.10.2012	Berørt	4225/58/3	0,0	
			Berørt	4225/58/36	0,0	
			Berørt	4225/58/37	0,0	
			Berørt	4225/58/38	0,0	
			Berørt	4225/58/39	0,0	
			Berørt	4225/58/40	0,0	
			Berørt	4225/58/41	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.09.2007	Avgiver	4225/58/1	-1 021,0	
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/58/38	1 021,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langemyrveien 6	Fritidsbolig	128,0	Kjøkken	3	1	2

**Bygningsopplysninger:**

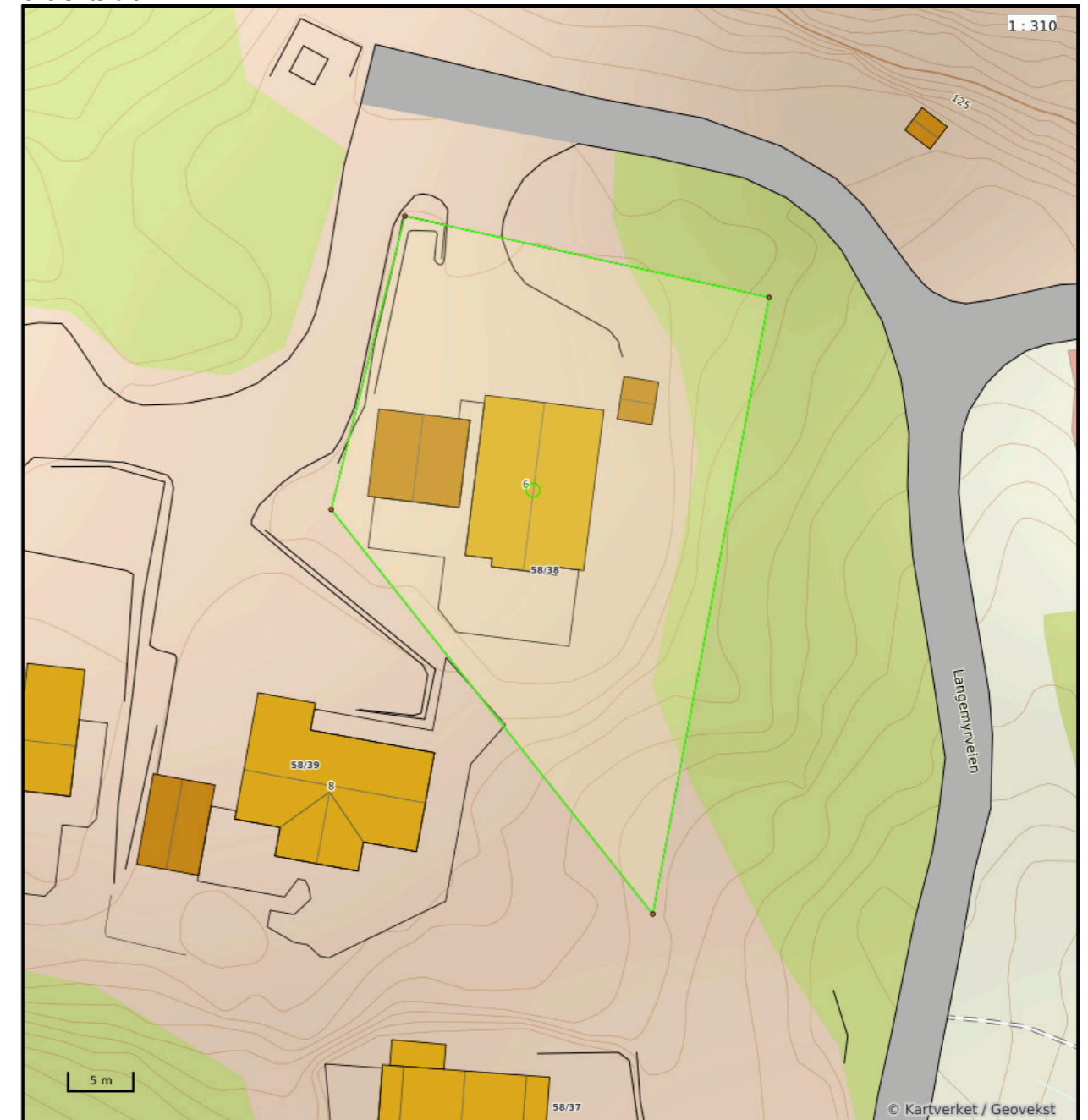
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	123,0	Rammetillatelse:	06.03.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.03.2013
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	128,0	Ferdigattest:	07.05.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annet oppvarming	BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300362560			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				86,0	86,0				
H02				42,0	42,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

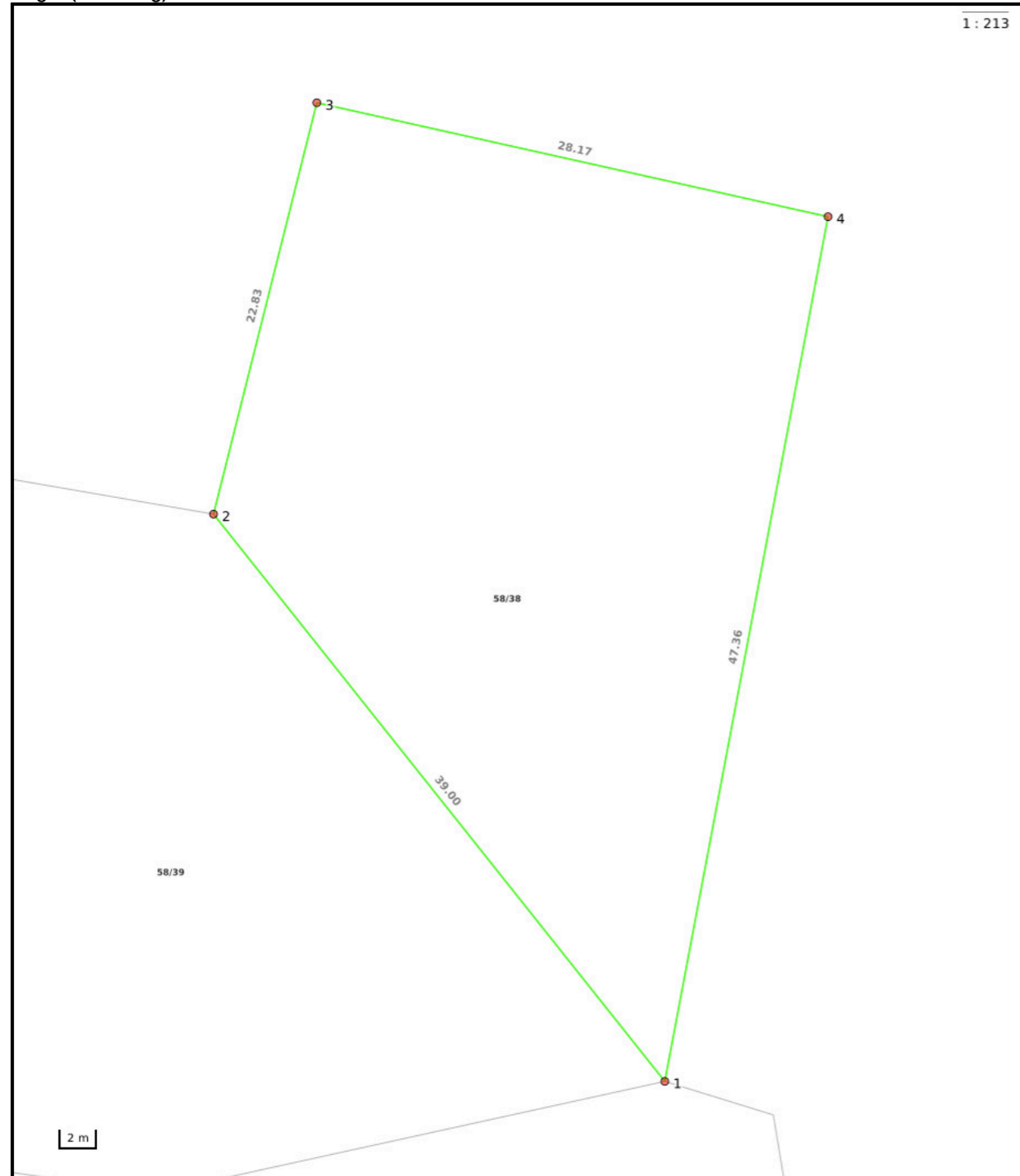
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

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

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

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

## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

Areal: 1 020,20m<sup>2</sup>      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 439 589,03	381 588,15	39,00m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 439 617,28	381 561,26	22,83m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 439 639,83	381 564,82	28,17m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 439 636,17	381 592,75	47,36m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

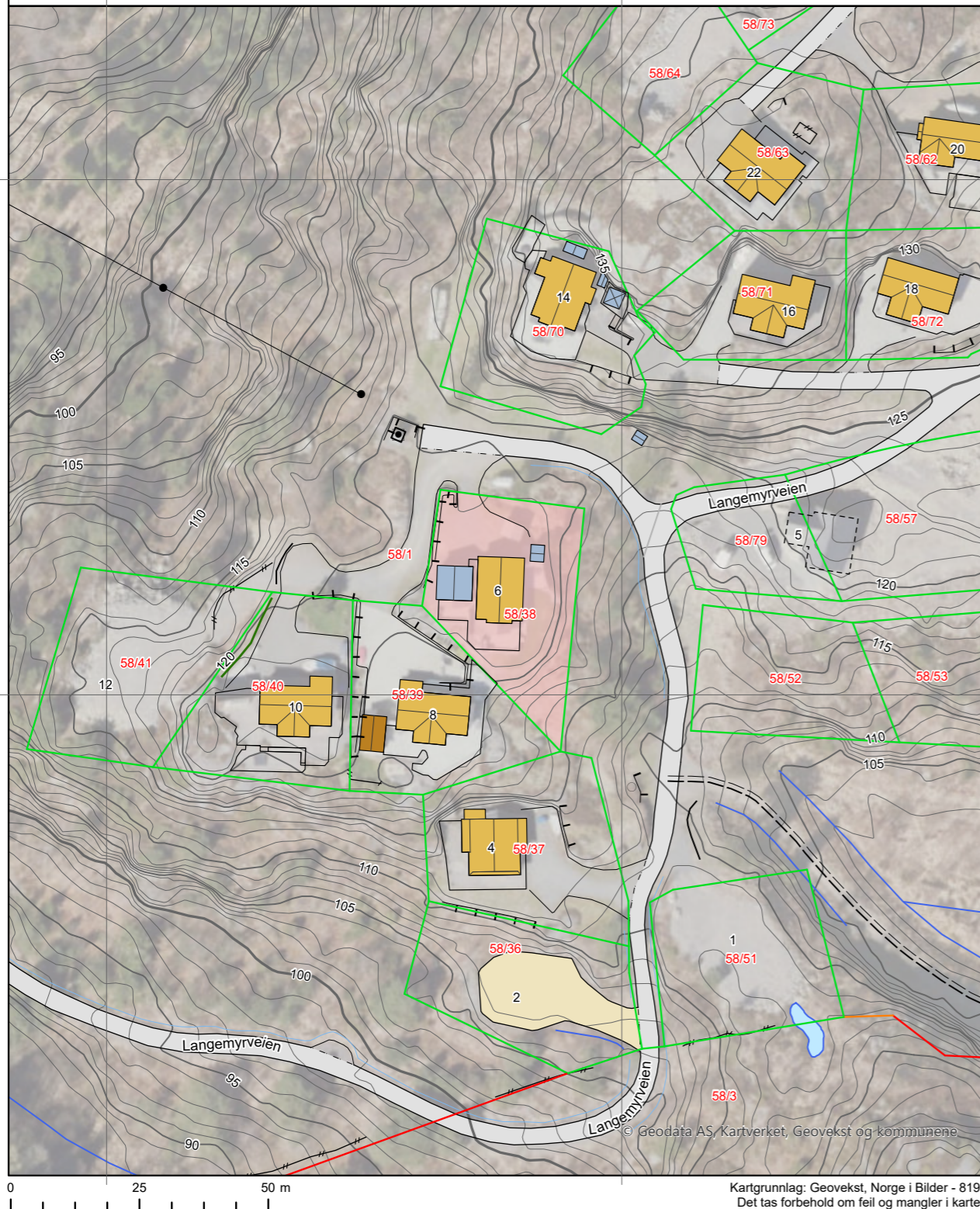
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 17.9.2024



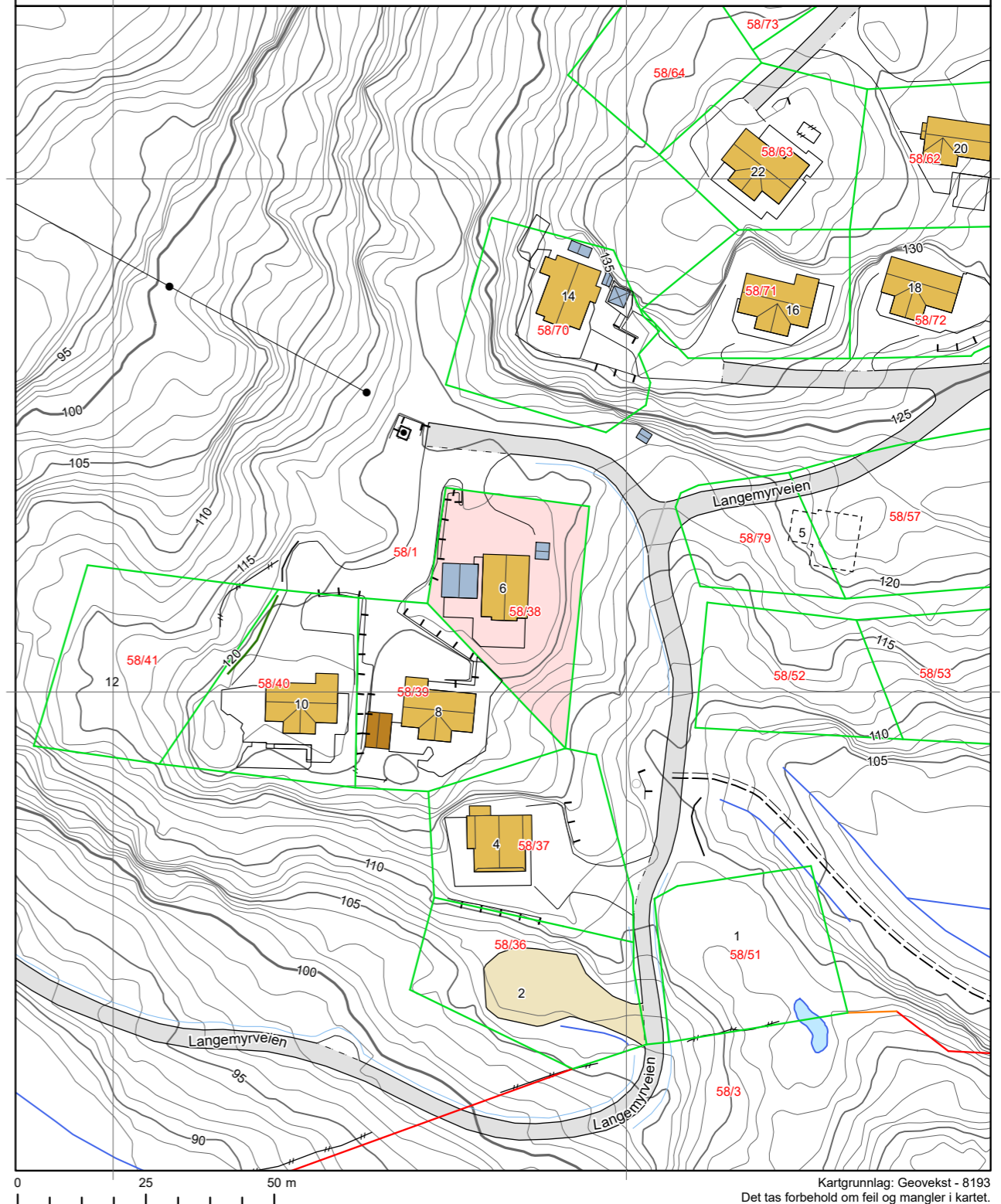
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 17.9.2024



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



**Lyngdal kommune**

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

**Kommunale gebyrer 2024**

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

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	58	<b>Bruksnr.</b>	38	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Langemyrveien 6, 4580 LYNGDAL								

**Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023**

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	2 476,00 kr
Slam	2 961,40 kr
<b>Sum</b>	<b>5 437,40 kr</b>

**Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år**

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 829,00 kr	1/1	0 %	1 829,00 kr	914,50 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	921,00 kr	1/1	0 %	921,00 kr	460,50 kr
Tømming minirensanlegg fritidsbolig	1 år	3 500,00 kr	1/1	-30 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	342,50 kr
<b>Sum</b>					<b>5 885,00 kr</b>	<b>2 942,50 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**  
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
  
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
  
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
  
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langemyrveien 6, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

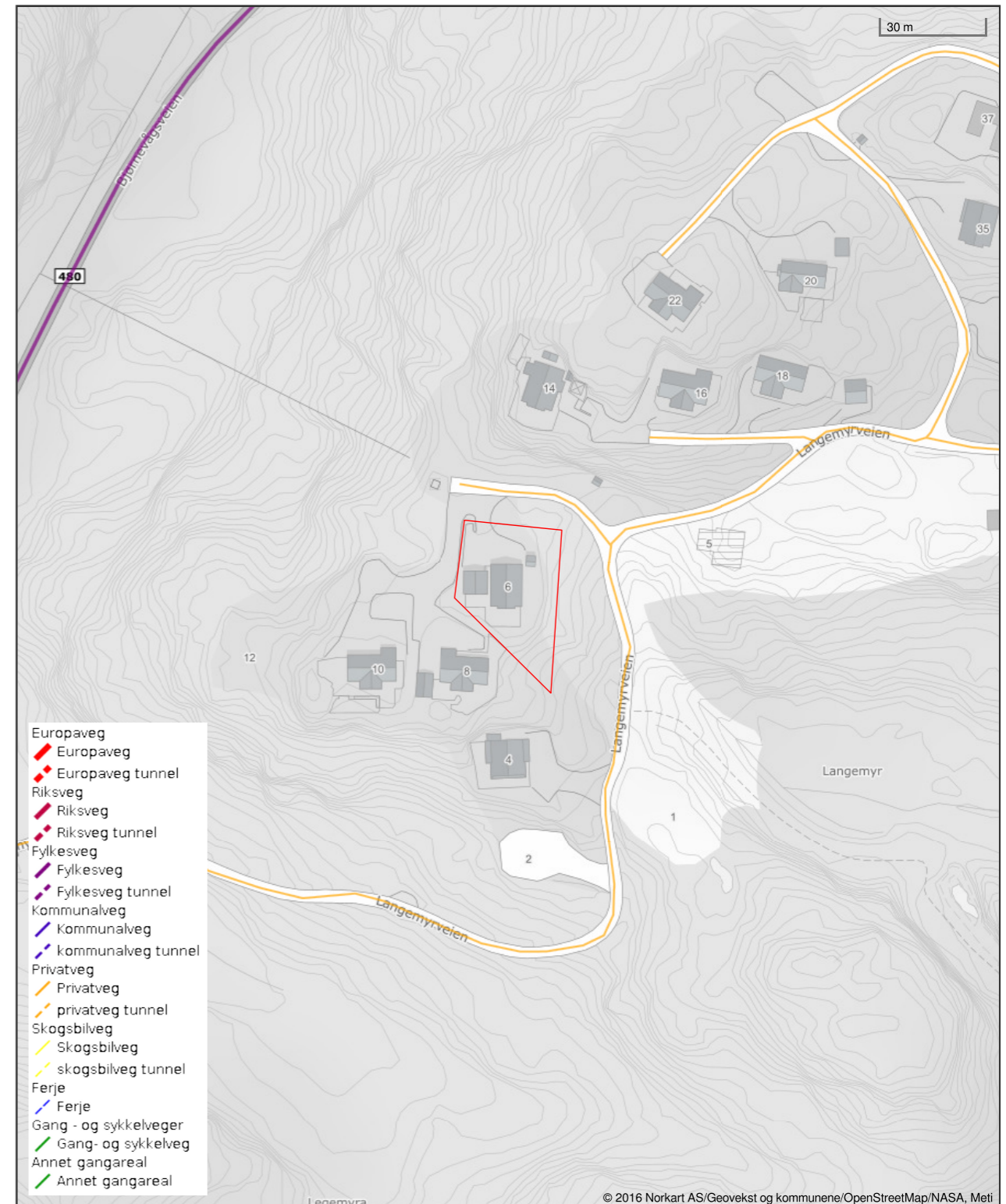
#### FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.09.2024



## Vegstatuskart for eiendom 4225 - 58/38//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti  
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langemyrveien 6, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

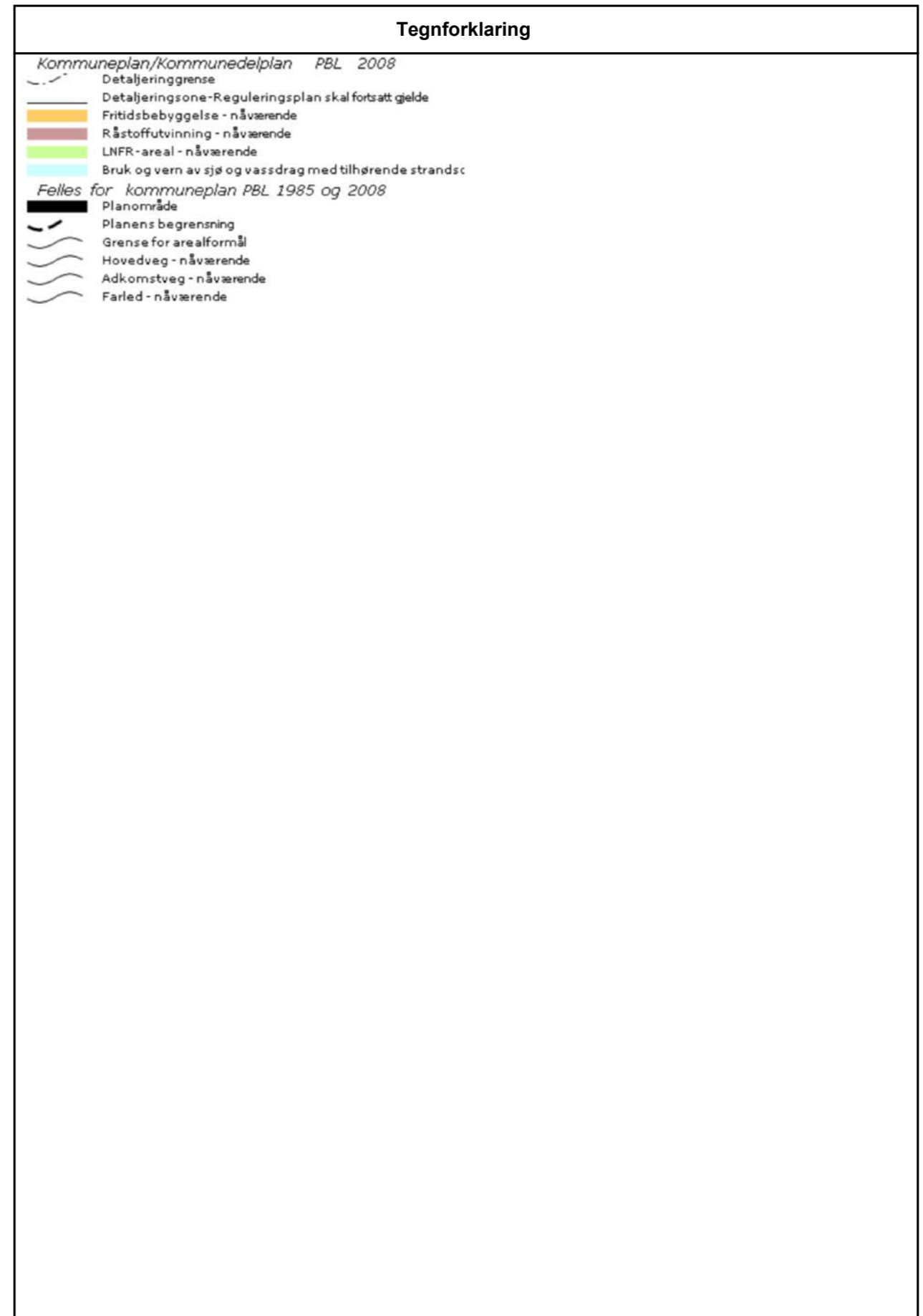
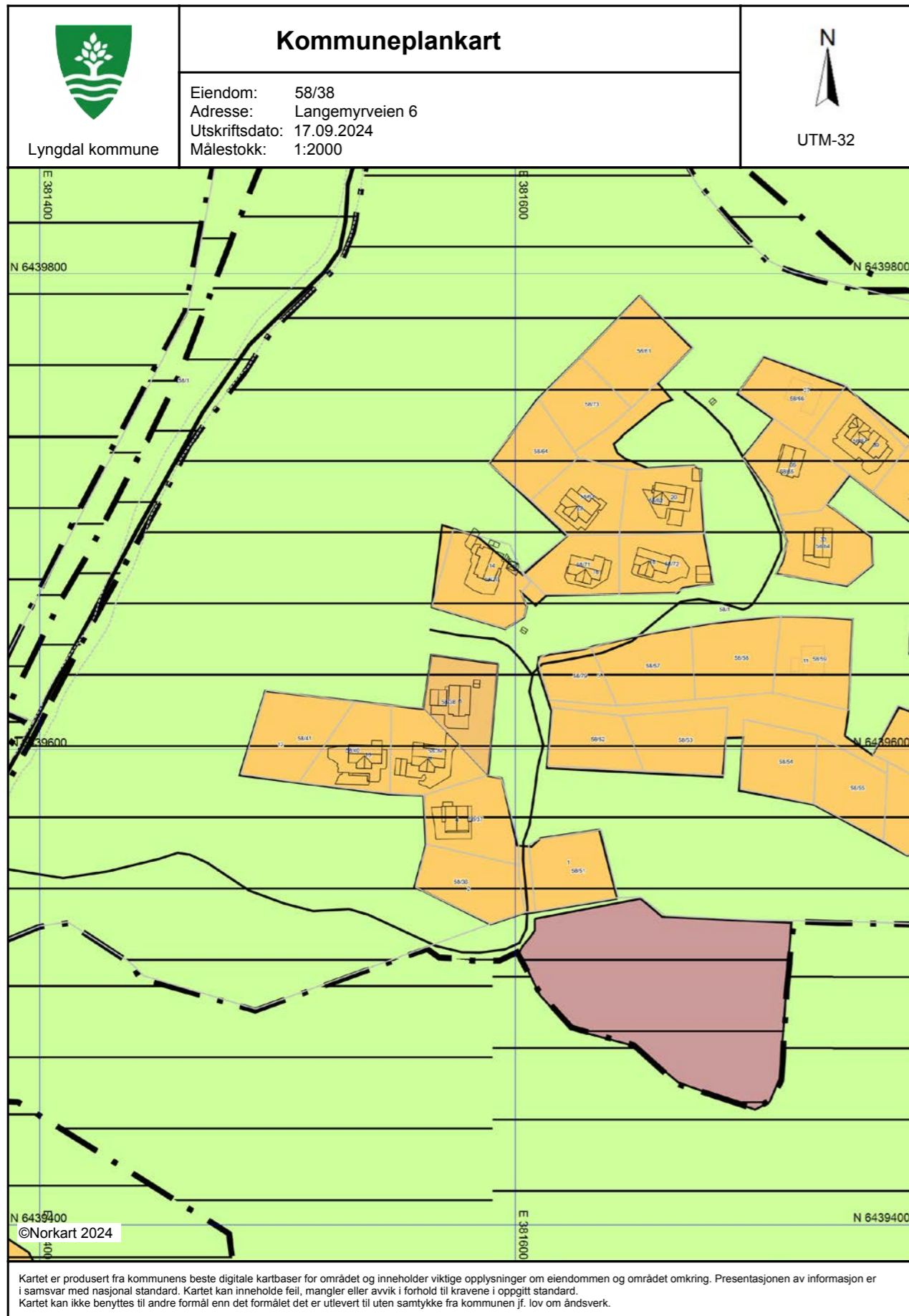
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201311
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 020 m<sup>2</sup>  <b>KPHensynsonenavn</b> H910  <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p><b>Delareal</b> 1 013 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 7 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p>

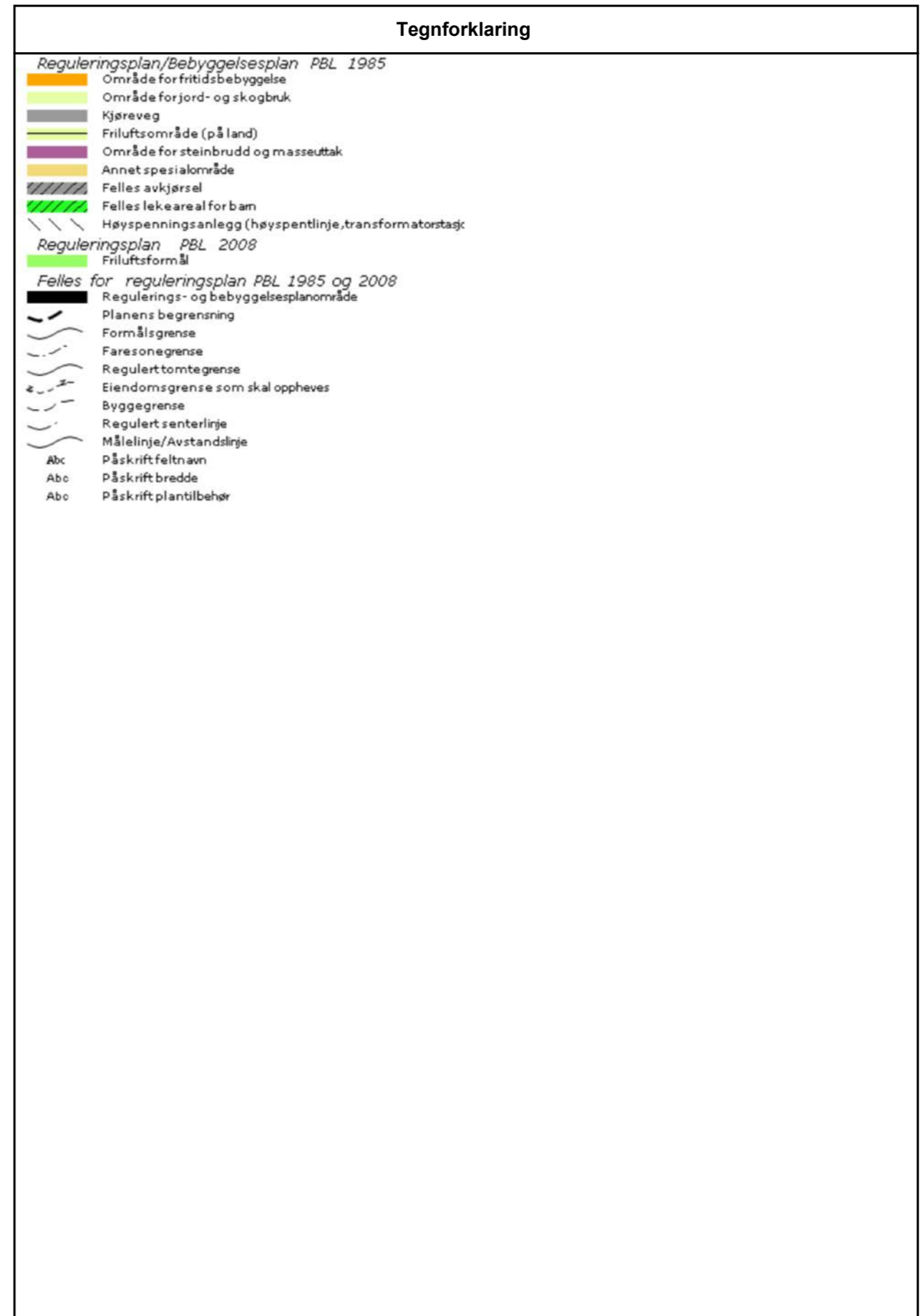
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200907
<b>Navn</b>	Ådnesgård - reguleringsendring for hytter, gnr. 58/1
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200907/Dokumenter/200907_best.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200907/Dokumenter/200907_best.pdf</a>
<b>Lovmerknad</b>	4
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 020 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse  <b>Felt navn</b> F1</p>









**REGULERINGSPLAN FOR ÅDNESGÅRD  
PLANBESTEMMELSER  
GNR. 58 BNR. 1.  
Revidert 19.01.10**

**LYNGDAL KOMMUNE**

Plankart datert 15.12.08.  
Revidert 23.09.09

Beskrivelse datert 19.10  
Godkjent i kommunestyret  
10.12.09, PS 9/109

13.07.2010  
Ingunn Foss

## GENERELT

§1. Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

## PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
  - fritidsbebyggelse F1 – F12
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
  - annen veggrunn
- Fareområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)
  - høyspenningsanlegg
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - friluftsområde land
  - privat veg
  - frisiktzone ved veg
  - trafo
  - steinbrudd/ massetak
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
  - felles avkjørsel
  - felles lekeplass

## BYGGEOMRÅDER

§3. Fritidsbebyggelse F1 – F12

- Utnyttelsesgrad:  
BYA skal være maksimalt 150 m<sup>2</sup>, hvorav 25 m<sup>2</sup> forbeholdes parkeringsplasser som ikke er overbygde.



- Utforming av tomt:  
Utnyttelsen av tomta skal tilpasses terrenget og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Med byggemelding skal det leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmur for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha høyde over 1,5 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2 meter. Store, skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- Byggegrenser:  
Plassering av nye fritidsboliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom.
- Høyder, fritidsbolig:  
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 6 m. Gjennomsnittelig grunnmurshøyde skal være maksimalt 1 m. Høydene refererer seg til planert terrengs gjennomsnittsnivå.  
Tomt 22 og 29 kan maksimalt ha en mønehøyde på 5m.
- Parkering:  
Minst 2 parkeringsplasser skal være tilgjengelige innenfor hver tomt.
- Garasje / bod:  
Innenfor byggegrensen og BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4,5 m.
- Farge:  
Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrykk på lister, hjørner mv.
- Felles avkjørsel:  
Skrånninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles avkjørsler vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Eiere av skogeiendommer kan benytte veiene til skogsdrift. Eventuelle skader ved utdrift av virke rettes opp straks.
- Gjerder:  
Skrenter og stup i nær tilknytning til tomtene skal sikres med nødvendige gjerder.
- Universellutforming:  
For minst 50 % av fritidsboligene må adkomsten ha universell utforming.

## TRAFIKKOMRÅDE

§5. Det er angitt et areal for annen veggrunn langs fylkesvegen.

## SPESIALOMRÅDER

### §6. Friluftsområde

I friluftsområdet skal det tas vare på landskapsbildet ut fra hensyn til allmennhetens friluftsliv. Grunneier kan drive skogsdrift i friluftsområdet. Ytterligere treslagsskifte til gran tillates ikke.

### §7. Frisiktsoner ved veg

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre sikthindere høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers høyde.

### §8. Privat veg

Der hvor vei betjener bare ei enkelt tomt, er denne angitt som privat veg.

### §9. Trafo

Området avmerket på kartet kan benyttes til trafo og/eller fordelingsskap for strøm.

### §10. Område for steinbrudd og massedeponi

Området har kun midlertidig status som område for steinbrudd og massedeponi. Knuseverk kan ikke drives i en lengre periode enn 1 mnd, og dette må skje innen to år etter godkjenning av denne plan.

Ferdig avsluttet areal legges til ca. kote 113-115.

Under produksjonsperioden skal:

- Bruddet sikres med nødvendige gjerder.
- Det skal opprettes buffersoner som ikke sprenes ned før steinbruddet ferdigstilles for å hindre innsyn og dempe støy i anleggsperioden.
- Det skal ikke produseres utenom tidsrommet kl. 06.00 - 22.00 på virkedager.
- Det skal ikke transporteres masser ut av området.
- Det skal ikke fraktes masser ut av planområdet uten at det søkes spesielt til kommunen om dette.

Etter at driften er avsluttet, skal området dekket med jord og tilsås. Massetaket skal rundes av inn mot urørt terreng.

Retningslinje T1442 skal følges i forbindelse med arbeidet.

## FAREOMRÅDE

Høyspenningsledning er markert med 7,5 m fareområde på hver side av luftspennets senterlinje.

## FELLESOMRÅDER

### §11. Felles avkjørsel

Avkjørselene er felles for fritidsboligene som naturlig er tilknyttet veien. Kotehøyder i tilkobling til fylkesvegen skal følges.

### §12. Felles lekeplass

Områdene skal brukes til lek og rekreasjon og er felles for alle fritidsboligene i planen. Områdene skal tilrettelegges og inneholde enkle lekeanordninger for mindre barn. I det søndre området er det tenkt etablert ballbane. Adkomst til lekeplasser og selve lekeplassene må være universelt utformet.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §13 Før bygging av de enkelte fritidsboliger kan igangsettes innenfor områdene FI-12, skal felles avkjørsel frem til de aktuelle boligene være ferdig opparbeidet.
- §14 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal det foreligge godkjent vannforsyning og utslippstillatelse.
- §15 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal det foreligge godkjent båt plass.
- §16 Når driften av massetaket opphører, får massetaket status som friluftsområde.
- §17 Før det gies brukstillatelse for hytter må felles lekeplass være opparbeidet og utstyrt med lekeapparater. Felles lekeplass/ballbane må være opparbeidet når 80 % av hyttene har fått brukstillatelse.
- §18 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal skrenter og stup sikres med gjerde.

Lyngdal, 19.01.09  
Kristiansen & Selmer-Olsen AS  
Stig Alfred Eikeland  
reguleringsarkitekt

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 2013/208	Løpenr 7662/2015		
Eiendom/byggested Ådnesgård, tomt nr. 6, 4580 LYNGDAL			
Gnr 58	Bnr 38	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Lister Arkitektur og Byggtteknikk AS Steis Næringsssenter 4596 EIKEN	Tiltakshaver (navn og adresse) Ådnesgård Fritidseiendom as Havik 4550 FARSUND
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
164/13 av 06.03.13 94/14 av 19.02.2014	Tiltak Endring
	24.01.2013

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbolig		
Vedtatt fattet av Rådmannen	Vedtatt dato 07.05.2015	Vedtaksnr. 288/15
Dato sluttkontroll 06.05.2015	Kontrollansvarlig Lister Arkitektur og Byggtteknkk AS	
Merknader Det foreligger gjennomføringsplan versjon 3 datert 06.05.2015		
<b>Det er bekreftet at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder. Dokumentasjonen er overlevert til byggverkets eier.</b>		
<b>Gebyr:</b> Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100.		

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

Besøksadresse: Bankgiro: 3201 56 02421  
Prost Birkelandsgt 4 Org. nr: 946 485 764  
4580 Lyngdal  
Tel: +47 38 33 40 00  
Postadresse: Fax: +47 38 33 40 01  
Postboks 353 E-post:  
4577 Lyngdal post@lyngdal.kommune.no



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.

Underskrift		
Sted Lyngdal	Dato 07.05.2015	Stempel/underskrift Unni Risholt konsulent

**Kopi til:**

Kopi til:  
Ådnesgård Fritidseiendom as Postboks 193 4553 FARSUND  
Lister Oppmåling



Saksmappe: 2013/208/4217/2013  
Arkiv: 58/38/L42  
Saksbehandler: Unni Risholt  
Dato: 06.03.2013

Lister Arkitektur og Byggteknikk AS

Steis Næringscenter  
4596 EIKEN

#### TILLATELSE TIL TILTAK

**Vedtaksnummer** 164/13  
**Tiltakssted** Ådnesgård, tomt nr. 6, 4580 LYNGDAL  
**Gårds- og bruksnr** 58/38  
**Tiltakshaver** Ådnesgård Fritidseiendom as  
**Ansvarlig søker** Lister Arkitektur og Byggteknikk AS

Det vises til søknad om tiltak i hht pbl § 20-1, for tiltak som gjelder oppføring av fritidsbolig på tomt nr. 6, gnr. 58, bnr. 38, Ådneskå, Lyngdal kommune.

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (enkle tiltak) Opplysninger om tiltakets ytre rammer Gjenpart og kvittering for nabovarsling Tegninger Situasjonskart Terrengprofil Søknad om ansvarsrett fra: Lister Arkitektur og Byggteknikk AS Gjennomføringsplan	18.01.2013	25.01.2013

#### Ansvarlig søker:

Foretaket Lister Arkitektur & byggteknikk AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

#### VEDTAK:

Rådmannen gir i medhold av PBL. § 20-1, tillatelse som omsøkt for oppføring av fritidsbolig på tomt nr. 6, gnr. 58, bnr. 38, Ådneskå, Lyngdal kommune.  
Det vises til byggteknisk forskrift § 13-5. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på at kravene i.h.t. forskriften er tilfredsstillt, må bygningen sikres med radonsperre i grunnen.  
Tegninger mottatt 25.01.2013, legges til grunn for godkjenningen. Skrenter og stup skal sikres med gjerde og fyllinger skal jordkles.  
Lister Arkitektur og Byggteknikk AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknad.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353 Lyngdal Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4 E-postadresse post@lyngdal.kommune.no	38 33 40 00 Telefon avd. 38 33 40 00	38 33 41 01 Telefaks avd.	3201 56 02421 Org.nr. 00946485764

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6.000.  
Gebyr for ansvarsrett blir fakturert de enkelte foretak.

#### Nærmere om tiltaket:

Bygningen er i 1 etasje med åpen himling. BYA er 123 m2 inkl. parkeringsareal på 25 m2. BRA er 86 m2. Mønehøyde og gesimshøyde er innenfor de høyder som angis i reguleringsbestemmelsene, henholdsvis 4,9 og 2,9 m. Planert tomt har en kotehøyde på 121,2 m.

#### Arealplanstatus:

Planstatus - godkjent reguleringsplan for Ådneskå, PlanID 2009/07, revidert 13.07.2010. Tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser. 51 båtplasser m/uteliggere er godkjent i vedtak 118/12 av 19.03.2012. Ref. rekkefølgebestedens § 15.

#### Nabomerknad:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

**Adkomst/avkjørsel:** Felles avkjørsel i feltet er opparbeidet og godkjent. Avkjørsel til omsøkt fritidsbolig er vist på situasjonskart.

**Vannforsyning og avløp:** Det foreligger utslippstillatelse for alle enhetene i feltet

#### Miljøforhold:

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 prinsipper er vurdert opp mot artskart og Naturbase, og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket. Det er heller ikke registrert kulturminner som vil bli berørt av tiltaket.

#### Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstillter etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

#### Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Lister Arkitektur og Byggteknikk AS	Pro, tiltaksklasse 1	Arkitektur
Lister Entreprenør AS	Pro/Utf - tiltaksklasse 1 Utf, tiltaksklasse 1	Grunn- og terrengarbeider, membran, betongarbeider, tømrerarbeider Montering av veggelementer og takstoler
Lister Oppmåling	Pro, tiltaksklasse 1 Utf, tiltaksklasse 1	Oppmålingsteknisk prosjektering Innmåling og utstikking av tiltak
Teknikken AS	Pro/Utf , tiltaksklasse 1	Sanitæranlegg
Ugland Industrier AS	Pro, Utf - tiltaksklasse 1	Prefabrikerte takstoler

**Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:**

Foretaket Lister Entreprenør AS må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.

Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Øvrige foretak innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

**Kommunen minner om:**

- **Bortfall av tillatelse:**  
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL. **Det vises til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser § 17 vedr. opparbeiding av lekeplasser og ballbane.**
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Om byggearbeidet gjelder hytte/fritidsbolig gjør vi oppmerksom på at denne automatisk vil bli meldt inn i den kommunale renovasjons og slamtømmingsordningen 1 år etter vedtaksdato. Hvis boligen ikke er ferdigstilt eller innflyttet før denne tid, må kommunen få beskjed om dette.
- Avfall:  
Det skal foreligge avfallsplan i tiltaket. Sluttrapport skal vedlegges søknad om ferdigattest. Alt anleggsavfall som oppstår i forbindelse med tiltaket skal leveres til anlegg som har nødvendig godkjenning fra myndighetene, eller vil bli disponert på annen måte i samsvar med denne planen. Alt helse- og miljøfarlig avfall skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig

Leder servicekontor  
Helle Geheb  
sign.

Unni Risholt  
konsulent

Kopi til:  
Ådneskår Fritidseiendom AS Havik 4550 FARSUND

**Klageadgang:**

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.



Lyngdal kommune  
Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet**

<b>Hvem kan De klage til?</b>	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er <b>tre – 3 – uker</b> fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
<b>Innholdet i klagen</b>	De må presisere <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvilket vedtak De klager over</li> <li>- Årsaken til klagen</li> <li>- Den eller de endringer som De ønsker</li> <li>- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li> </ul> Klagen må undertegnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket</b>	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
<b>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
<b>Kostnader ved klagesaken</b>	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
<b>Klage til Sivilombudsmannen</b>	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

**En eventuell klage sendes til: Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal**



Lyngdal kommune

Vi vil – vi våger

Plankontor

Lister Arkitektur og Byggteknikk AS

Steis Næringscenter  
4596 EIKEN

## Delegert vedtak

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Direkte telefon: Arkivkode: Dato:  
2013/208-0 Unni Risholt 58/38/L42 19.02.2014

Gnr. 58, bnr. 38 - Ådnesgård, tillatelse til endring av gitt tillatelse -  
Ådnesgård Fritidseiendom as

Behandlet av:		Saksnummer
Rådmannen		94/14
Hovedutvalg for miljø, plan og drift		

Kommunen har mottatt endringssøknad datert 12.12.2013. Søknaden gjelder fritidsbolig på gnr. 58/38 Ådneskår. Tomta er i reguleringsplanen benevnt som tomt 6. Gjeldene reguleringsplan for området har plan ID 2009 07. Tiltaket er i samsvar med planens bestemmelser og arealplan. Boligens beliggenhet på tomte er ikke endret.

Det er ikke sendt ut nye nabovarsler, da tiltakshaver anser det som unødvendig, fordi ingen naboer vil bli berørt av endringen. Kommunen tar dette til etterretning.

Det søkes om følgende endringer:

- Nye tegninger m/innredning av loft
- Større takvinkel
- Endret møne- og gesimshøyde
- Endret fasade mot sør

Endret fritidsbolig vil få et BRA på 128 m2 fordelt på 1 etasje og loft. BYA er uendret. Ny mønehøyde er angitt til 5,7 m og gesimshøyde 2,9 m. Takvinkel er 36 grader. Sakens parter er uendret, likeledes alle ansvarsretter.

### Det er i dag fattet følgende vedtak i saken:

Rådmannen viser til vedtak 164/13 av 06.03.2013 og godkjenner i medhold av PBL § 20-1 endring av tiltaket som omsøkt og beskrevet ovenfor. Nye tegninger datert 06.12.2013 godkjennes.

Gebyr for endringssøknad kr. 3.200 blir sendt til tiltakshaver.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38 33 40 00 Bankgiro: 3201 56 02421  
Postboks 353 Lyngdal rådhus Telefaks: Org.nr: 946 485 764  
4577 Lyngdal Hjemmeside: Mailadr.: unni.risholt@lyngdal.kommune.no  
www.lyngdal.kommune.no

Side 2

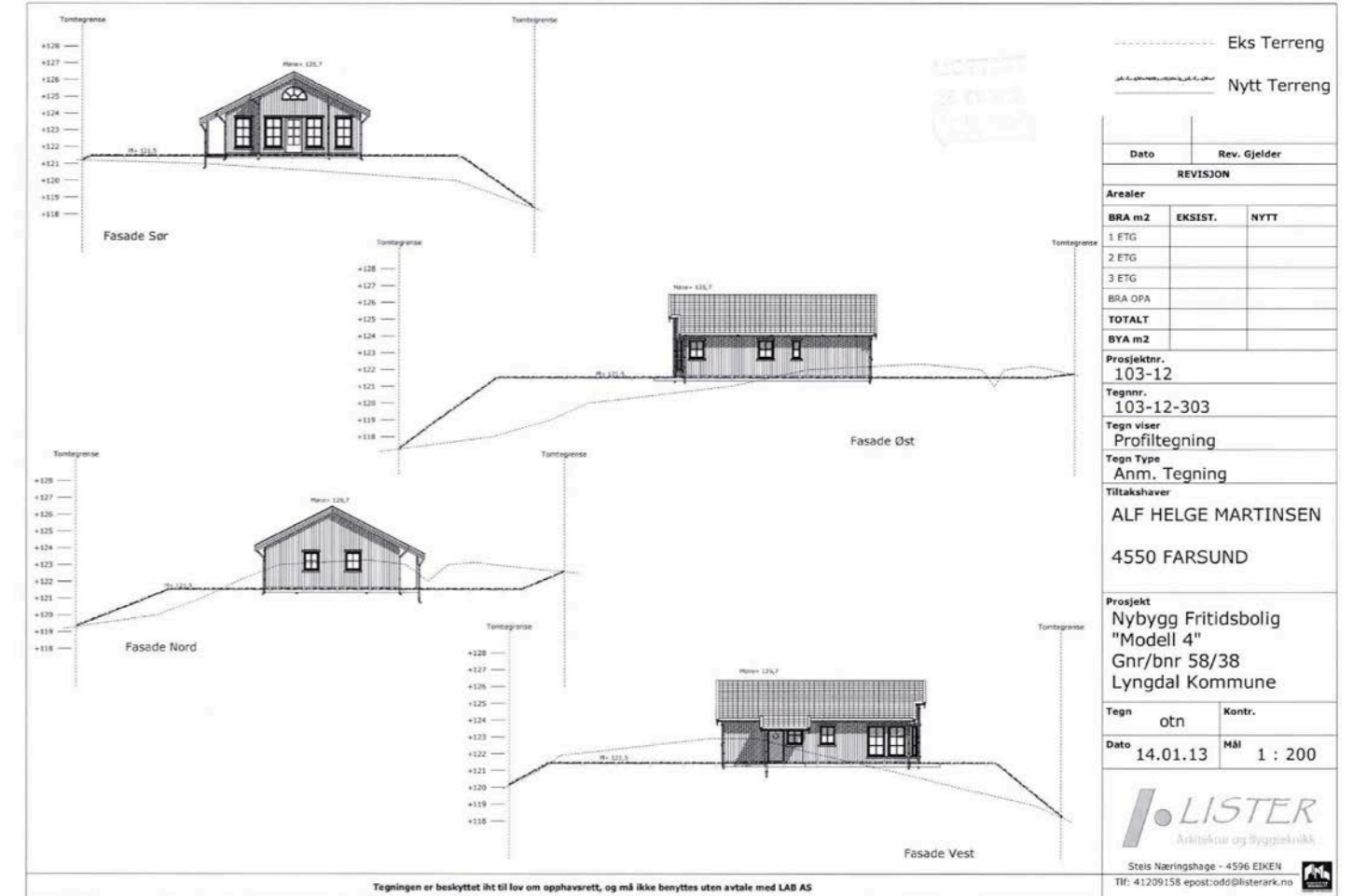
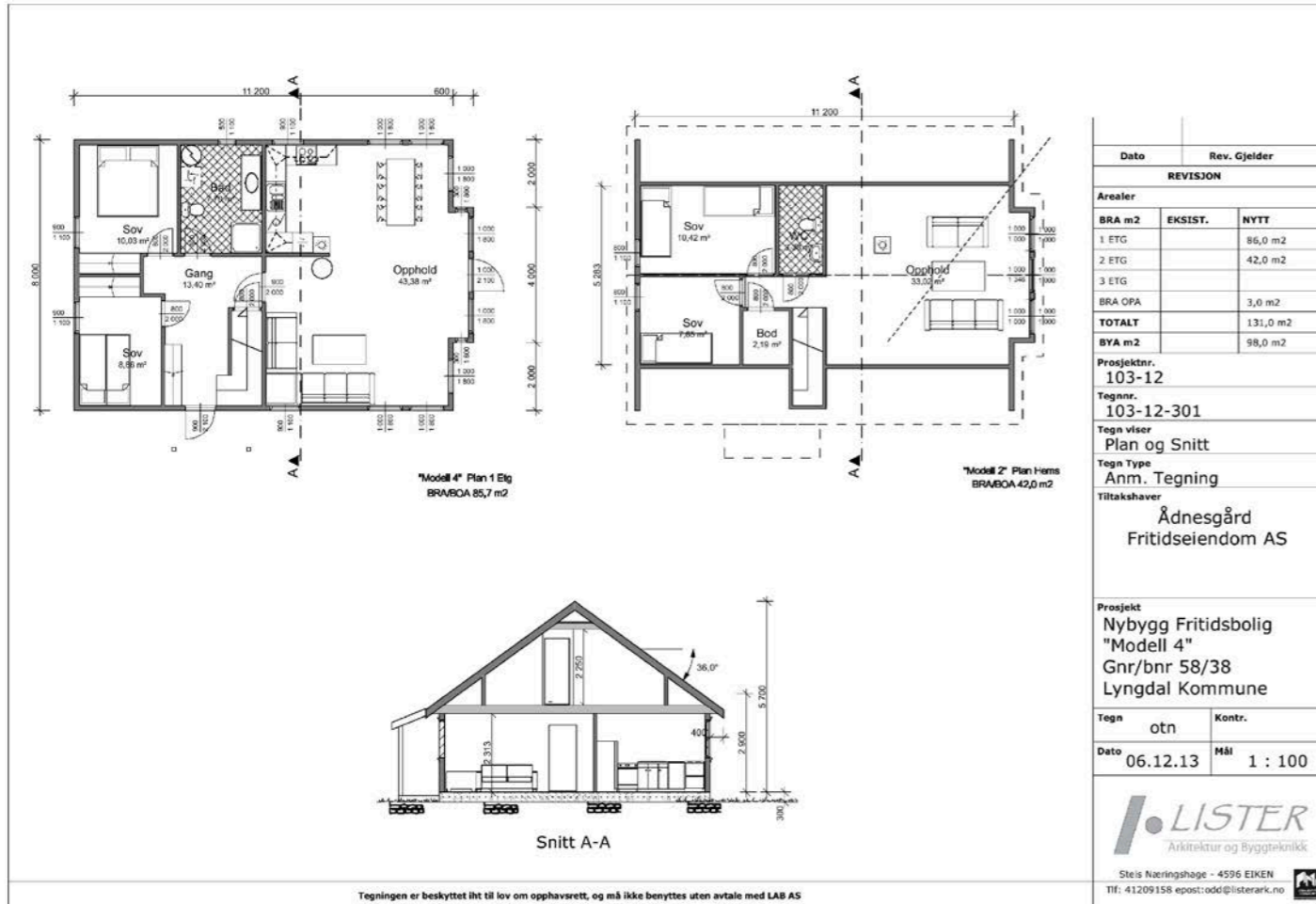
Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til. Forvaltningslovens § 28, 2. ledd.. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

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 kommer frem.

Plansjef  
Stein Erik Watne  
sign.

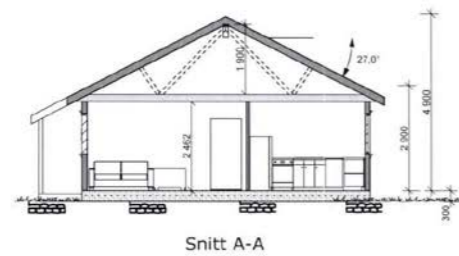
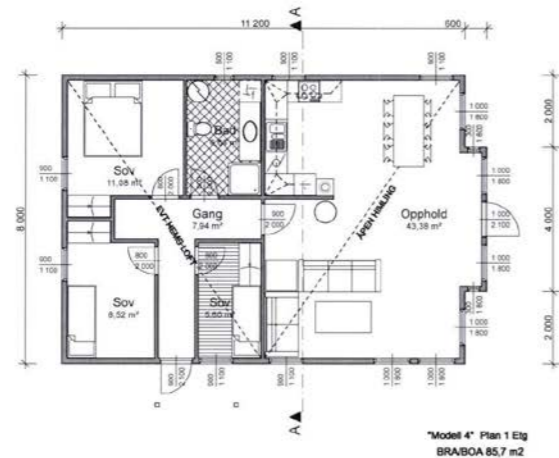
Unni Risholt  
Leder servicekontor

Kopi til:  
Ådneskår Fritidseiendom Havik 4550 FARSUND  
AS





E-1



Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS

Dato	Rev.	Gjelder
REVISJON		
Arealer		
BRA m2	EKSIST.	NYTT
1 ETG		86,0 m2
2 ETG		
3 ETG		
BRA OPA		3,0 m2
<b>TOTALT</b>		<b>89,0 m2</b>
<b>BYA m2</b>		<b>98,0 m2</b>
Prosjektnr. 103-12		
Tegnnr. 103-12-301		
Tegn viser Plan og Snitt		
Tegn Type Anm. Tegning		
Tiltakshaver ALF HELGE MARTINSEN		
4550 FARSUND		
Prosjekt Nybygg Fritidsbolig "Modell 4" Gnr/bnr 58/38 Lyngdal Kommune		
Tegn	otn	Kontr.
Dato	14.01.13	Mål 1 : 100

**LISTER**  
Arkitekt og Byggeteknikk

Steis Næringshage - 4596 EKEN  
Tlf: 41209158 epost:odd@listerark.no

E-2



Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS

Dato	Rev.	Gjelder
REVISJON		
Arealer		
BRA m2	EKSIST.	NYTT
1 ETG		86,0 m2
2 ETG		
3 ETG		
BRA OPA		3,0 m2
<b>TOTALT</b>		<b>89,0 m2</b>
<b>BYA m2</b>		<b>98,0 m2</b>
Prosjektnr. 103-12		
Tegnnr. 103-12-302		
Tegn viser Fasade		
Tegn Type Anm. Tegning		
Tiltakshaver ALF HELGE MARTINSEN		
4550 FARSUND		
Prosjekt Nybygg Fritidsbolig "Modell 4" Gnr/bnr 58/38 Lyngdal Kommune		
Tegn	otn	Kontr.
Dato	14.01.13	Mål 1 : 100

**LISTER**  
Arkitekt og Byggeteknikk

Steis Næringshage - 4596 EKEN  
Tlf: 41209158 epost:odd@listerark.no

# Nabolagsprofil

Langemyrveien 6

## Avstand til sjø

344 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 34 min	🚗
🚗 Sveneveg ytre Linje 236	11 min	🚗 6.2 km
🚗 Kollevoll Linje 224, 230, 236, 237, 238	10 min	🚗 6.9 km

## Avstand til byer

Lyngdal	17 min	🚗
Mandal	51 min	🚗
Kristiansand	1 t 20 min	🚗
Grimstad	1 t 50 min	🚗
Egersund	1 t 54 min	🚗
Stavanger	2 t 39 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørnevåg ferie	4 min	🚗
🚗 KVS camping	14 min	🚗

## Vintersport

Langrenn



Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 1 t
- Skitrekking i anlegget: 1

## Aktiviteter

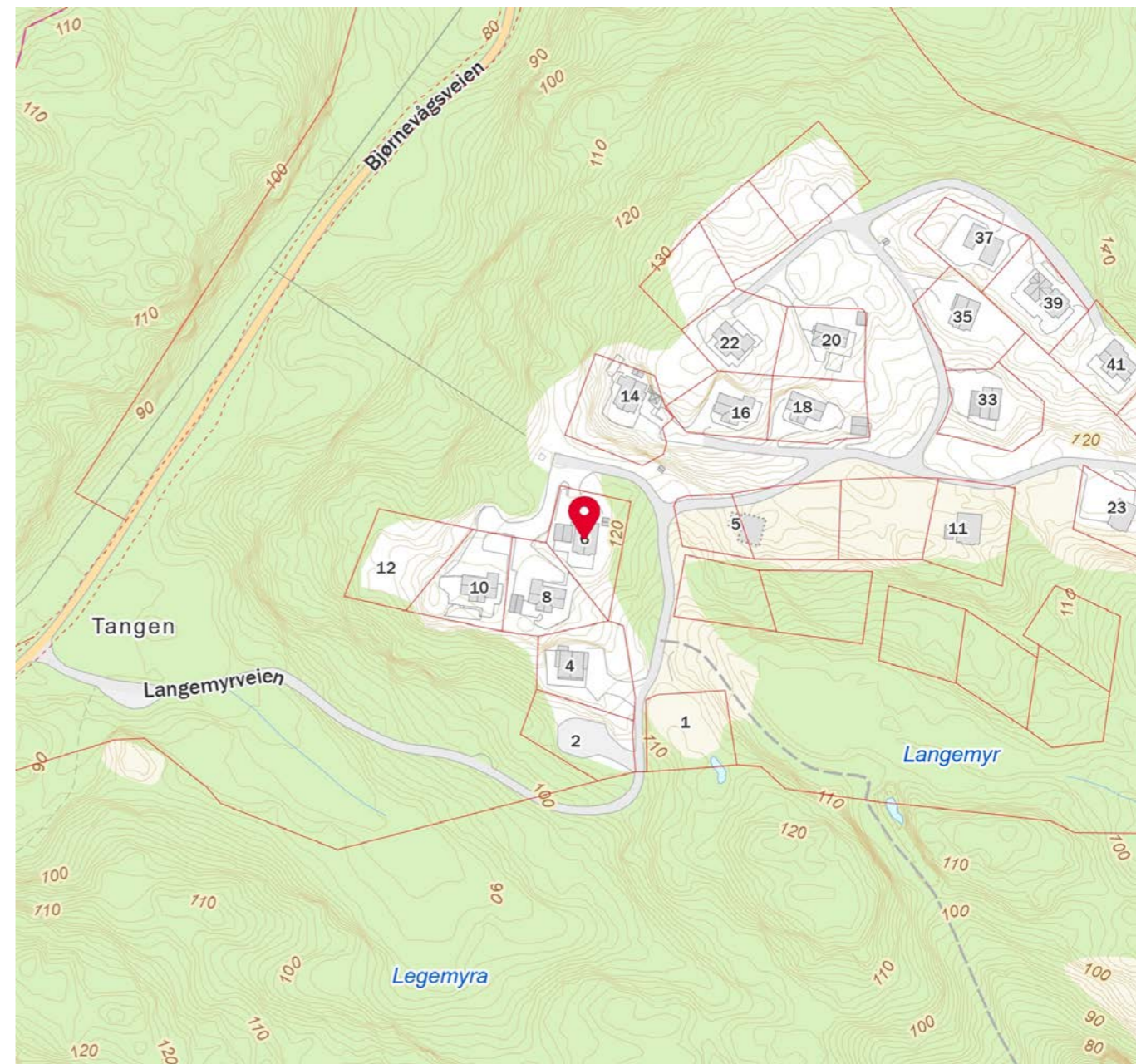
Sørlandsbadet	15 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	16 min	🚗
Rosfjordsanden	16 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	16 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	17 min	🚗
Lyngdal kino	18 min	🚗

## Sport

🏀 Helle ballbane Ballspill	5 min	🚗 2.5 km
🏀 Ytre Sveneveg balløkke Ballspill	11 min	🚗 6.5 km
🏊 Sørlandsbadet trening	16 min	🚗
🏊 Just Padel Lyngdal	17 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	17 min	🚗 10.9 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	17 min	🚗





## 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 eignedom (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-antennene 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. Veggglamper, 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 rabatterte 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 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



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 opplysningene 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 påregnelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

## LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 46 96 42 53



**Christian Tveit**  
Kunderådgiver  
Tlf. 47 66 88 60

## Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

*«Dine drømmer - vår utfordring»*

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

## Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



**Anna S. Kvinlaug**  
Salgsleder Lister  
Tlf. 47 64 10 55

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Langemyrveien 6  
4580 LYNGDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Christine Bjørnestad

**Telefon:** 993 65 298  
**E-post:** christine.bjornestad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre