



aktiv.

Ringveien 8, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romskogen- Enebolig
med moderniseringsbehov på flott
tomt med attraktiv beliggenhet!
*Solrikt *Praktisk beliggenhet**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665
E-post torstein.hellestol@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Årlig festeavgift: Kr 2 233,-
Selger: Bente Snefrid Homeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 160/212 kvm
Tomtstr.: 1047.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 155, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1408250083

Enebolig med moderniseringsbehov på flott tomt med attraktiv beliggenhet!

Enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen ligger på en bra tomt med mye sol og kort vei til skole, barnehager, Handelsparken, buss etc. Overflater og innredninger er i stor grad av eldre dato og med behov for oppussing. Boligen går over 2 plan. Pent opparbeidet tomt med asfaltert tun, hage og beplantning.

ROMFORDELING
1.etg) Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2.
Kjeller) Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjellerstue, Gang, Vaskerom, Bod (rommet er angitt som "klær" på tegninger men kan være et alternativt ekstra soverom), Bod 2, Soverom.

Garasje i huset. Trivelig hagestue ut fra stuen ved terrasse. Lekerhytte i hagen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning4
Om eiendommen32
Egenerklæring43
Forbrukerinformasjon82
Budskjema83

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



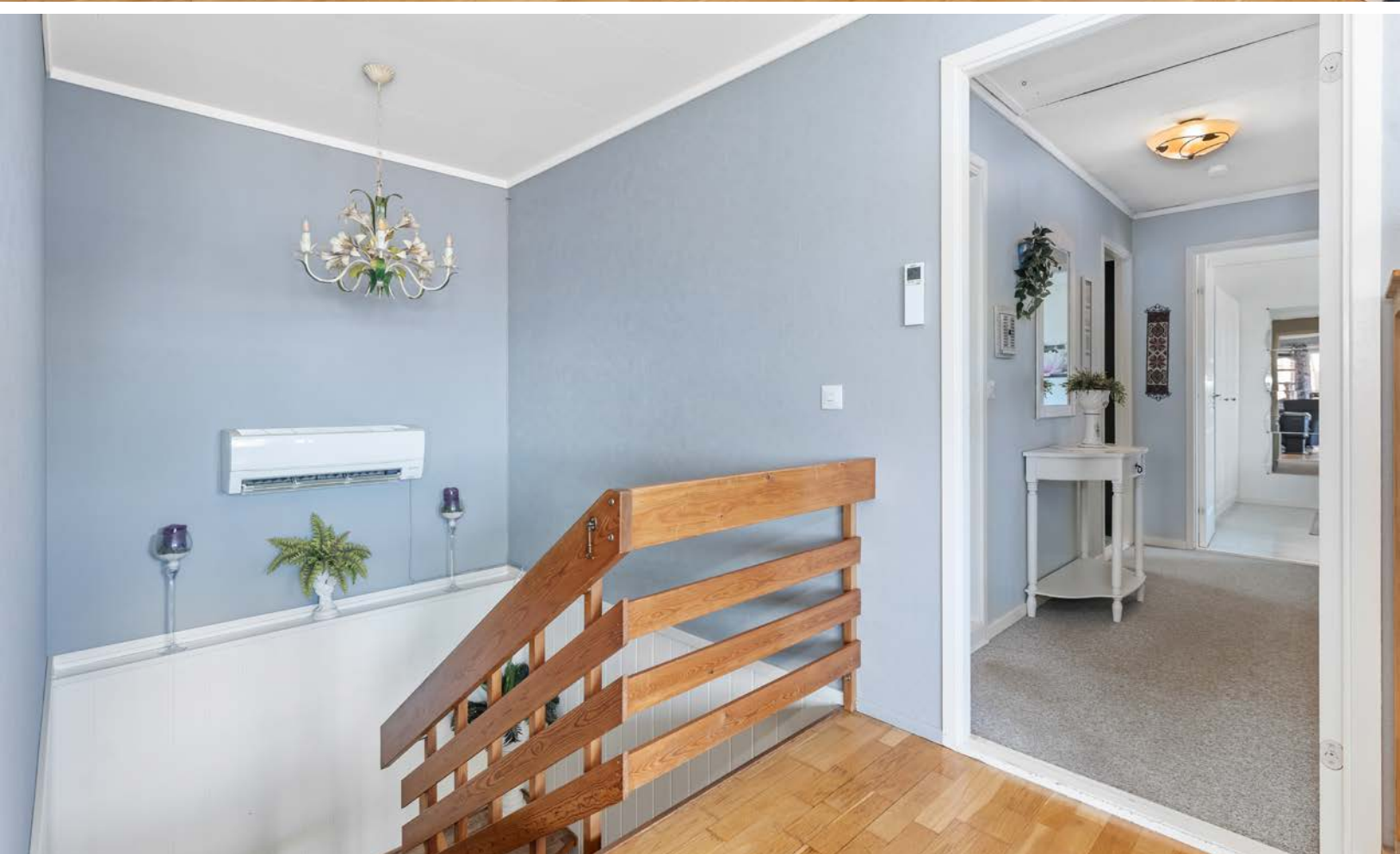
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Hovedetasje









Bad i hovedetasje





Hovedsoverom med utgang til balkong

Underetasje







Toalettrom i underetasje











Sentral beliggenhet like ved
Hanselsparken på Rom i Lyngdal



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: 160 m²
BRA - e: 31 m²
BRA - b: 21 m²
BRA totalt: 212 m²
TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller) BRA-i: 77 m².
Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjellerstue,
Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Soverom.
1. etasje) BRA-i: 83 m².
Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2.
BRA-b: 21 m².
Hagestue/sommerstue med adkomst fra
hovedetasje.

TBA fordelt på etasje
1. etasje) 30 m².
Terrasse ved hagestue og balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller) BRA-e: 31 m².
Garasje med innlagt strøm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig) Det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det
minste rommet i 1 etg har blitt brukt som soverom,
men er angitt som "klær" på tegninger.

Garasje) Det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger, men det er avvik fra disse. Tilbygget
stemmer ikke med godkjente tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1047.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet terrengforholdet rundt tomten med asfaltert
tun og gressplen/hage, ellers naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 2 233

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra
og med 15.12.1971.
Festeavgift innbetales sammen med kommunale
avgifter til kommunen.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at
ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter
tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den
årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt
engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av
tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som
festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering
av festeavgiften vil skje i 2031 og oppgi enten i
henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i
henhold til endringer i markeds-/tomtepris.

Innløsningsvilkår festekontrakt

For evt innløsning av tomt så må kommuen
kontaktes for tilbud på dette.

Festekontrakt datert

30.10.1972.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt på Rom i
Romskogen. Boligen har en flott utsikt og gode
solforhold.
Fra eiendommen er det kort avstand til blant annet
skoler og barnehager, samt Handelsparken med alt
av fasiliteter og E-39.

Adkomst

Adkomst via Ringveien.

Bebyggelsen

Primært enebolig- og småhusbebyggelse i område.
Det er et nytt felt under utbygging i område foran.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til barnehage, skole etc.

Skolekrets

Å krets.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp 2 min gange fra boligen, ved e-39 - begge
veier.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
- År: 2000.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 25. Antall måneder: 0.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet
våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Ja. Beskrivelse: Fukt bakvegg vaskerom. Forsvant
ved bruk av avfukter.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Plater på vegg i baderom.
Baderomsinnredning.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med
drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i
underetasje/kjeller?
- Ja. Beskrivelse: Fukt bakvegg vaskerom / bod
kjeller. Forsvant ved bruk av avfukter.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i
terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Beskrivelse: Lekkasje i blikk rundt pipe. Ny
pipehatt og blikk montert. Fukt i venstre bakhjørne
garasje. Fuktskader etter antatt åpent vindu kjøkken.
Fuktskader i gulv i utestue etter kondensdrypp fra
plast-taket. Fuktutslag på tak i et soverom oppe
etter lekk fra blikk rundt pipe(Fikset lekk) kun
flekkmalt pga rommet ikke brukes. Fuktutslag i tak
trappeoppgang etter samme lekk fra blikk rundt
pipe, overmalt men kan sees litt igjennom. Takplater
i plast(utestue) har skader.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i
mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Småsprekker i mur rundt om.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Maur på utsiden/inngangsparti sommerstid.

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: Nye vippesikringer. Arbeid utført av: Sønnico elektro.

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

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Ja. Beskrivelse: Noe snekkerarbeid.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utestue. Nytt tak ca 2006. Terrassebord. Vindu og dør soverom. Ett stuevindu.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja. Beskrivelse: Bygd utestue med skyvedører.

Innhold
Enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen ligger på en bra tomt med mye sol og kort vei til skole, barnehager, Handelsparken, buss etc. Overflater og innredninger er i stor grad av eldre dato og med behov for oppussing. Boligen går over 2 plan. Pent opparbeidet tomt med asfaltert tun, hage og beplantning.

ROMFORDELING
1.etg) Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom. Kjeller) Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjellerstue, Gang, Vaskerom, Bod (rommet er angitt som "klær" på tegninger men kan være et alternativt ekstra soverom), Bod 2, Soverom.

Garasje i huset. Trivelig hagestue ut fra stuen ved terrasse. Lekerhytte i hagen!

Standard
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 TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon)
Det er avvik:
Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
Det er registrert begrenset lufting bak kledning og

ingen lusing/museband i nedre kant av konstruksjonen.
Det er registrert sprette råteskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft)
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Innglasset balkong)
Det er avvik:
Sprekk i takplater.

Innvendig > Radon)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng)
Det er avvik:
Ved måling med pigger i svill inne i vegg ble det påvist utslag på fukt måler med 23,3 vektprosent. Årsaken til avvikene antas å skyldes fukt fra svakheter ved utvendig drenering. Kondens på grunn av plast kan også være en medvirkende årsak. Vegger mot terreng har dampsperre/plast. Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når vegger er under terreng, helt eller delvis ifg. Sintef Byggforsk.

Innvendig > Innvendige trapper)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Tomteforhold > Terrengforhold)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv)
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer)
Det er avvik:
Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med råteskader i nedkant vindu og belistning
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn)
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

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.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken tas med og følger ikke med i salget.

Moderniseringer og påkostninger
2020 - Modernisering) Ny pipehatt.
2020 - Modernisering) Nytt vindu og balkongdør på soverom i 1. etg.
1997 - Tilbygg) Nytt tilbygg/garasje, eksisterende garasje innredet til kjellerstue.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom og i garasje.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Vedovn. varmepumpe, ellers elektrisk.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 600 000

Kommunale avgifter
Kr 13 493

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primær (2023)
Kr 742 388

Formuesverdi sekundær (2023)
Kr 2 969 553

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 155, bruksnummer 80 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1972/2983-2/40 18.11.1972 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
FRAMFESTE KONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 360
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT, DOG VIKES
PRIORITET
FOR LÅN
ELLER BIDRAG AV DET OFFENTLIGE
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 155 BNR: 80 F m.fl.

1989/4081-1/40 27.11.1989 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Transformatorkiosk - VAE.

Heftelser i festerett:
1972/2983-2/40 18.11.1972 FSTEKONTRAKT -
VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 360
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT, DOG VIKES
PRIORITET
FOR LÅN
ELLER BIDRAG AV DET OFFENTLIGE
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 155 BNR: 80 F m.fl.

2024/2039561-1/200 03.10.2024
07:59
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1972/1716-1/40 06.07.1972 REGISTRERING AV
GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR:
155
BNR: 63
2020/1515000-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 155 BNR: 80

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 30.03.76.
Senere påbygg ble det gitt byggetillatelse til
18.02.1997. Det er ikke ferdigattest for dette tiltaket.
Det ble påbygget garasje og utestue. Tidligere
garasje innredet til kjellerstue. Kjellerstuen er ikke
omsøkt og godkjent til rom for varig opphold (ikke
søkt bruksendring)

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.03.1976.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert. Ligger i kommuedelplan
utlag til bolig. Det er ny kommuedelplan under
arbeid.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

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.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (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 66 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vedlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Fotograf
- 3 200 Kommunale opplysninger
- 16 550 Markedspakke inkl stor pakke finn.no
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 550 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

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

Salgsoppgavedato

29.04.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250083

Selger 1 navn

Bente Snefrid Homeland

Gateadresse

Ringveien 8

Poststed

LYNGDAL

Postnr

4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

25

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt bakvegg vaskerom. Forsvant ved bruk av avfukter.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Plater på vegg i baderom. Baderomsinnredning.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

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

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fukt bakvegg vaskerom / bod kjeller. Forsvant ved bruk av avfukter.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i blikk rundt pipe. Ny pipehatt og blikk montert. Fukt i venstre bakhjørne garasje. Fuktskader etter antatt åpent vindu kjøkken. Fuktskader i gulv i utestue etter kondensdrypp fra plast-taket. Fuktutslag på tak i et soverom oppe etter lekk fra blikk rundt pipe(Fikset lekk) kun flekkmalt pga rommet ikke brukes. Fuktutslag i tak trappeoppgang etter samme lekk fra blikk rundt pipe, overmalt men kan sees litt igjennom. Takplater i plast (utestue) har skader.

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

Beskrivelse

Småsprekker i mur rundt om.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Maur på utsiden/inngangsparti sommerstid

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye vippesikringer.

Arbeid utført av

Sønnico elektro

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

Beskrivelse

Elkontroll

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408250083

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe snekkerarbeid

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utestue. Nytt tak ca 2006. Terrassebord. Vindu og dør soverom. Ett stuevindu.

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

Beskrivelse

Bygd utestue med skyvedører.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Document reference: 1408250083

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Homeland	2fdb2173d87795bccdff1e4fa87476300dc93ce	07.04.2025 17:35:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250083

- 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>



Tilstandsrapport

Enebolig
Ringveien 8, 4580 LYNGDAL
ØY LYNGDAL kommune
gnr. 155, bnr. 80



Sum areal alle bygge: BRA-i: 212 m² BRA-i: 160 m²

Befaringsdato: 15.04.2025 Rapportdato: 22.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1259 Referansenummer: OK1628
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Ringveien 8, 4580 LYNGDAL
Gnr 155 - Bnr 80
4225 LYNGDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 UNDESNES

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 (sårnærstdspunktet). Forhold som er uvanlige for bygningens alder, slik som situasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningssdeler 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 bygningssdeler i vegg mot våtrom og/om under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

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 bygningssakkyndige vurderer boligen på, er annerledes. Det er viktig å vite at 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 (sårnærstdspunktet). Forhold som er uvanlige for bygningens alder, slik som situasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig situasje og normal vedlikeholdststand • bagatelimesagte forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjesellere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpanlegg • bygningens estetik og arkitektur • bygningens innredning (bortsett fra brusedusjinger, brannmelder og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • utendørs anlegg (bortsett fra vedlikeholdspunkt for felleseier og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller felleseieret har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Målet til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling i uravalen 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, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst. [Forsidel](#) eller [Verdi](#) [HjemVerdi](#).

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

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 3 av 25

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstreportene 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 opppre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

KE takst as

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759558 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 5958



Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 2 av 25

Ringveien 8, 4580 LYNGDAL
Gnr 155 - Bnr 80
4225 LYNGDAL

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 UNDESNES

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 bygningssdelen da bare har normal situasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel ubedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

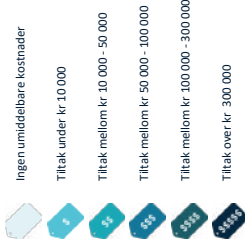
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK Bygningssdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TGI: MINDRE AVVIK Bygningssdelen skal bare ha normal situasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	TILSTANDSGRAD 2, TGI: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningssdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasje eller nedsett funksjon. Graden gir når bygningssdelen 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.
TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TGI: 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.
TG IU	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 bygningssdeler, 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 prisbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og skader som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnad anslås blant annet på grunnlag av markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 4 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1975 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

Kjeller:

Vindfang, hall ny/trapp, soverom, kjellerstue, toalettrom, gang, vaskerom, 2 boder

1 etg:

Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og alderssitasje. Det kan derfor være bygningssmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 4775958, eller e-post: karl@ketakst.no.

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Taktekking av taksingel. Undertaket består av tak bord.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe hebeslått over tak med bumbeslag i nedkant mot tak

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Luftet W - sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.

Nyere vindu på soverom i 1 etg og et stue vindu

Teak ytterdør med glass og siderelt.

Malt balkongdør fra stue og soverom.

Balkonger på soverom av nyere dato

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Støpt trapp med skifer i trinnene

INNVEINDIG

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett; laminat, tepper, beleg

Veggoverflater:

Tapet, panel og malt betong

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Fliser på gulv, malte vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med noe brukssitasje.

Oppvarming: vedovn, varmepumpe, elektrisk

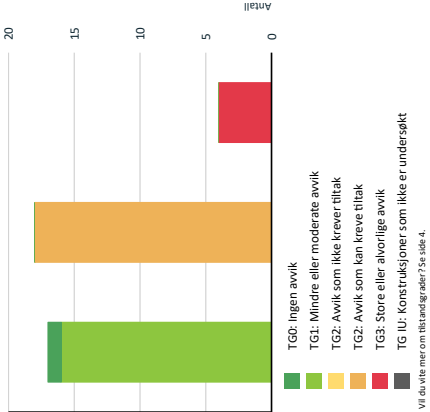
Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

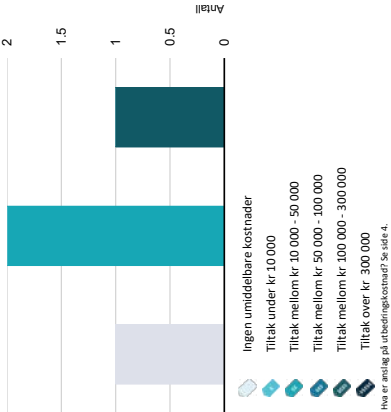
Side: 5 av 25

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 7 av 25

Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.

Røkvarslere er plassert i himling 1.1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD

Takvann løres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplatt.

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

Forstøtningsmur i betong stein

Terrengret forhold rundt boligen er skrått med asfaltert gårds plass og plen eller naturdømt.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilnynnet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Tilbygget stemmer ikke med godkjente tegninger

Kjøkken

[Gå til side](#)

Imredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integriert med oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk

Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Ventilator med utlufting ut

SPESE/ROM

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.

Imredet med vegghengt vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber

Vannmåler og stoppekran under vask på vaskerom

Avløpsrør av plast

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe lufte til lufte plassert ved trapp.

150 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenskap

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 5 av 25

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert begrenset lufting bak kledning og ingen lufting/museband i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert sprette råskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktspild(er)/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Utvendig > Inngåsett balkong

[Gå til side](#)

Det er avvik

Sprekke i takplater

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og lldsted

[Gå til side](#)

ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 8 av 25

Sammendrag av boligens tilstand

❶ Tomteforhold > Utvendige vnn- og avløpsledninger GALE side

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

❶ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv GALE side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

❶ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon GALE side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår 1975	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.		
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold	Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		
Tilbygg / modernisering			
2020	Modernisering	Ny pipehatt	
2020	Modernisering	Nytt vindu og balkongdør på soverom i 1 etg	
1997	Tilbygg	Nytt tilbygg/garasje, eksisterende garasje innredet til kjellerstue	

UTVENDIG

102.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksingel. Undertaket består av tak bord.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bumbeslag i nedkant mot tak

102.2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alders tegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med ruteskader i nedkant vindu og belasting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



102.1 Dører

Teak ytterdør med glass og sidefelt.
Malt balkongdør fra stue og soverom.
Balkongdør på soverom av nyere dato
Generelt har ytterdørene normal bruks sitasje og fungerte som tiltenkt

102.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.2 Innglasset balkong

Innglasset balkong med reisverk med stående kledning, plastmo tak og innredet med panelte vegger og laminert gulv. Malt skyvedør og ytterdør med normal sitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i takplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør utføres

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår 1975	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.		
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold	Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		
Tilbygg / modernisering			
2020	Modernisering	Ny pipehatt	
2020	Modernisering	Nytt vindu og balkongdør på soverom i 1 etg	
1997	Tilbygg	Nytt tilbygg/garasje, eksisterende garasje innredet til kjellerstue	

UTVENDIG

102.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksingel. Undertaket består av tak bord.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bumbeslag i nedkant mot tak

102.2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alders tegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med ruteskader i nedkant vindu og belasting

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



102.1 Dører

Teak ytterdør med glass og sidefelt.
Malt balkongdør fra stue og soverom.
Balkongdør på soverom av nyere dato
Generelt har ytterdørene normal bruks sitasje og fungerte som tiltenkt

102.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.2 Innglasset balkong

Innglasset balkong med reisverk med stående kledning, plastmo tak og innredet med panelte vegger og laminert gulv. Malt skyvedør og ytterdør med normal sitasje ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i takplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør utføres

Sammendrag av boligens tilstand

❶ Tomteforhold > Utvendige vnn- og avløpsledninger GALE side

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

❶ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv GALE side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

❶ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon GALE side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår 1975	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.		
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold	Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		
Tilbygg / modernisering			
2020	Modernisering	Ny pipehatt	
2020	Modernisering	Nytt vindu og balkongdør på soverom i 1 etg	
1997	Tilbygg	Nytt tilbygg/garasje, eksisterende garasje innredet til kjellerstue	

UTVENDIG

102.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksingel. Undertaket består av tak bord.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bumbeslag i nedkant mot tak

102.2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

❶ Tomteforhold > Utvendige vnn- og avløpsledninger GALE side

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

❶ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv GALE side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

❶ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon GALE side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår 1975	Kommentar Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.		
Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold	Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.		
Tilbygg / modernisering			
2020	Modernisering	Ny pipehatt	
2020	Modernisering	Nytt vindu og balkongdør på soverom i 1 etg	
1997	Tilbygg	Nytt tilbygg/garasje, eksisterende garasje innredet til kjellerstue	

UTVENDIG

102.2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksingel. Undertaket består av tak bord.
Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102.3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bumbeslag i nedkant mot tak

102.2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

❶ Tomteforhold > Utvendige vnn- og avløpsledninger GALE side

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

❶ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv GALE side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

❶ Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon GALE side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

102 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører og malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk panelovn til oppvarming.

1 ETASJE > BAD

101 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater

1 ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panel ovn montert på vegg for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 13 av 25

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 14 av 25

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

101 Avtrekk

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



SPEJALROM

KIELER > TOALETTROM

102 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Innredet med vegghengt vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler og stoppekran under vask på vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 15 av 25

Oppdragsnr.: 20755-1259

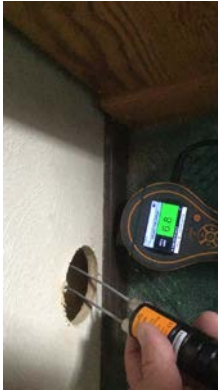
Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 16 av 25

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,8 vektprosent



KIELER > VASKEROM

103 Generell

Vaskerom med fliser på gulv og malte vegger, panelt tak
Ikke etablert varme eller ventilasjon i rommet
Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Vårrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (lett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med balgium i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Vårrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dok.umenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Innregert med oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk.
Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal situasje alder tatt i betrakt



101 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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. Et 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 elektrivirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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)?

Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradering av sikringskap med nye sikringer

Inntak og sikringskap

3. 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

Generell kommentar

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 elektrivirksomhet, 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. Et 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 elektrivirksomhet.



101 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.

Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.

Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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

Arealer

Enebolig				
Ny arealstandard				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Bruksareal BRA m² Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inglasset balkong (BRA-b)	Terrase- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	83		21	104
Kjeller	77			77
SUM	160		21	30
SUM BRA	181			

Romfordeling		
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2	
Kjeller	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjellerstue, Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til vanlig opphold

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

Kommentar: Det er lite dagslysflate på rom i kjelleren i forhold til forskrifter.

Garasje

Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inglasset balkong (BRA-b)	Terrase- og balkongareal (TBA)
Etasje		31		31
SUM		31		
SUM BRA	31			

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 21 av 25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Til stede	Rolle		
15.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør		
Matrikkeldata				
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.
4225 LYNGDAL	155	80		0
Areal	1047,5 m²			
Kilde	BEREGNET AREAL (Ambita)			
Eieforhold	Festet			
Adresse				
Ringveien 8				
Hjemmelshaver	Homeland Bente Snefrid, Lyngdal Kommune			

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	08.04.2025		Gjennomgått	4
Bruktillat./ferdigatt.	22.04.2025	Bolig	Gjennomgått	1
Byggetillatelse	22.04.2025	Bolig	Gjennomgått	2
Tegninger	22.04.2025	Bolig	Gjennomgått	3
Tegninger	22.04.2025	Tilbygg	Gjennomgått	1
Byggetillatelse	22.04.2025	Tilbygg	Gjennomgått	1

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 23 av 25

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget stemmer ikke med godkjente tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til vanlig opphold

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	34
Garasje	0	31

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 22 av 25

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstors ansjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

Bakgrunnen er at utlegg informasjon som har vært i bruk ved forvaltning av eiendommen, kan være uaktuelle. 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 godt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGD0:** Ingen avvik eller skader, i tillegg må bygningdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TGD1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Stråketiltak ikke nødvendig. TGD1 kan gis når bygningssiden er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TGD2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TGD 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TGD i Reportsammendrag være inndelt i TGD 2 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 nedbøtt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å være fare for skader og grunn til å være bekymret for sikkerheten. Tiltak må tas for å sikre at boligen følger skade. For skilute i referansenivået, kan det være et symptom som kan gi TGD 2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TGD 2. Avvik under TGD kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TGD3:** 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 TGD3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TGD og TGD1 gis det normalt ingen bagunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygning eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TGD og TGD3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningedeler er et sjablongmessig anslag basert på registret avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringsall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverner. Det må eventuelt minneses tilbud for en nærmere undersøkelse og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Ved TGD3 kan det oppdages avvik/tilstander før kan forrekomme. Utbedringskostnader angis av personlige preferanser og markedspis på materialer og tjenester.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 24 av 25

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget stemmer ikke med godkjente tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til vanlig opphold

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	34
Garasje	0	31

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befaringsdato: 15.04.2025

Side: 22 av 25

Tilstandsrapportens avgrensninger

i) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige brusen dringer, brannceller mv.

- For skilute konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kallet og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeltetasje) eller andre bygningsdeler sjder etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unnaksvis 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.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmelnske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig 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 er en vurdering av byggerik og bygningsdeler som bygningens konstruksjon, utrustning og innredning og Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er ikke et grunnlag for at det ikke kan finnes skilute feil, skader og mangler. NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unnsak (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 sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, 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/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Sjekkeprøvetakninger er ubalgt tilfellig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggeværkets eller byggningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel behøver seg i. Benyttes ved beskrivelse av a.vk.
- **Skadegjørerne:** Zoologiske eller biologiske skadegjørerne, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fukt:** Overflateesk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukthold i materiale eller i bakentforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utviklet fuktøk (hulltakning):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tistående vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- **Normal situasigrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- **Foventet gjennomgående brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NBS600, Termer og definisjoner punkt 3.5)

AREALBEREGNING FOR BOEHETER

- 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 malt i gulvhøyde (butoorareal minus arealet som oppas 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 intern bruksareal (BRA-i), og bruksareal (BRA) og mangelbetong (mv betong). I tillegg til bruksareal (BRA) og mangelbetong (mv betong) skal bygningens konstruksjonsberegning og der det er aktuelt i tillegg kan gullareal (GUA) og areal med lav høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha takstom og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areallet 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 godkjennelse 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, lyforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20755-1259

Befalingsdato: 15.04.2025

Side: 25 av 25

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 155, Bruksnr 80	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse: Veiadresse:	Ringveien 8, gatenr 2550 4580 Lyngdal	Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Oppdateert:	28.09.2019	Valgkrets:	4 Å
		Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomssopplysninger

Matrikkel:				
Type:	Best. grunnlendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.: Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.34 veg F	Matrikkelørt:	Ja	Antall telger: 1
Etableringsdato:	06.07.1973	Hør festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	1 047,5 km	Skyld:	0,01	
Arealknød:	Beregnet Areal			

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 bygningssmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

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 ellers har påvirket 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 bolktellingingen i tillegg til å opplyse om oppdraget også opplyse om definisjonen i hen P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningene til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsskylndigles 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 befalingstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://smbykke.vendu.no/OK1628>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppdrads vedtakning av bolig eller tredjeparts, se [Nærby takstklageordning.no](#) for mer informasjon

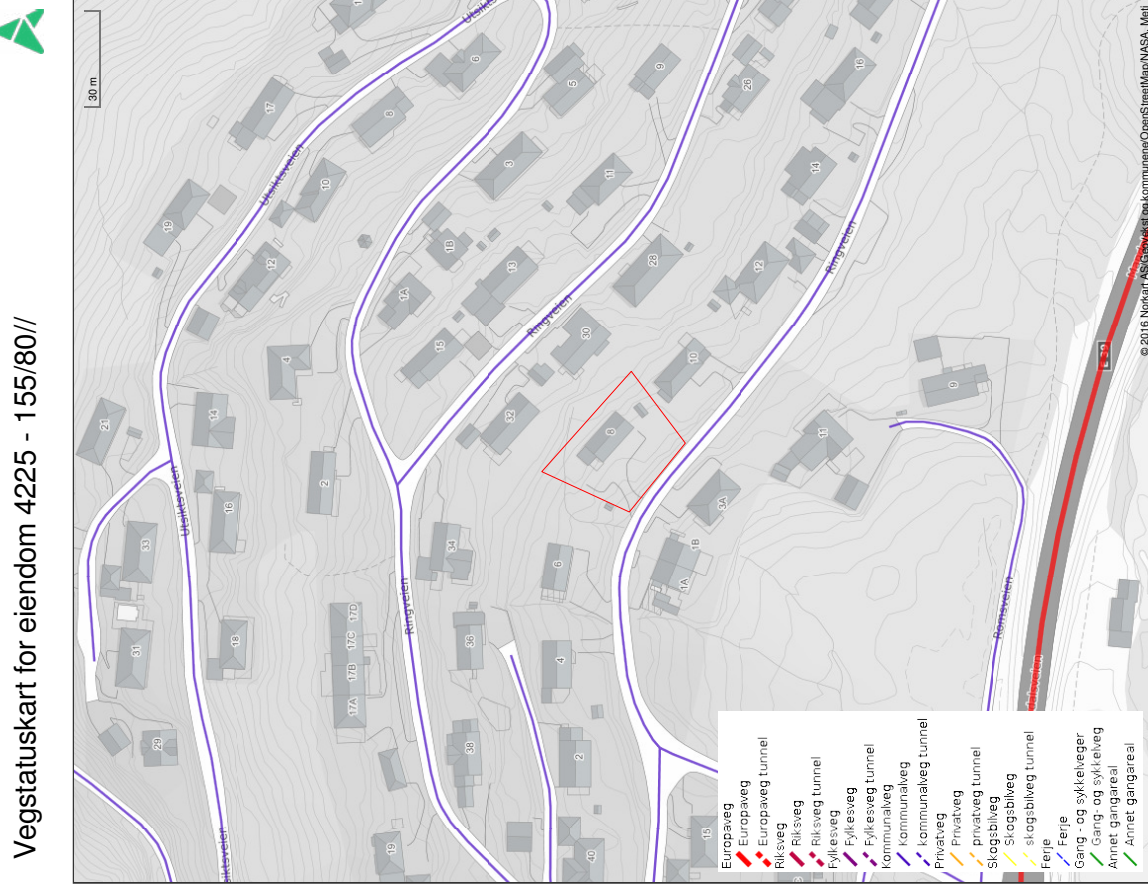
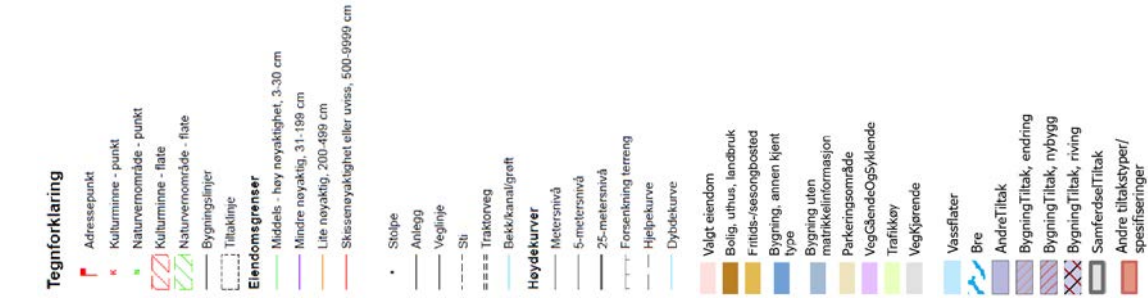
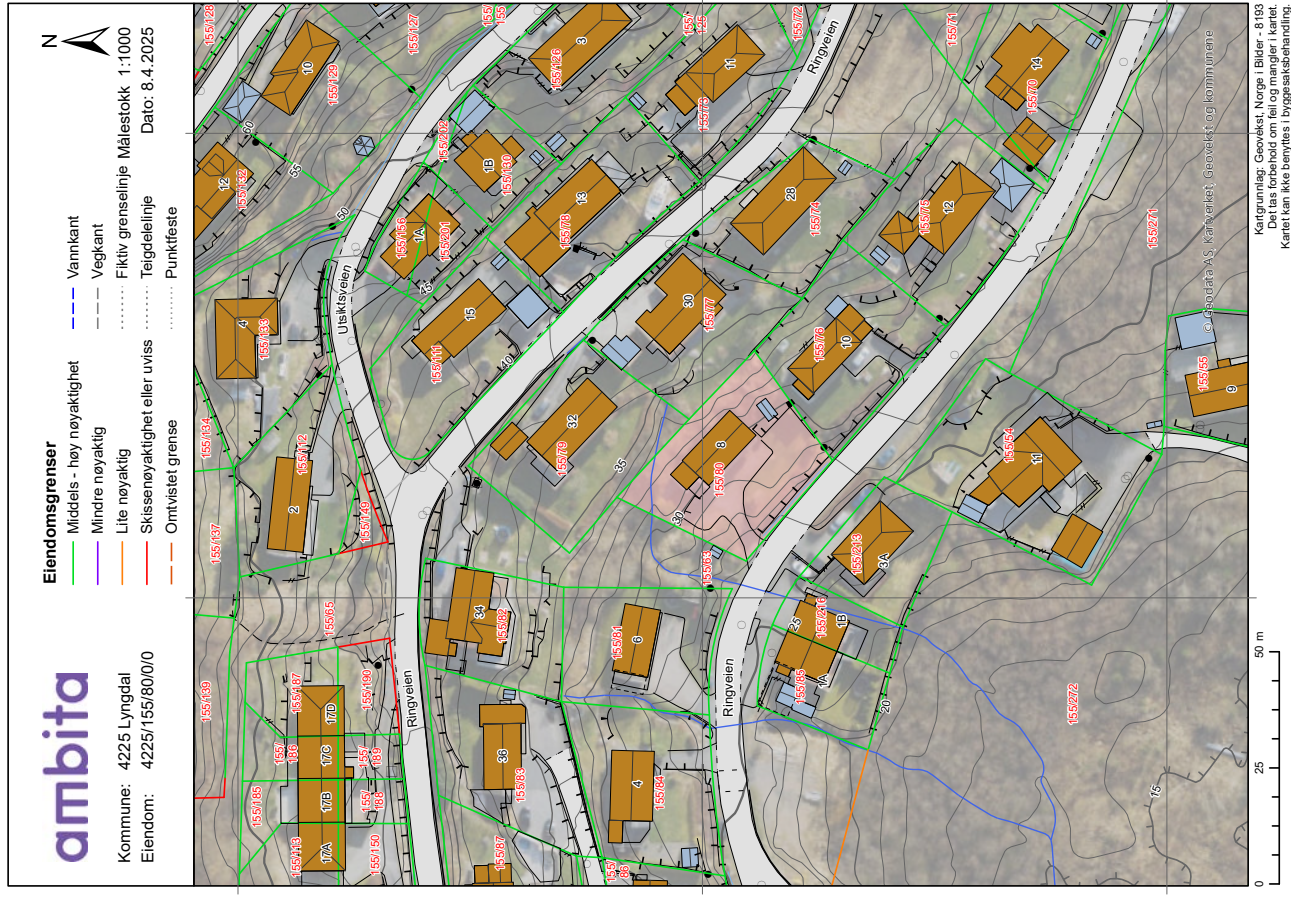
Gårdsnummer 155, Bruksnummer 80 | 4225 LYNGDAL kommune

Forretninger:				
Type Omnummerering	Dato Forretning: Matrikkelørt:	Rolle Mottaker	Matrikkel 4225/155/80	Arealendring 0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelørt:	Avgiver Mottaker	4225/155/63 4225/155/80	-1 048,0 1 048,0

Bebygningens arealer, mv., antall boenheter						
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad
Ringveien 8	H0101	Bolig				WC
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		Bebyggd areal:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:			
Energikilde:			BRA annet:			
Oppvarming:			BRA totalt:			
Avløp:			Har hals:			
Vannforsyning:			Antall boliger:			
Bygningsnr:	169508836		Antall etasjer:			
						1
						1
Etappeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1					
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



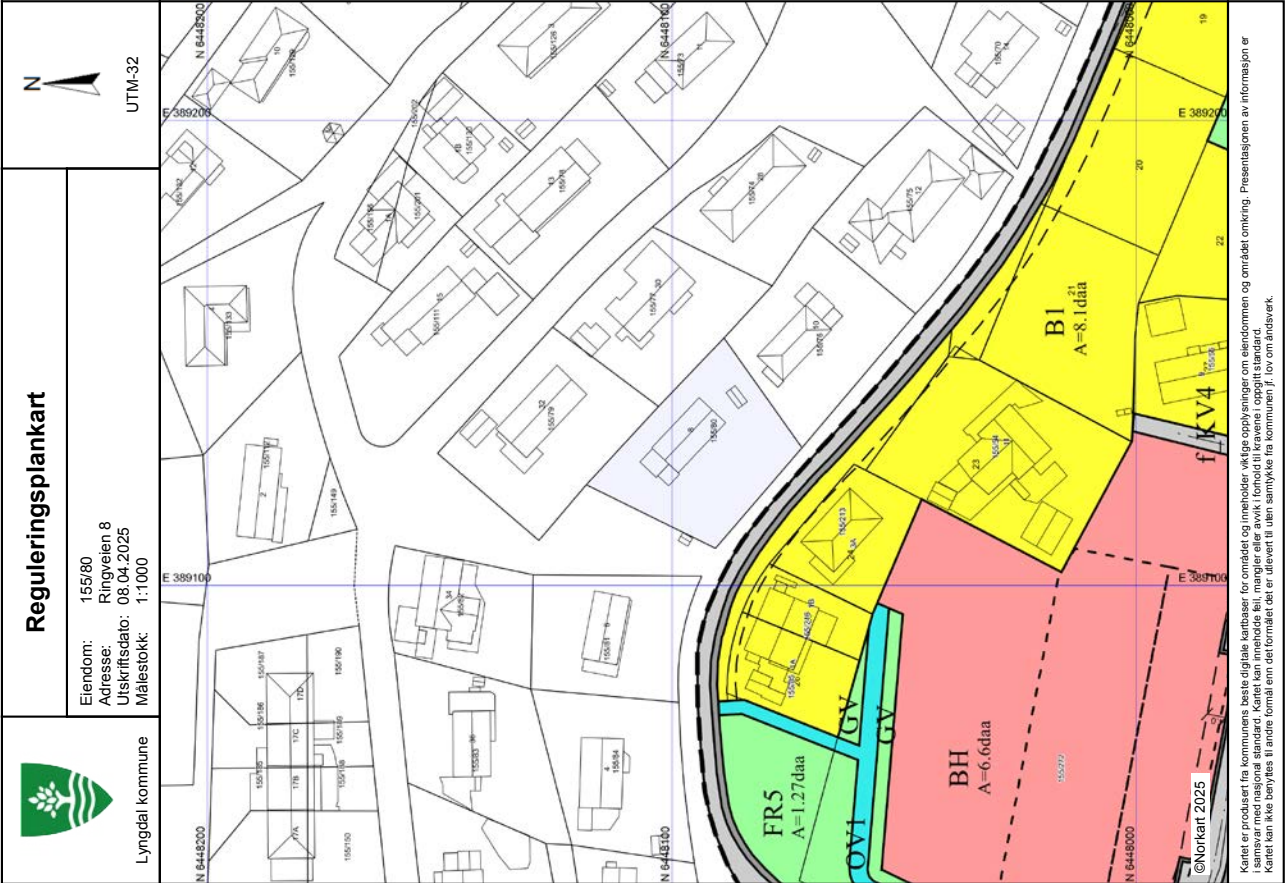


© 2016 Nokat AS. Bælgst og kommunene/OperStieetMapNASA, Meti

Utskriftsdato: 08.04.2025



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 155/80//



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakterens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	80	Festentr.	Seksjonsnr.
Adresse	Ringveien 8, 4580 LYNGDAL						

Opplysningene omtaler 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	
Plantyper uten treff	
 Kommunedelplaner	
 Reguleringsplaner	
 Reguleringsplaner over bakken	
 Reguleringsplaner bum	
 Bebyggelsesplaner	
 Bebyggelsesplaner under bakken	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	* https://www.aasplaner.no/425/Saker/2020/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommune%20lyngdal.pdf

Delarealer	Delareal 1 047 m ² KPHensynsnavn H410_1 KPIinfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Delareal 1 047 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
-----------	--------

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragsakterens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunentnr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	80	Festentnr.	Seksjonsnr.
Adresse	Ringveien 8, 4580 LYNGDAL						

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 lagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024	
Annet	2 233,13 kr	
Avløp	3 522,47 kr	
Feiing	416,51 kr	
Renovasjon	4 597,74 kr	
Vann	2 723,27 kr	
Sum	13 493,12 kr	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	542,65 kr
Målt forbruk vann	35 m3	21,08 kr	1/1	0 %	737,80 kr	737,80 kr
Forskudd vann	33 m3	21,09 kr	1/1	0 %	695,97 kr	232,00 kr
Fradrag for imbetalt forskudd vann	-45,16 m3	21,08 kr	1/1	0 %	-951,98 kr	-952,06 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 204,00 kr	1/1	0 %	2 204,00 kr	734,65 kr
Målt forbruk avløp	35 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 006,60 kr	1 006,60 kr
Forskudd avløp	33 m3	31,06 kr	1/1	0 %	1 024,97 kr	341,65 kr
Fradrag for imbetalt forskudd avløp	-45,16 m3	28,76 kr	1/1	0 %	-1 298,80 kr	-1 298,93 kr

Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1 022,00 kr	1/1	0 %	1 022,00 kr	340,65 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 788,00 kr	1/1	0 %	3 788,00 kr	1 282,65 kr
Tillegg henteavstand pga helse tom 20m	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Feie- og branttilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	138,32 kr
Festeavgift	2225 stk	1,00 kr	1/1	0 %	2 225,00 kr	741,68 kr
				Sum	12 496,56 kr	3 827,66 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 08.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	80	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringveien 8, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12T023140	612	30.12.2024	Årsavlesning - målt	35

Offentlig vann		Ja
Offentlig avløp		Ja
Privat septikanlegg		Nei

FOREBEHOLD 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.

FERDIGATTTEST

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

LYNGDAL KOMMUNE

KOMMUNINGENIEMEN

Råbes, febr. 75.

540/76

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Persell nr.
Romkogen, østve				
Arbeids art	Byggets art	Spiknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Kybygg	Boligbygg	16/10-74	dato 23/10-74	sak 433/74
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Arne Abrahamsen	Romkogen, 4580 Lyngdal.			
Anmelders navn	Adresse	Telefon		
Superkonstruksjon A/S	4525 Kongsmo			
Ansvarehendes navn	Adresse	Telefon		
Superkonstruksjon A/S	4525 Kongsmo.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningelovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Lyngdal komm. byg. kontor den 30/3-75.

Tore Larsen
bygn.kontrollør.

KFS-blankett 5-013-05,74 (formulærbeskrivelse)
Nr. 2129 Enhrett: Sem & Stenrem A/S, Oslo

- Sendes:
- ☐ byggherren
 - ☐ anmelderen
 - ☐ ansvarshavende
 - ☐ byggesjefmyndighet
 - ☐
 - ☐

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



Lyngdal kommune
Plan- og driftsetat
4580 Lyngdal

Lyngdal: 18. Februar 1997
Jnr.: 97001933
Saksid: 9700192
Arkiv: 142
Vår ref.: SJ
Identnr.: 155/80

Tore og Kirsten Kvelland
Ringv. 8

4580 LYNGDAL

UTSENDELSE AV BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG GNR. 155 BNR. 80 RINGVEIEN 8

Vedlagt oversendes byggetillatelse for Deres tilbygg på gnr. 155/80.

Byggesøknaden ble behandlet i fullmaktsak nr. 39/97.

En gjør forøvrig oppmerksom på at flg. generelle betingelser gjelder for byggingen:

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.
- Dersom det går høyspent eller el.linjer over tonta eller dens nærhet kan ikke byggetiltak iverksettes før E-verket er kontaktet.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende.
- Ansvarshavendes plikter og ansvar, se Pbl. § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes hovedutvalg for plan- og drift, jr. Pbl. § 97.2.
- Det kreves slukkeutstyr og røykvarsler.

Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig, må dette meldes til plan- og driftsetaten.

PLAN- OG DRIFTSSJEF
Tore Larsen
sign.

Solveig Jensen
forstesekr.

Kopi ansvarshavende: Karl Kvelland
Vedlegg

Helse/sosial | Helse-/Komm. Lege Kommuneh. | Kulturet | Omsorgstj. | Sentraladm. Underv.etat | Plan-/drift | Bibliotek | Kirkeverge
P.b. 194 | P.b. 25 | P.b. 136 | P.b. 261 | P.b. 353 | P.b. 126 | P.b. 128 | P.b. 276 | P.b. 330
38 34 66 03 | 38 34 53 80 | 38 34 66 04 | 38 34 66 05 | 38 34 52 45 | 38 34 61 00 | 38 34 66 02 | 38 34 66 01 | 38 34 66 06 | 38 34 66 05
Telefax: Sentr.adm. 38 34 39 37 Helse- og sosial 38 34 41 12 Omsorgstjenesten 38 34 60 86 Plan- og drift 38 34 34 20
Spørh. ser 3085.07.00202 DNB 7322.05.00184 Post giro 0813.5682000 Post giro skatt 0827.5810321 Org.nr. 00946485764

Særutskrift

1872/74
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningerråd.

Bygningerråds- møte blet holdt 25 / 10 19 74.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varannem)5. Dessuten møtte bygningssjefen kumm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.433/74 Bydykk - Arne Abrahamsen - tomt 34 Rom Østre.

Fra ovennevnte v/Superkonstruksjon foreligger byggesøknad m/tegninger, situasjonsplan og nabovarsel dat. 17/10 - 74 for ny enebolig på festetomt nr. 34 Rom Østre.

Enstemmig vedtak:

De foreliggende planer godkjennes. Det må sikres god drenerasje langs grunnmur (4" rør) og tilbakefylling med dertil egnet steinmasse (ikke muld) for å unngå fuktighet i kjeller.

Vann fra Vanverk etter gjeldende reglement.

Det forutsettes nytt 2- delt septic-tank for tilkopling til hovedkloakten.

Takvann/drens avledes til veggkrett. Det nytt 8" rør som stikkrenne ved avkjørsel.

Detaljplasing av bygget foretas i samråd med ark. Skarpeid.

Intet bygsarbeid kan igaungsettes før ved nabofristens utløp 30/10-74 for evt. merknader.

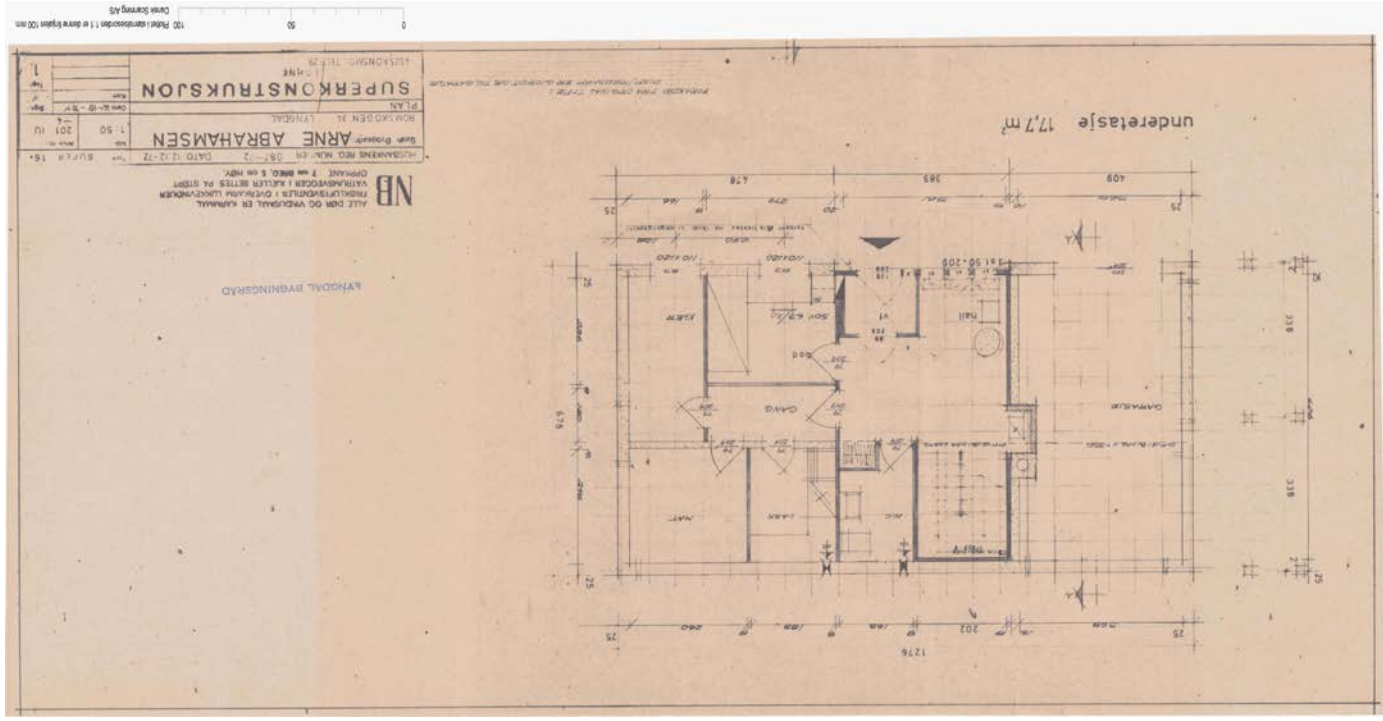
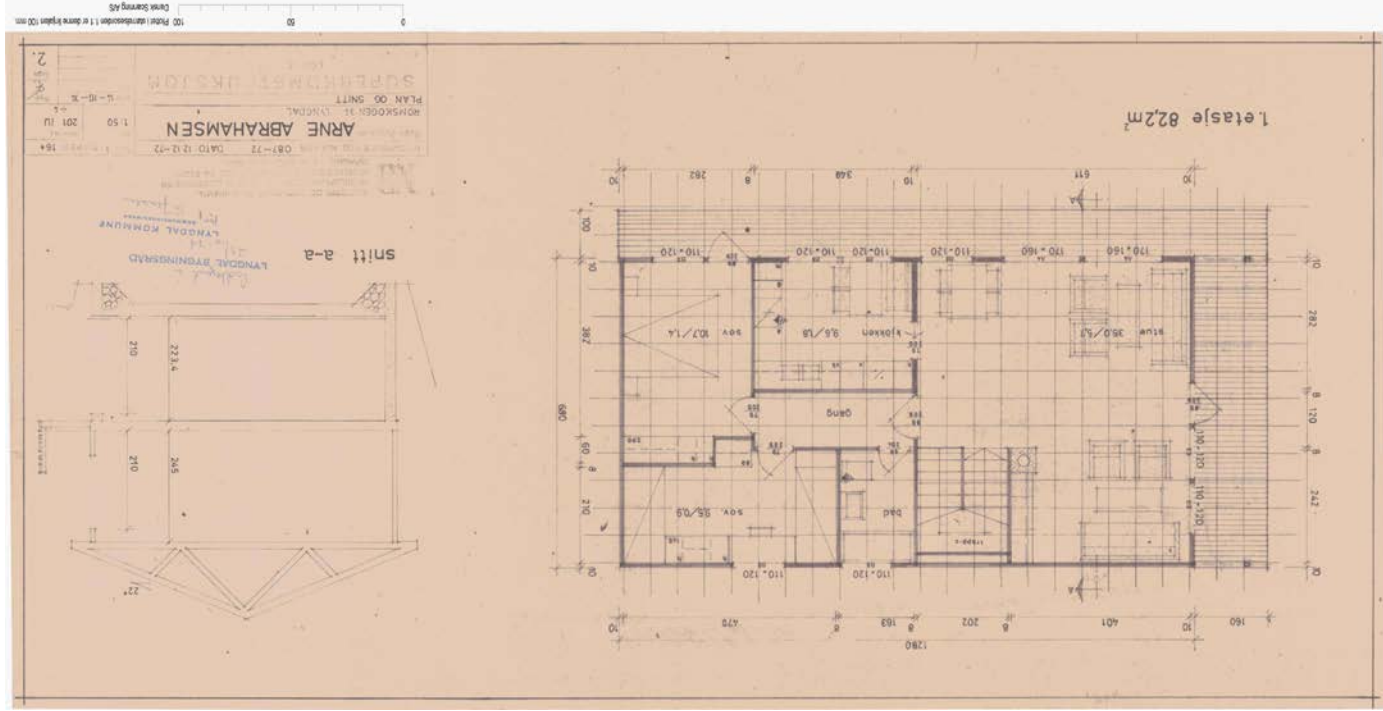
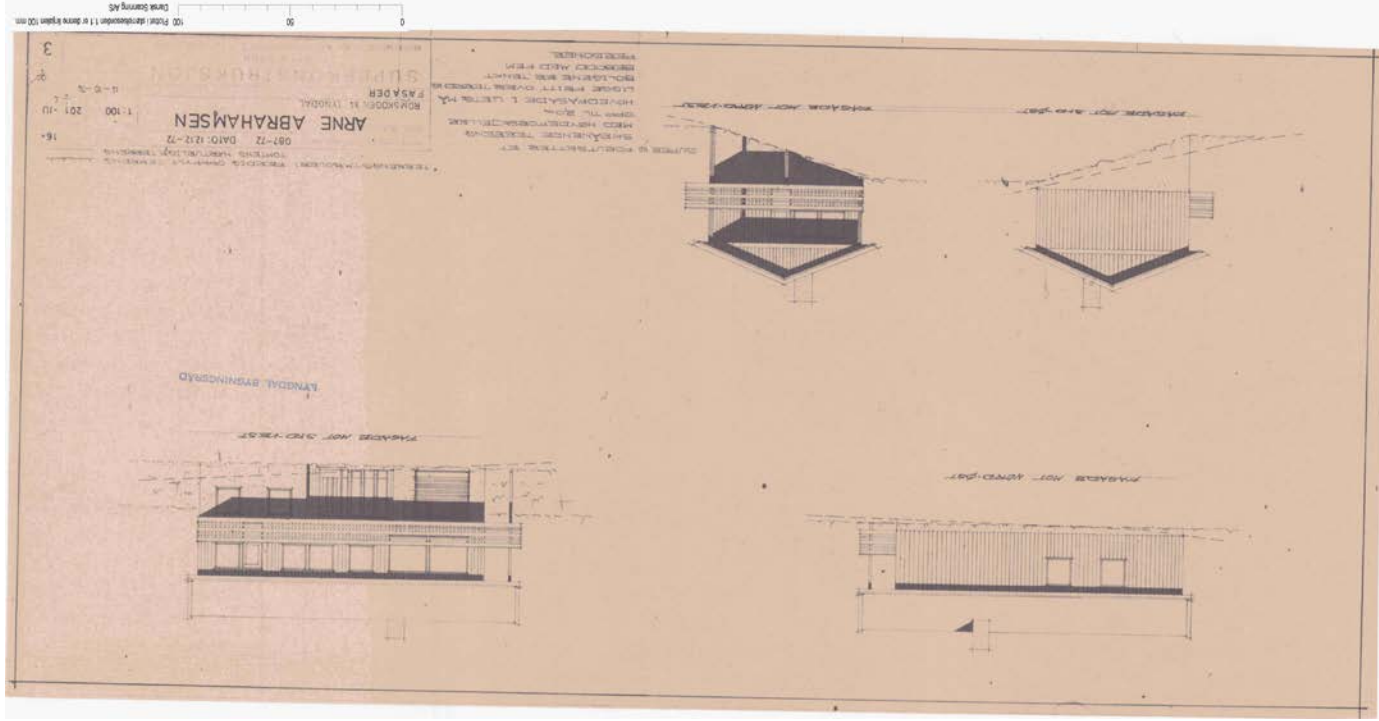
Rett utskrift.

Sendes: Herr Arne Abrahamsen, Slettheiveien 45, 4620 Vågsbygd.

Kopi : Superkonstruksjon, 4525 Konsmo.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 24/10 - 1974.

LYNGDAL KOMMUNE
for S. J. Jørgensen



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017538	22.04.2025	1408250083

Om dokumentet

Ident
1972/2983/40

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Parsellen, som må være bebygget innen 2— to — år fra opprettelse av denne kontrakt må ikke bebygges på en skjennende eller for naboeiendommen (e) sjenervende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger godkjent regulering eller er fastsatt på annen måte.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har kommunen 1. prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførende hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige vilkes dog prioritet med opprinnsett etter vedtak om lån eller bidrag likt med også i andre tilfeller på beskilt søknad dersom 1. prioritets panterett for avgiften frafaller, når formannskapet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfaltid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen 1 post 4 nevnte frist, like som ubetalt lån eller bidrag av det offentlige, medfører at kontraktens rett for kommunen blir ugyldig og bygningens og parsellens bestemmelse, faste kontrakt avsett. Hvorvidt midlertidig foreligger bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med formannskapets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre.

8. Når festet av hvilken som helst grunn, opphører, påhviler det ikke kommunen noen innløsningsplikt for hus, gjerdet etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen for så vidt der ikke treffes amen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1. prioritets pant for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal formannskapet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren til festerens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenstående del av festetiden.

9. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, og må — uten erstatning av kommunen — finne seg i enhver bestemmelse av bygnings- eller reguleringsmessig art som blir fattet vedr. parsellen.

10. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, så som ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysning.

11. Så vidt mulig er felles anlegg for vann- og kloakkledninger utenom veier ført fram langs tomtegrenser. Vedlikehold av disse skal kunne foretas av de offentlige uten utlegg av noen art. De samme forutsetninger gjelder også framføring av linjer/kabler for inter el kraft og telefonforsyning.

Forannevnte anlegg over parsellen må ikke skades.

12. Tomtefesteren har tilsyn med åpne bekker hvor disse ligger på tomten.

13. Byggeplaner, tegninger til hus og plassering av bygningene, godkjennes av Lyngdal bygningsråd overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser for Romsbogen.

14. Skulle det oppstå tvist om denne kontrakts bestemmelser, avgjøres den av skjønn som nevnt under post 2.

Skjøn nr. 90 - Mars 1971 - 72
2 y.

Avskrift av dagbok nr. 2983 1972
Vedlegg 11
Lyngdal sørenskriverembete
datert 18/11/72

FESTEKONTRAKT

Lyngdal kommune bortfester herved til

Super Konstruksjon, Lohne & Sønn, Audnedal.

Tomt nr. 34....., stor 1.048.....m² arefestkontrakt med gnr. 155

bnr. i Lyngdal kommune.

For parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, viser forøvrig til festemålbrev av 26. juni 1972.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 år — ni og nitti — år regnet fra 15. desember 1971.
2. a) For feste betaler en årlig avgift kr. 360,— som betales kommunekassereren i Lyngdal innen 1. juli hvert år forskuddsvis. (Første gang forskuddsvis fra denne kontrakts undertegnelse.)
For hvert 10de år kan kommunen eller festeren innen 1 år, hvis forholdene ikke ordnes ved overenskomst, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festavgiften bør fornyes eller nedsettes. Festerens egne forbedringer og oppførte eller oppførte anlegg skal regnes med i grunnlaget for bestemmelsen, med bare forhold av annen art slik som verdiansøk av andre samfunnsforanstaltninger etc.
Skjønnets avgis med bindende virkning av 2 uvlige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann.
Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvisit. Slikt skjønn kan kommunen også kreve når festeretten går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

- b) Festeren betaler til Lyngdal kommune ved undertegnning av denne kontrakt:
for de tekniske anlegg vei/vann/kloakk kr. 13.000,—
asfalt > 3.000,—
og tilkobling vannverk > 1.500,—

Tilsammen kr. 17.500,—

- c) Utgifter til gatebelysning etter kommunestyrets senere vedtak. Årlig vannavgift betales av festeren etter de til enhver tid gjeldende betingelser.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt i nærværende kontrakt.
Veier, friarealer og lekeplasser er åpne for fri ferdsel.

4. Innhegning av parsellen samt nødvendige privat vei/vann og kloakkledninger på tomten påhviler festeren uten utgifter for kommunen.
Festeren av denne parsell koster hegning i samsvar med festemålbrev.

Reguleringsbestemmelser for Romsbogen, Lyngdal kommune

Reguleringsplan datert 2/12 1971

Revidert 22/6-1972

§ 1.

Det regulerede området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen m.h.t. husplassering og moneretting. Moneretting regnes i husets lengeretning. Mindre forskyvinger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tonier eller området som helhet.

BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.

Frittliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 meters avstand fra nabogrense hvor dette er innregulert på planen. I så fall skal huset på nabotomten plasseres slik at det minst blir 8 meters avstand mellom husene.

§ 3.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. For hus i 1 etasje og 1 40°. For hus i 2 etasjer skal takvinkelen være 20°. For hus i 1 1/2 etasje skal takvinkelen være 30°. For hus i 3 etasjer skal takvinkelen være 40°. For hus i 4 etasjer skal takvinkelen være 45°. For hus i 5 etasjer skal takvinkelen være 50°. For hus i 6 etasjer skal takvinkelen være 55°. For hus i 7 etasjer skal takvinkelen være 60°. For hus i 8 etasjer skal takvinkelen være 65°. For hus i 9 etasjer skal takvinkelen være 70°. For hus i 10 etasjer skal takvinkelen være 75°. For hus i 11 etasjer skal takvinkelen være 80°. For hus i 12 etasjer skal takvinkelen være 85°. For hus i 13 etasjer skal takvinkelen være 90°. For hus i 14 etasjer skal takvinkelen være 95°. For hus i 15 etasjer skal takvinkelen være 100°. For hus i 16 etasjer skal takvinkelen være 105°. For hus i 17 etasjer skal takvinkelen være 110°. For hus i 18 etasjer skal takvinkelen være 115°. For hus i 19 etasjer skal takvinkelen være 120°. For hus i 20 etasjer skal takvinkelen være 125°. For hus i 21 etasjer skal takvinkelen være 130°. For hus i 22 etasjer skal takvinkelen være 135°. For hus i 23 etasjer skal takvinkelen være 140°. For hus i 24 etasjer skal takvinkelen være 145°. For hus i 25 etasjer skal takvinkelen være 150°. For hus i 26 etasjer skal takvinkelen være 155°. For hus i 27 etasjer skal takvinkelen være 160°. For hus i 28 etasjer skal takvinkelen være 165°. For hus i 29 etasjer skal takvinkelen være 170°. For hus i 30 etasjer skal takvinkelen være 175°. For hus i 31 etasjer skal takvinkelen være 180°. For hus i 32 etasjer skal takvinkelen være 185°. For hus i 33 etasjer skal takvinkelen være 190°. For hus i 34 etasjer skal takvinkelen være 195°. For hus i 35 etasjer skal takvinkelen være 200°.

§ 4.

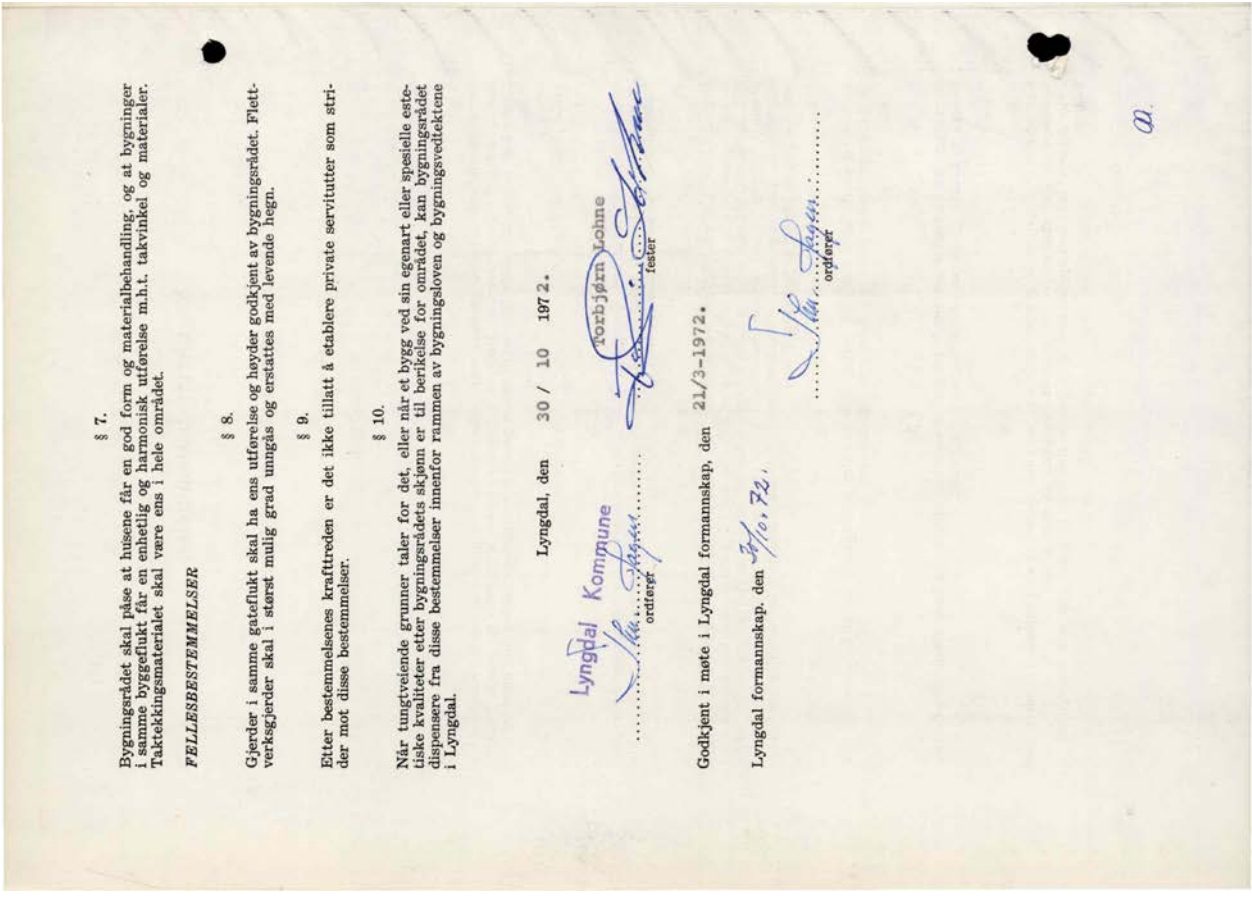
På hus i 1 etasje og 1 etasje + underetasje kan det ikke tillates anlagt boligrom på loft, og lofthøyde under mone skal ikke overstige 200 cm.

§ 5.

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset og skal anmeldes sammen med hovedbygget. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn. Hvor garasjer ikke kan oppføres på egen grunn, etableres felleigarasjer som innregulert på planen.





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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringveien 8
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre