



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL

**Innholdsrik enebolig i Hamran! -
Loftstue, 4 soverom, og 2 bad.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





Daglig Leder / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

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

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr ,136 350-
Total ink omk.: Kr 5 536 350,-
Selger: Arnhild Ollestad Jåbæk
Roy Erik Jåbæk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955/1986
BRA-I/P-rom: 476/304 m²
Tomtstr.: 1446 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 440

Oppdragsnr.: 1408230331

Innholdsrik enebolig i
Hamran! - Loftstue, 4
soverom, og 2 bad.

Rosfjordveien 61 er en svært attraktiv og romslig familiebolig i Hamran. Boligen er på tre plan og inneholder 4 soverom, 2 bad, kontor, tre stuer, spisestue, kjøkken samt vaskerom og god plass til oppbevaring i kjeller hvor det er flere boder. Opprinnelig byggeår er 1955, men senere påbygg og hvoedrenovering er blitt gjort i 1986.

Stor terrasse i front med noe overbygg - her er gode solforhold. Tomten er på 1446 kvm. og har mange muligheter. Hagen er pent opparbeidet med stort gruset tun og plen som går over flere nivåer. Ny utvendig trapp er nettopp ferdigstilt. Deler av hagen som er opparbeidet i mot Sør-vest faller utenfor tomtegrensen. Dette er et friområde som selger er åpen for å overføre til ny eier mot at ny eier dekker fradelingskostnader.

Herfra har man kort avstand til både skoler, barnehager, stadion, turområder, Rosfjord strand, båthavn i Agnefest, Sørlandsbadet og alle sentrumsfasiliteter i sentrum m.v.

Velkommen på visning!



Innhold

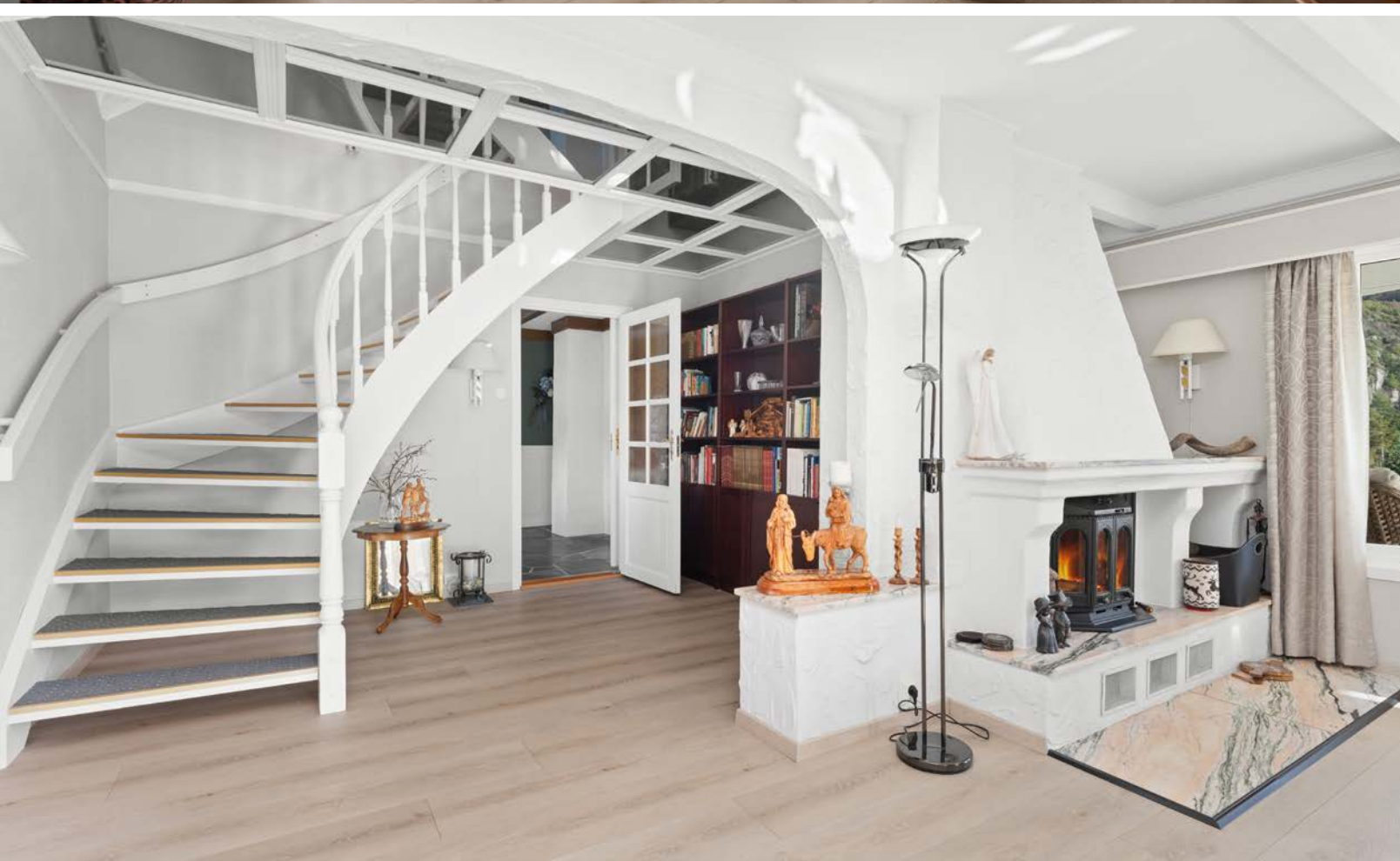
Velkommen4
Om eiendommen36
Nabolagsprofil.....51
Forbrukerinformasjon 129
Budskjema 130



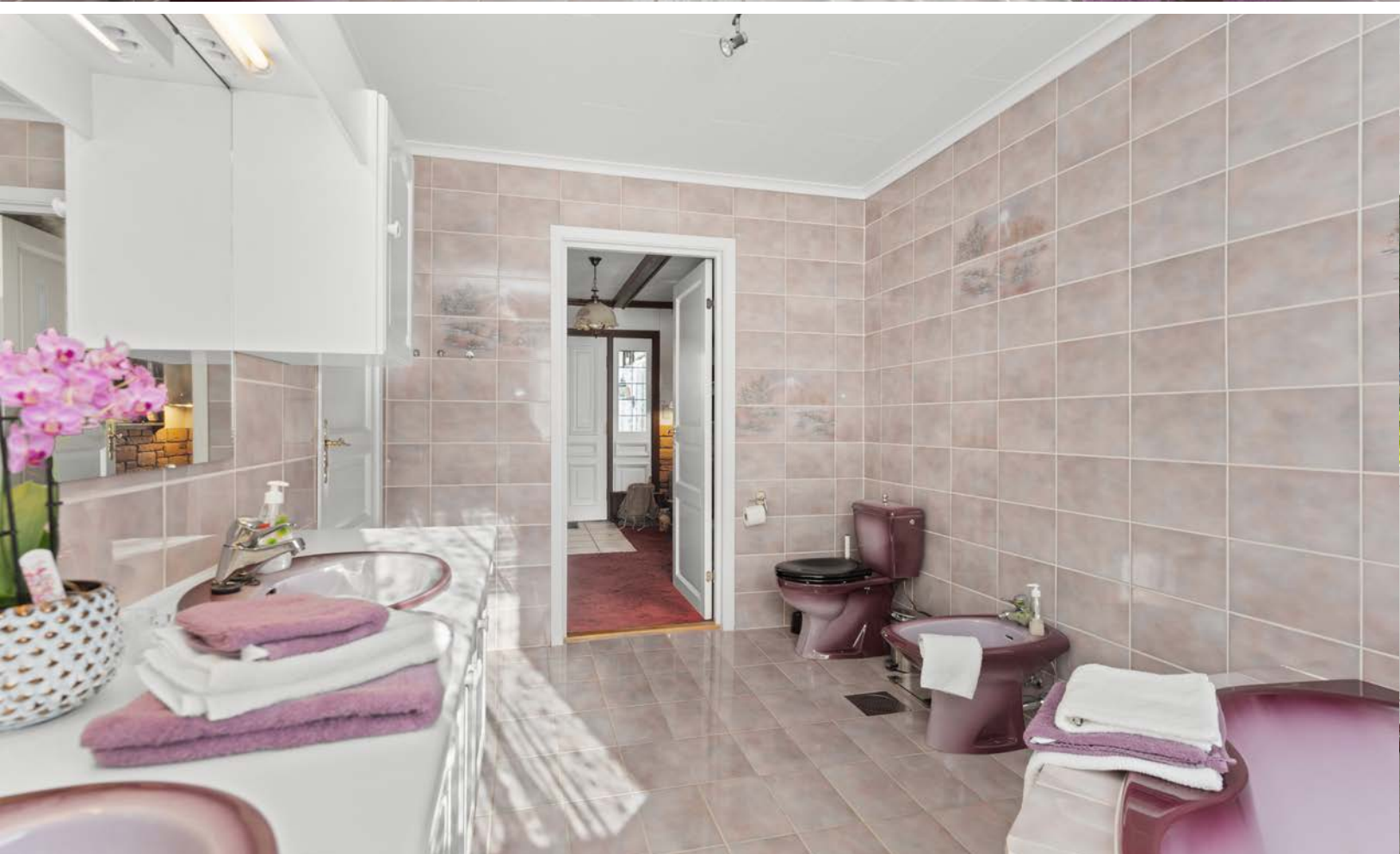


Utgang til terrasse fra kjøkken samt åpen løsning inn til en av flere stuer i huset.





Stue er lys og luftig. Her er det store vindusflater som slipper inn godt med dagslys samt utgang til terrasse.





Entre har en praktisk nisje hvor man kan henge fra seg yttertøy.

Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Tv-stue er romslig og har god takhøyde.

Plantegning

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Kjeller

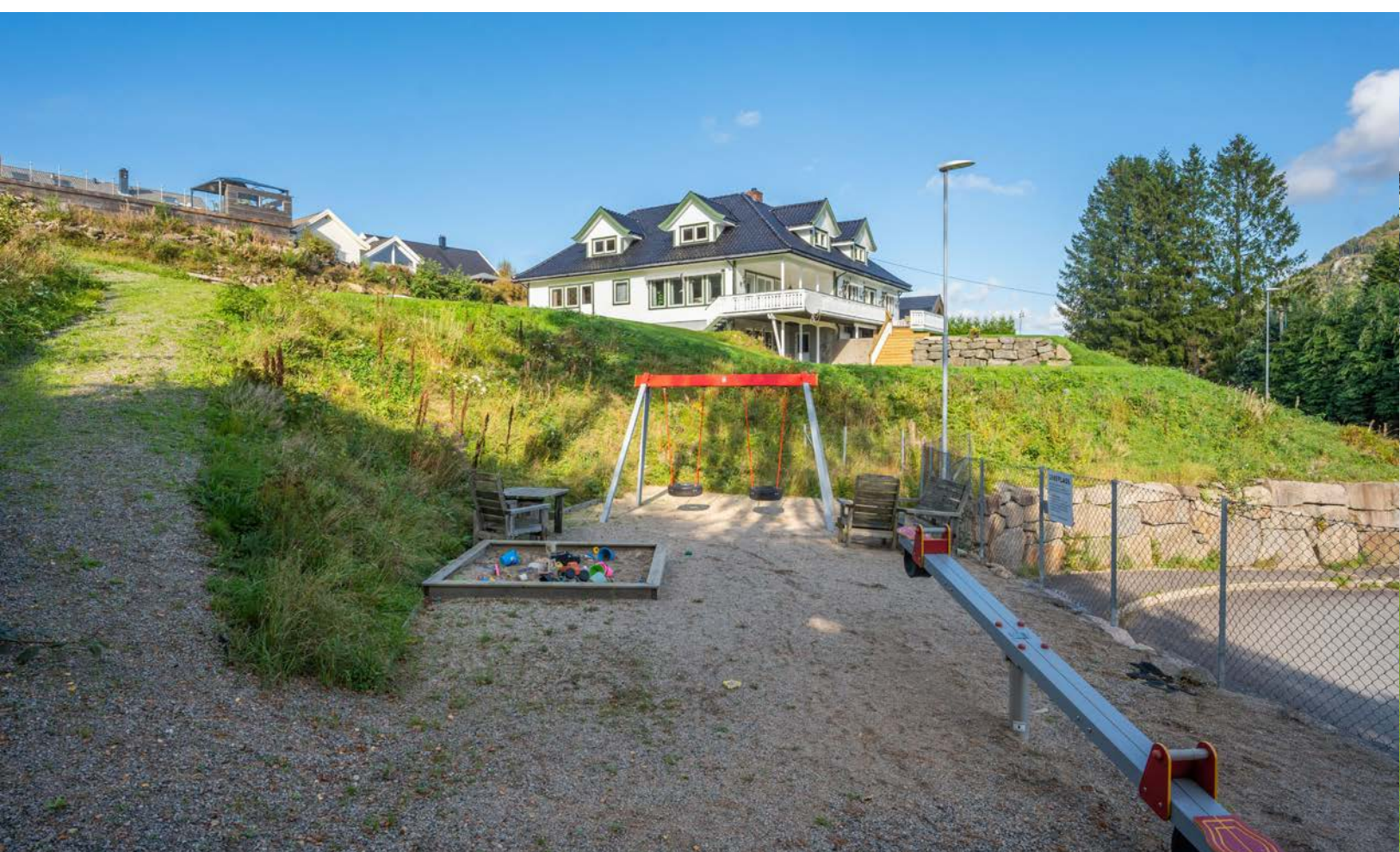


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Eiendommen har stort gruset tun og plattinger både på fremsiden og baksiden.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 304 m²
BRA-I: 476 m²
TBA: 92 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig - Bruksareal

Kjeller:

BRA-I
166 m². Kjeller: Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5

1. etasje:

BRA-I
181 m². Hovedetasje: Hall, Entré, Stue, Tv.stue, Kjøkken, Spisestue, Kontor, Bad, Soverom, Vaskerom

2. etasje:

BRA-I
129 m². Loftsetasje: Gang, Bad, Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod

Primærrom

304 m². Oppmålt P-rom fordelt på hele boligen.

Terrasse- og balkongarea

92 m². Terrasse på hovedplan.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1446 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er pent opparbeidet med stort gruset tun og plen som går over flere nivåer. Deler av hagen som er opparbeidet mot sør-vest faller utenfor tomtegrensen. Dette er et friområde som selger er åpen for å overføre til ny eier mot at ny eier dekker fradelingskostnader.

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Rosfjord ved Hamran. Etablert boligfelt med kort avstand til sentrum. Like ved ligger Sørlandsbadet, Rosfjord, båthavn i Agnefest m.v. Flotte turområder i nærheten. Svært barnevennlig.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Lyngtua barnehage: 1,1 km.
Filadelfia barnehage: 1,6 km.
Sangfuglen barnehage: 1,9 km.

Skolekrets

Lyngdal Kristne grunnskole: 1,3 km.
Berge barneskole: 1,3 km.
Lyngdal ungdomsskole: 1,3 km.
KVS - Lyngdal: 1,2 km.
Lyngdal videregående skole: 1,3 km.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse: Nordliveien 0,5 km.
Snartemo tog stasjon: 28,7 km.
Kristiansand Kjevik flyplass 1 time og 19 min.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning av type vestlandskledning. Taktekingen er av glassert tegltakstein og er blitt byttet i ettertid i følge eier på grunn av reklamasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Avløp fra vaskemaskin kommer ned i sluk gammel kjeller. Kan innimellom kjenne litt lukt.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Gammel del av bolig står på gråsteinsmurer 60cm. I det ene hjørnet av kjeller kom det inn fuktighet av og til. Vi hadde Hauge Maskin A/S til å utbedre problemet i 2018, men vi torde ikke sprengre helt inn til muren så resultatet ble redusert til litt fukt. Nå er dette i en kjeller fra 1955 hvor gulvet bør hugges opp og støpes på nytt og da fjerne problemet. Dette er snakk om en så liten fuktighet at man kun ser en farge-forskjell på støpen.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
-Ja.Ved påbygg i 1986 måtte vi sprengre en del stein og fikk da en liten sprekk i murpussen på det hjørnet av huset som ligger mot nord-vest. Ved sprengning vedrørende fukt i et hjørne i kjeller (som beskrevet tidligere) fikk vi også der en liten sprekk i pussen. I sydlig hjørne av gammelt bygg hvor man møter sydlig hjørne av påbygg i 1986, måtte vi ta ut en liten del av hjørnet på gråsteinsmuren og sette opp et nytt hjørne av leka. Dette er isolert og reparert, men man ser en sprekk utvendig i murens utside. Dette ligger under en altan og er lite synlig til vanlig.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
-Ja. Vi har aldri hatt skader av noe slag i følge overnevnte. Derimot har det hendt at vi enkelte vintre har fanget fra 0-4 mus i fellene som står i utvendig kott på loftet og i kjelleren. Vi har katter og hele nabolaget har katter slik at det har vært et lite problem hos oss.

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. For 4-5 år siden hadde vi kontroll av det elektriske anlegget fra E-verket. Da ble det konstantert dårlig jording av anlegget. Det viste seg at jordledningen som kom utenifra ikke var tilkopleet. Dette ble utbedret og er i orden nå. Arbeidet ble utført av Lyngdal EI-Installasjon.

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

-Ja. Lyngdal EI-Installasjon hadde full kontroll av anlegget den 9/4-15.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
-Ja, kun av faglært. Ikke på grunn av skader, men vi har restaurert det aller meste av huset utvendig i siste halvår. Vi har byttet 20 vinduer og en altandør. Byttet ut all kledning som viste alderdomstegn, byttet pannebord, satt opp ny utvendig trapp, restaurert altanen og malt hele huset. Arbeid utført av Bygg 1, Lyngdal.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
-Ja. Beskrivelse Jeg finner ikke noe om dette i vår boligmappe, men vi har jo bodd her i 45 år og aldri fått krav om manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

Innhold
Hovedetasje: hall, entre, stue, tv-stue, kjøkken, spisestue, kontor, bad, vaskerom og soverom.
Loft: gang, bad, loftstue og 3 soverom samt bod.
Kjeller: 5 boder.

Standard
Hovedetasje:
Hall: Tapet på vegg, slett tak og flis på gulv. Her er garderobeløsning og dør inn til trapp til kjeller.

Entre: Murvegger, malt tak med bjelker og flis og teppe på gulv. Her er praktisk nisje som brukes som garderobe.

Hovedstue: Malte vegger, malt tak med bjelker og Alloc-gulv. Store vindusflater som slipper inn godt med lys. Her er det peis og utgang til stor terrasse.

Kjøkken: Tapet på vegg, malt tak med bjelker i tak og parkett på gulv. Innredning med heltre fylling fronter og integrerte hvitevarer. Her er god skap- og benkeplass. Kjøkken har peis og utgang til terrasse samt downlights i tak.

Stue: Tapet på vegg, malt tak med bjelker i tak og parkett på gulv.

Spisestue: Tapet og brystpanel på vegg, malt tak med bjelker i tak og skifer på gulv.Kontor: Malte vegger, malt tak med bjelker og teppe på gulv.

Bad: Veggene har fliser og nye himlingsplater med struktur. Gulvet er flislagt og rommet har ingen varmekilde. Overflater er fra 1986. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, bidé og badekar.

Vaskerom: eldre våtromsplater på vegger og malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Sov. 1: Tapet på vegg, slett tak og teppe på gulv. Rommet er svært romslig og har utgang til uteområdet.

Loft:
Gang: malt tapet på vegg, slett tak og teppe på gulv.

Bad: våtromstapet vegger med noe panel, panel i himling og vinylbelegg på vegger i dusjhjørne. Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Overflater er fra 1986 og rommet har panelovn som varmekilde (panelovn muligens defekt).

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

Loftstue: Tapet og panel på vegg, panel i tak og tregulv.

Alle 3 soverommene på lofter er svært romslige og har malt tapet og panel på vegg, panel i tak og det ene soverommet har laminat på gulv, mens de to andre har teppe.

Kjeller: Bodareal

Hoved sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen på midten av 80-tallet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Innvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Et større eldre svimerke på belegget.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Gjelder eldre opprinnelig pipe.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Er en høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må lages en åpning i høy oppkant, slik at vann kan nå sluke i fra resterende del av rommet. Eller at det installeres et dusjkabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik: Ingen fall på gulvet i mot og i rundt sluke.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Fallforhold rundt og i mot sluk må opprettes når rommet en gang skal oppgraderes.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. To mindre sprekker ble registrert ved utvendige hjørner på opprinnelig og tilbygget del.
Konsekvens/tiltak: Følg med om det er noen bevegelser i disse mindre sprekker over noe tid. Skulle det være det må tiltak vurderes.

TG 2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ligger en sløyfe på tverrs ned i mot grunnmur og stenger for tilgang på luft bak kledningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på kledning med tilhørende belistninger.

Utvendig > Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder vinduer på de mest værutsatte steder og eldre opprinnelige kjellervinduer.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Fungerer med dagens avvik, uten for stor snølast.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik: Noe langt overheng på bjelkelaget uten for drager, som har resultert i noe nedbøying.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er avvik: Underliggende himling i tilbygget del er ikke lukket igjen. Noen ujevnheter/høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.Konsekvens/tiltak: Himling i kjeller bør plates igjen. Rommene fungerer med noen mindre skjevheter.

Innvendig > Radon
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik: Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i opprinnelig del. Noen fuktmerker ble registrert i ene ytterhjørne.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vurdering av avvik: 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.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering - 2
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Restaurert store deler av huset utvendig siste halvår, samt 20 nye vinduer.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
26534553/3

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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.

Energi
Oppvarming
Peisinnsats på kjøkken og i hovedstue, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter 2022
Kr 19 597

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
Ingen eiendomsskatt.

Formuesverdi primær år 2021
Kr 1 078 747

Formuesverdi sekundær år 2021
Kr 3 883 488

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», 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 171, bruksnummer 440 i Lyngdal kommune.

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

4225/171/440:
18.04.1986 - Dokumentnr: 1549 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

06.12.2006 - Dokumentnr: 608754 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:395
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

21.12.2015 - Dokumentnr: 1194801 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

04.02.2016 - Dokumentnr: 100252 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

06.07.2016 - Dokumentnr: 618216 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 4225 Gnr: 171 Bnr: 322
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

06.07.2016 - Dokumentnr: 618216 - Best. om vann/ kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 322
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109

13.09.2023 - Dokumentnr: 991418 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 171 BNR: 109
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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, gjerne 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
135 000 (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))

136 350 (Omkostninger totalt)
152 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
155 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 552 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 555 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 136 350

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 5.000,- og visninger kr. 2.500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 52.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Torstein Hellestøl
Daglig Leder / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato
29.05.2025

Rosfjordveien 61

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nordliveien Linje 417	6 min 0.5 km
Snartemo stasjon Linje F5	32 min 28.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 149 elever, 12 klasser	18 min 1.3 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 361 elever, 22 klasser	19 min 1.3 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	19 min 1.3 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	18 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	15 min
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	19 min

«Veldig stille, koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

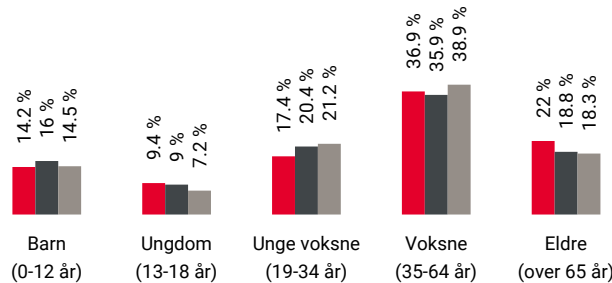


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år) 95 barn	15 min 1.1 km
Filadelfia barnehage (0-5 år) 57 barn	22 min 1.6 km
Sangfuglen barnehage (1-5 år) 9 barn	27 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	18 min 1.3 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	22 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 89/100

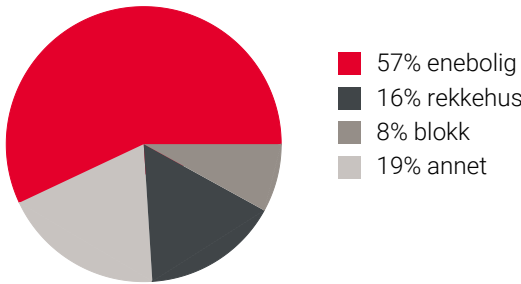
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

 Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

 Nordliveien balløkke Ballspill	4 min 	0.3 km
 Lilleveien balløkke Ballspill	12 min 	0.9 km
 Sørlandsbadet trening	15 min 	
 Lyngda fysikalske institutt	22 min 	

Boligmasse



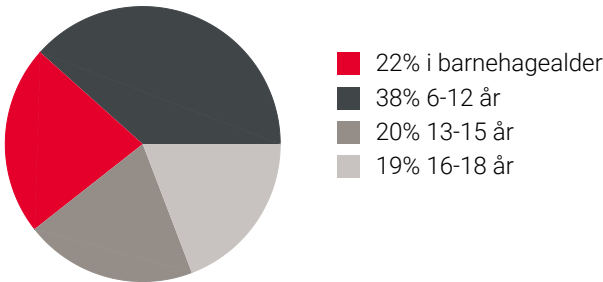
«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

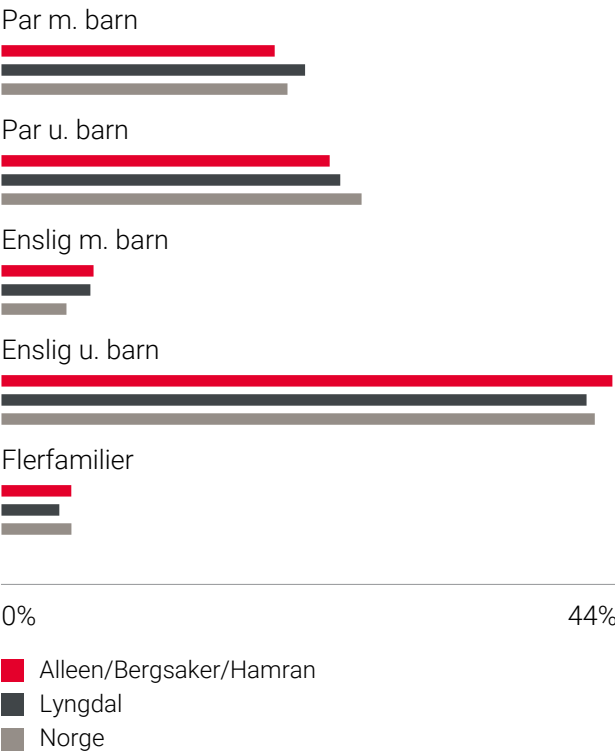
Varer/Tjenester

 Sentrumsgården	21 min 
 Apotek 1 Lyngdal	21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

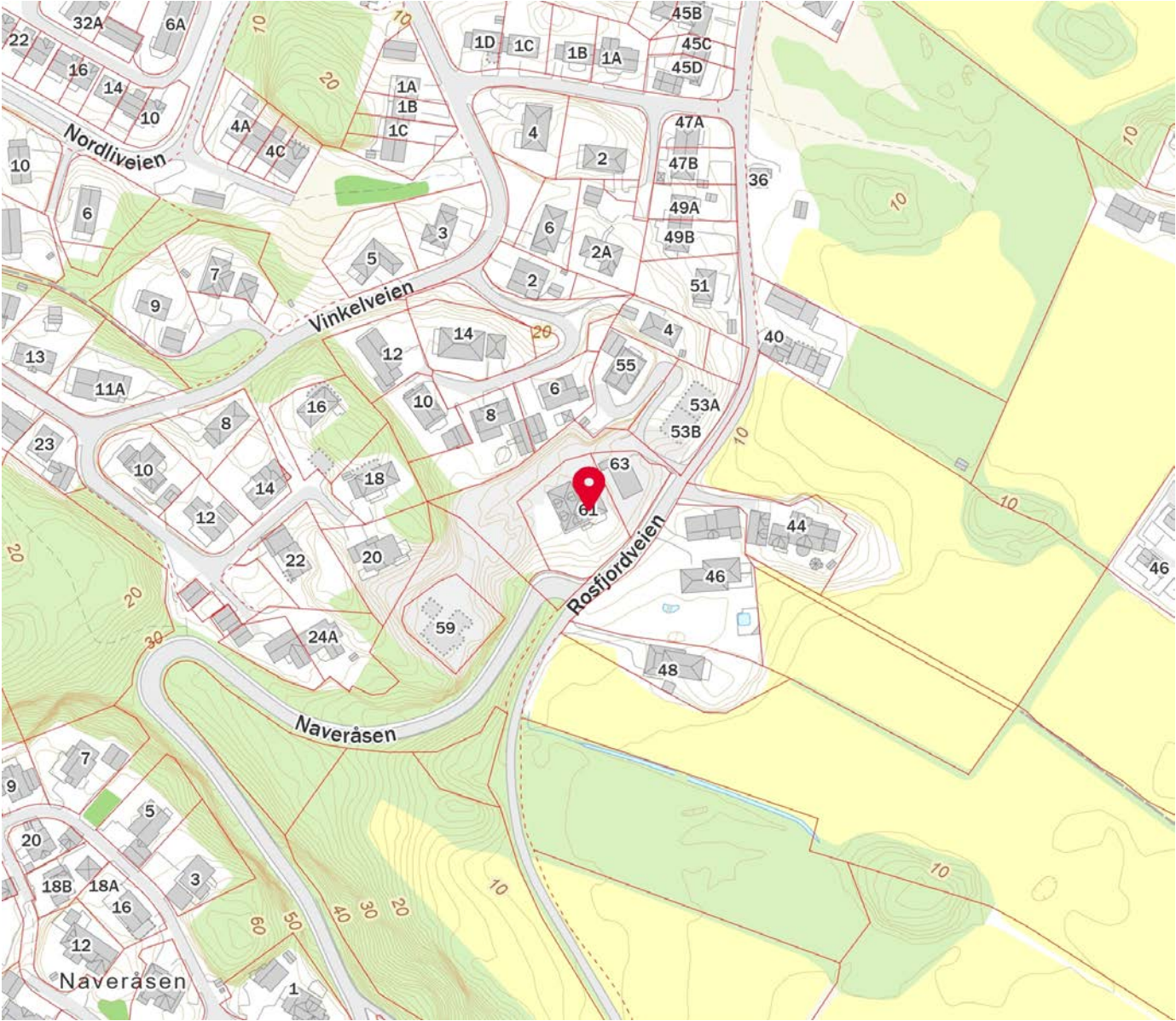


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

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

Notater



Tilstandsrapport

 Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

gnr. 171, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 476 m² BRA-i: 476 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 20127-1483

Referansenummer: HD5674

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Roy Erik Jåbæk



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL
Gnr 171 - Bnr 109
4225 LYNGDAL

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20127-1483

Befaringsdato: 10.06.2024

Side: 3 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein og er blitt byttet i ettertid i følge eier på grunn av reklamasjon. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast i fra midten av 80-tallet. Bunnbeslag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning av type vestlandskledning. Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon av ujusterte materialer med bord som undertak. Lukket konstruksjon (skråtak er blitt luftet innvendig. Øverste kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue og to knekott var tilgjengelige for vurdering. Nye vinduer på alle kvister på loftet, hoved soverom og noen i stue. Ellers er det eldre vinduer i fra midten av 80-tallet av forskjellige typer. Teak hoveddør med to sidefelt med blyglass, teak ytterdør i opprinnelig del, nyere skyvedør i stue, eldre skyvedør i tv.stue, ny balkongdør og tre balkongdører med høy brystning. (to i kjeller) Ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder på de eldste dører. Større terrasse på fremsiden av boligen på to nivåer og en større terrasse ved inngangsparti. Mindre trapper opp til terrasse og ved inngangsparti. Ny trapp i mellom nivåer i hagen.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulv: Furugulv, teppe, flis, skifer og laminat. Himling: Panel, malte slette, himling med struktur og falske bjelker. Vegger: Tapet, panel og struktur puss. De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og for det meste grov støpte kjellergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger, men dokumentasjon foreligger ikke. Eldre pipe i opprinnelig del som er blitt forlenget på loftet og har en peisnnsats på kjøkken. Elementpipe i tilbygget del med en peisnnsats i tv.stue. Sotluker i grovkjeller Det er kun et rom i grovkjeller som har utforede vegger. Resterende rom har synlig grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i ene lagerrom, uten å påvise unormale forhold. Malt tretrapp med åpne opptrinn til loftet. Eldre bratt kjellertrapp. De fleste innerdører er av type heltre furu fyllingsdører type hvit og to stk tofløyet glassdører med sprosser i hovedetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad på loftet:
Overflater er i fra 1986.
Våtromstapet vegger med noe panel. Panel i himling og venylbelegg på vegger i dusjhjørne. Gulvet har vinylbelegg. med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Bad i hovedetasjen:
Overflater er i fra 1986.
Veggene har fliser og nye himlingsplater med struktur.
Gulvet er flislagt og rommet har ingen varmekilde.
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk ved toalett.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.
Det er ingen ventilering av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra tv.stue i mot innebygget badekar. uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Noe fall ved selve sluke.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under innredning.
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe i gangen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Parkettgulv, tapet på vegger, synlige falske bjelker i himling og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med heltre fylling fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert i grovkjeller.
Hoved sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen på midten av 80-tallet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Er en delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.
Eldre opprinnelig drenering av opprinnelig del.
Drenering i rundt tilbygget del er i fra 1986 og har synlig fuktsikring av grunnmur.
Eldre støpt tykk grunnmur i rundt opprinnelig del.
Tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under tilbygget del som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Forstøtningsmurer er av naturstein som er maskinstablet.
Oppfylt terreng på flere nivåer i rundt boligen med en skråning i mot vei.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

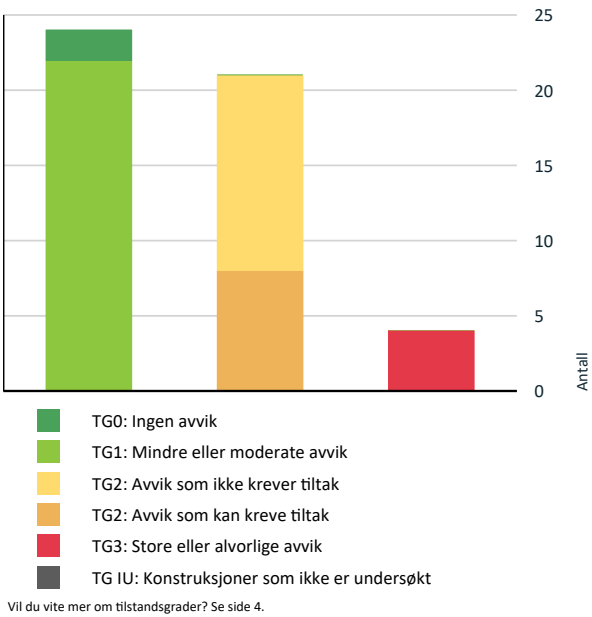
Lovlighet

Enebolig

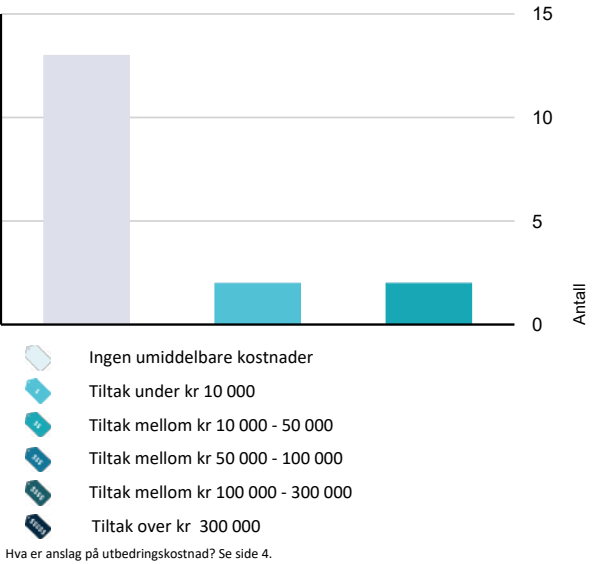
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjøkken er blitt flyttet og ene soverom er i bruk som kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en oppgradert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Større tilbygg med heving av loft over opprinnelig del.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av glassert tegltakstein og er blitt byttet i ettertid i følge eier på grunn av reklamasjon. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra midten av 80- tallet. Bunnbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Noe oppgraderinger/utsiftning av enkelte takrenner med tilhørende deler på litt sikt må forventes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre renner som har falmet en del.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning av type vestlandskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ligger en sløyfe på tvers ned i mot grunnmur og stenger for tilgang på luft bak kledningen

Konsekvens/tiltak

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

Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på kledning med tilhørende belistninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon av ujusterte materialer med bord som undertak. Lukket konstruksjon (skråtak er blitt luftet innvendig.
Øverste kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue og to knekott var tilgjengelige for vurdering.



Knekott på ene siden.



Øverste loftet over tilbygget del.



Skråtak er luftet innvendig.

TG 1 Vinduer

Nye vinduer på alle kvister på loftet, hoved soverom og noen i stue.

TG 2 Vinduer - 2

Ellers er det eldre vinduer i fra midten av 80- tallet av forskjellige typer.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder vinduer på de mest værutsatte steder og eldre opprinnelige kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold må beregnes på elde vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Resterende brukstid på opprinnelige kjellervinduer er å anse som begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe slitasje på karm og ramme.



Eldre slitte/skadet kjellervinduer under opprinnelig del.

TG 1 Dører

Teak hoveddør med to sidefelt med blyglass, teak ytterdør i opprinnelig del, nye skyvedør i stue, eldre skyvedør i tv.stueny balkongdør og tre noe eldre balkongdører med høy brystning. (to i kjeller)
Ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder på de eldste dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse på fremsiden av boligen på to nivåer og en større terrasse ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Noe langt overheng på bjelkelaget uten for drager, som har resultert i noe nedbøying.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

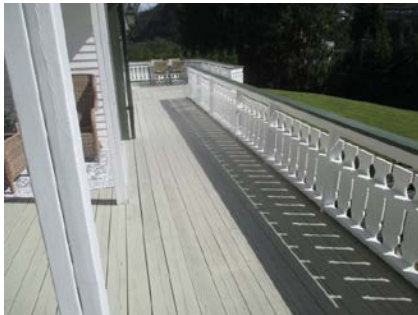
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik, uten for stor snølast.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Større terrasse ved inngangsparti.



Terrasse på framsiden som delvis er overbygget.



Noe lagt overheng på bjelker uten for drager.

TG 1 Utvendige trapper

Mindre trapper opp til terrasse og ved inngangsparti. Ny trapp i mellom nivåer på framsiden av boligen.



Trapp til terrasse.



Ny trapp i mellom nivåer.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv, teppe, flis, skifer og laminat.
Himling: Panel, malte slette, himling med struktur og falske bjelker.
Vegger: Tapet, panel og struktur puss.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og for det meste grov støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underliggende himling i tilbygget del er ikke lukket igjen. Noen ujevnheter/høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himling i kjeller bør plates igjen. Rommene fungerer med noen mindre skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Underliggende himling i kjeller er ikke platekledd.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2014 i følge eier og resultatet var under grenseverdier. Dokumentasjon er ikke funnet. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, vist mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Eldre pipe i opprinnelig del som er blitt forlenget på loftet og har en peisinnssats på kjøkken. Elementpipe i tilbygget del med en peisinnssats i tv.stue. Sotluker i grovkjeller

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre opprinnelig pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peis i tv.stue.



Elementpeis på kjøkken.



Har glidd noe i fra brannmur på kjøkken.



Ene sotluke i grovkjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Det er kun et rom i grovkjeller som har utforede vegger. Resterende rom har synlig grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i ene lagerrom, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i opprinnelig del. Noen fuktmerker ble registrert i ene ytterhjørne Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig at ikke grunnmur i opprinnelig del blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking i utfored vegg på et lagerrom.



Fuktighet i ene ytterhjørne i opprinnelig del.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne opptrinn til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp med åpne opptrinn til loftet.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Eldre bratt kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt eldre kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

De fleste innerdører er av type heltre furu fyllingsdører type hvit og to stk tofløyet glassdører med sprosser i hovedetasjen.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet vegger med noe panel. Panel i himling og vinylbelegg på vegger i dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Er en høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må lages en åpning i høy oppkant, slik at vann kan nå sluke i fra resterende del av rommet. Eller at det installeres et dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Panelovn på veggen.



Høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredningen har svellet noe på enkelte fronter.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og nye himlingsplater med struktur.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ingen fall på gulvet i mot og i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Fallforhold rundt og i mot sluk må opprettes når rommet en gang skal oppgraderes.



Innebygget badekar.

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk ved toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk ved toalett.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.



Innredning.

HOVED > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra tv.stue i mot innebygget badekar. uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra tv.stue.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

HOVED > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Noe fall ved selve sluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Et større eldre svimerke på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svimerker på gulvbelegget.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under innredning.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe i gangen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra skyvedørsgarderobe i gangen.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, tapet på vegger, synlige falske bjelker i himling og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør av kobber.



Innvendig stoppekran med vannmåler i grovkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av plast med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stor nyere bereder i grovkjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hoved sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen på midten av 80-tallet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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



Hovedinntaket på loftstue.

Tilstandsrapport



Hoved sikringsskapet er plassert i hall.



Et fordelerskap i grovkjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.

TG 2 Drenering

Eldre opprinnelig drenering av opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

TG 2 Drenering - 2

Drenering i rundt tilbygget del er i fra 1986 og har synlig fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig fuktsikring som skulle ha hatt en klemlist på toppen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre støpt tykk grunnmur i rundt opprinnelig del. Tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under tilbygget del som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

To mindre sprekker ble registrert ved utvendige hjørner på opprinnelig og tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med om det er noen bevegelser i disse mindre sprekker over noe tid. Skulle det være det må tiltak vurderes.



Sprekk i opprinnelig del.



Sprekk i tilbygget del.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein som er maskinstablet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Maskinstablet mur.

TG 0 Terrengforhold

Oppfylt terreng på flere nivåer i rundt boligen med en skråning i mot vei.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

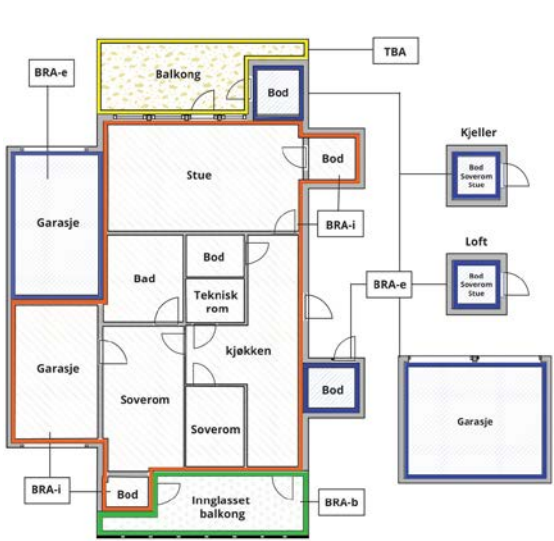
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	181			181	92		181
Loft	129			129		5	134
Kjeller	166			166			166
SUM	476				92	5	481
SUM BRA	476						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Hall , Entré , Stue , Tv.stue., Kjøkken , Spisestue , Kontor , Bad , Soverom , Vaskerom		
Loft	Gang , Bad , Loftstue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken er blitt flyttet og ene soverom er i bruk som kontor.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	304	172

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
10.6.2024	Torleif Fjellestad			Takstingeniør			
	Roy Erik Jåbæk			Kunde			
17.8.2023	Torleif Fjellestad			Takstingeniør			
	Roy Erik Jåbæk			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	171	109		0	2965.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rosfjordveien 61							
Hjemmelshaver							
Jåbæk Arnhild Ollestad, Jåbæk Roy Erik							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	11.06.2024		Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD5674>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408230331	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Erik Jåbæk	Arnild Ollestad Jåbæk
Gateadresse	
Rosfjordveien 61	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	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	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalennr.	26534553/3

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

Avløp fra vaskemaskin kommer ned i sluk gammel kjeller. Kan inne i mellom kjenne litt lukt.

2

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gammel del av bolig står på gråsteinsmur 60cm. I det ene hjørnet av kjeller kom det inn fuktighet av og til. Vi hadde Hauge Maskin A/S til å utbedre problemet i 2018, men vi tørde ikke sprengre helt inn til muren så resultatet ble redusert til litt fukt. Nå er dette i en kjeller fra 1955 hvor gulvet bør hugges opp og støpes på nytt og da fjerne problemet. Dette er snakk om en så liten fuktighet at man kun ser en farge-forskjell på støpen.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved påbygg i 1986 måtte vi sprengre en del stein og fikk da en liten sprekk i murpussen på det hjørnet av huset som ligger mot nord-vest. Ved sprengning vedrørende fukt i et hjørne i kjeller (som beskrevet tidligere) fikk vi også der en liten sprekk i pussen. I sydlig hjørne av gammelt bygg hvor man møter sydlig hjørne av påbygg i 1986, måtte vi ta ut en liten del av hjørnet på gråsteinsmuren og sette opp et nytt hjørne av leka. Dette er isolert og reparert, men man ser en sprekk utvendig i murens utside. Dette ligger under en altan og er lite synlig til vanlig.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har aldri hatt skader av noe slag i følge overnevnte. Derimot har det hendt at vi enkelte vintre har fanget fra 0-4 mus i fellene som står i utvendig kott på loftet og i kjelleren. Vi har katter og hele nabolaget har katter slik at det har vært et lite problem hos oss.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

For 4-5 år siden hadde vi kontroll av det elektriske anlegget fra E-verket. Da ble det konstantert dårlig jording av anlegget. Det viste seg at jordledningen som kom utenifra ikke var tilkopleet. Dette ble utbedret og er i orden nå. Arbeidet ble utført av Lyngdal EI-Installasjon.

Arbeid utført av

Lyngdal EI Installasjon

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

Lyngdal EI-Installasjon hadde full kontroll av anlegget den 9/4-15.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408230331

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 faglært

Beskrivelse

Ikke på grunn av skader, men vi har restaurert det aller meste av huset utvendig i siste halvår. Vi har byttet 20 vinduer og en altandør. Byttet ut all kledning som viste alderdomstegn, byttet pannebord, satt opp ny utvendig trapp, restaurert altanen og malt hele huset.

Arbeid utført av

Bygg 1, Lyngdal.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lyngdal Kommune har radonmålt huset to ganger. Begge gangene var det null utslag.

21.1

Radonmåling

Ar

2014

Verdi

Jeg har ikke de papirene liggende nå, men vi fikk beskjed om at det ikke ble målt negative verdier.

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jeg finner ikke noe om dette i vår boligmappe, men vi har jo bodd her i 45 år og aldri fått krav om manglende brukstillatelse eller ferdigattest.

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: 1408230331

Tilleggskommentar

Eiendommen/huset ble kjøpt i 1977 og hadde en grunnflate på cirka 88 kvadrat. I 1979 skiftet vi all kledning og re-isolerte huset, samt skiftet alle vinduene. Dette huset var bygd i 1955. I 1986 bygde vi på huset cirka 99 kvadrat og samtidig ble hele taket på det gamle fjernet på grunn av ny reis på taket. Alt som var over første etasje av pipen ble fjernet og påsatt ny lekapipe fra overgang første og andre etasje og opp. I den resterende delen av gammel pipe ble der satt inn rør og fylt opp rundt med leka-kuler. Det ble også satt opp ny pipe i påbygget. Alt arbeid ble utført av sertifisert murer samt Lyngdal Fyringssentral. I 1996 foretok vi full renovering av den gamle delen fra 1955 og derfor har vårt forsikringsselskap brukt å sette 1986 som byggeår på hele huset. NB! Jeg ser at i politen har de skrevet byggeår 1996, men det er feil. Det skal være 1986. I 2018 la vi opp ny drenering rundt huset slik at overvann fra takrenner blir nå ledet vekk i rør til kummer og pukkfyllinger. I kjeller er det kun innredet et rom på cirka 16 kvadrat m/varmekabler, som brukes til tørrvarelager, samt utstyr og verktøy. Kjellergulv i gammel del bør med tiden hugges opp og støpes på nytt. I den nye delen er det kun grovstøpt gulv, med tanke om eventuelt nedlegging av varmekabler og innredning for hybel. det er 4 kjellervinduer og et vindu på vaskerom som er i såpass dårlig forfatning at de må/bør skiftes. Innvendig er det et soverom på loftet hvor gulvet ligger litt lavere i forhold til de andre rommene. Dette fordi mens huset ble bygget i 1986 så gikk de over fra tommes til millimeter mål på sagbrukene. Dermed kom vi i manko på materiell og derfor forskjellen. Hovedstuen er ganske stor og derfor ble takkonstruksjonen bygget på en litt spesiell måte. Dette innebærer at taket er 17mm lavere på midten av rommet. Det er falske takbjelker i rommet og for tre år siden foretok vi en totalrenovering av stuen, uten at det ble funnet en eneste sprekk eller lignende synlige feil. I hele stuen er det lagt inn varme i gulvene. I 2022 satt vi inn et nytt kjøleaggregat i kjøkkenets kjølehjørne. I forbindelse med dreneringen til avfuktingsvannet har det oppstått et lite gulvknirk/seg, når man går i overgang stue/spisestue mellom nytt og gammelt bygg. Utbedres ved eventuell oppussing av et av rommene. NB. Vi har en strømkurs på kjøkkenet som kan bli overbelastet med flere apparater i bruk samtidig. Lite problem når man er klar over dette. Ellers må det utbedres ved deling av kurs.

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 avhendigsloven § 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Erik Jåbæk	4a205d70c7b894bc4fa330c15c8def6ff14f8f87	15.09.2023 17:29:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arnhild ollestad jåbæk	df1dca6422155138688fb7166da0657d47f5b284	20.09.2023 07:33:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230331

Document reference: 1408230331

- 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>

nets



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Jåbæk, Roy Erik	08.06.1952	BANKID	26.07.2024 10:41



Denne filen er forseglet med en digital signatur. Forseglingsen er din garanti for filens autentsitet.



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

Utskriftsdato: 22.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
12T023155	1710	04.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	166

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 22.08.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	7 652,10 kr
Feiing	1 010,00 kr
Renovasjon	3 975,00 kr
Vann	6 960,06 kr
Sum	19 597,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	757,50 kr
Målt forbruk vann	166 m3	16,76 kr	1/1	0 %	2 782,16 kr	2 782,16 kr
Forskudd vann	166 m3	19,61 kr	1/1	0 %	3 255,26 kr	1 627,63 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-254 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-4 257,05 kr	-4 257,05 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	887,50 kr
Målt forbruk avløp	166 m3	18,95 kr	1/1	0 %	3 145,70 kr	3 145,70 kr
Forskudd avløp	166 m3	25,01 kr	1/1	0 %	4 151,66 kr	2 075,83 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-254 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-4 813,30 kr	-4 813,30 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	437,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	1 625,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	2 stk	434,00 kr	1/1	0 %	868,00 kr	434,00 kr
				Sum	12 547,43 kr	4 702,47 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift av møtebok

for Lyngdal Bygningsråd.

i møte den 25.04.83.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Dessuten møtte bygningssjef Landberg, lste. betj. Røttem, dr. Farbrøt og fung. herredsaagronom Kvinnesland.

Sak 178/83 Tilbygg - Roy Erik Jåbæk - g.nr. 171 b.nr. 109.

Det vises til byggemelding datert 28.03.83, tegning, situasjonsplan, og kvittering for sendt nabovarsel.på ovennevnte tilbygg.

Vedtak:

De foreliggende planer for tilbygget godkjennes.

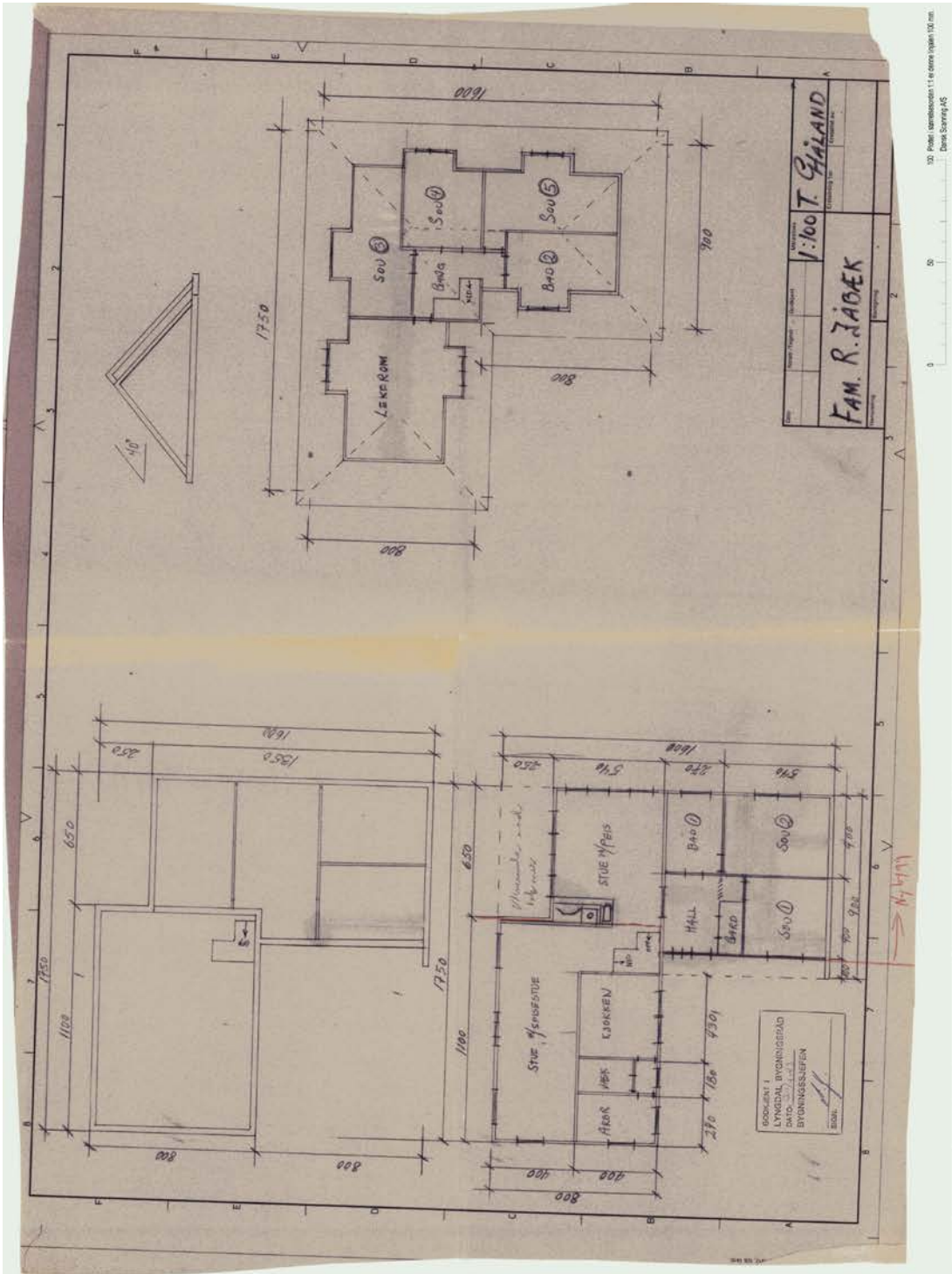
Rett utskrift.

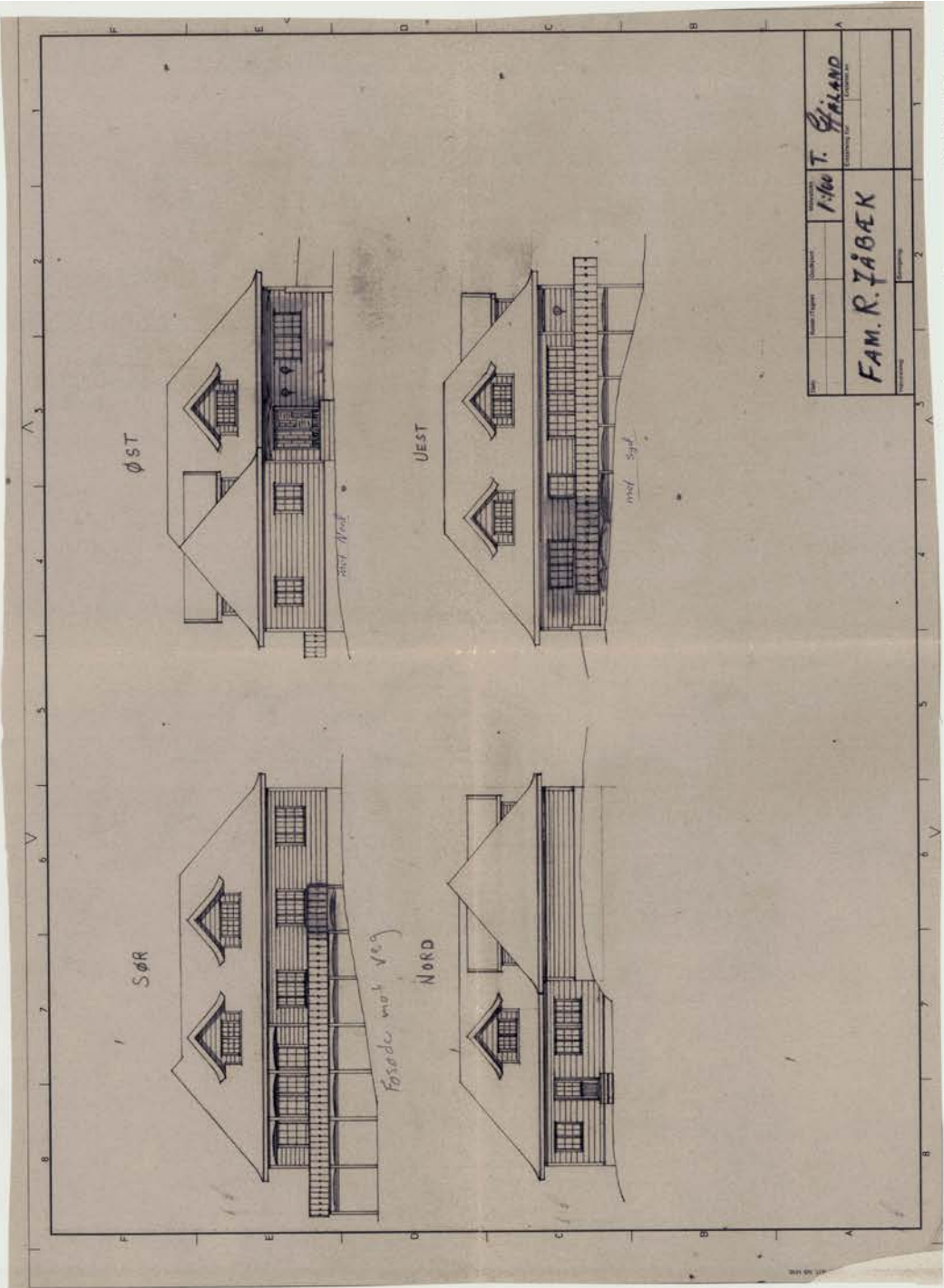
Sendes: Herr Roy Erik Jåbæk, Rosfjord, 4580 Lyngdal.

Lyngdal, den 29.04.83.

Før byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

1005/83
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat





Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune Lyngdal KNR 4225 GNR 171 BNR 440 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

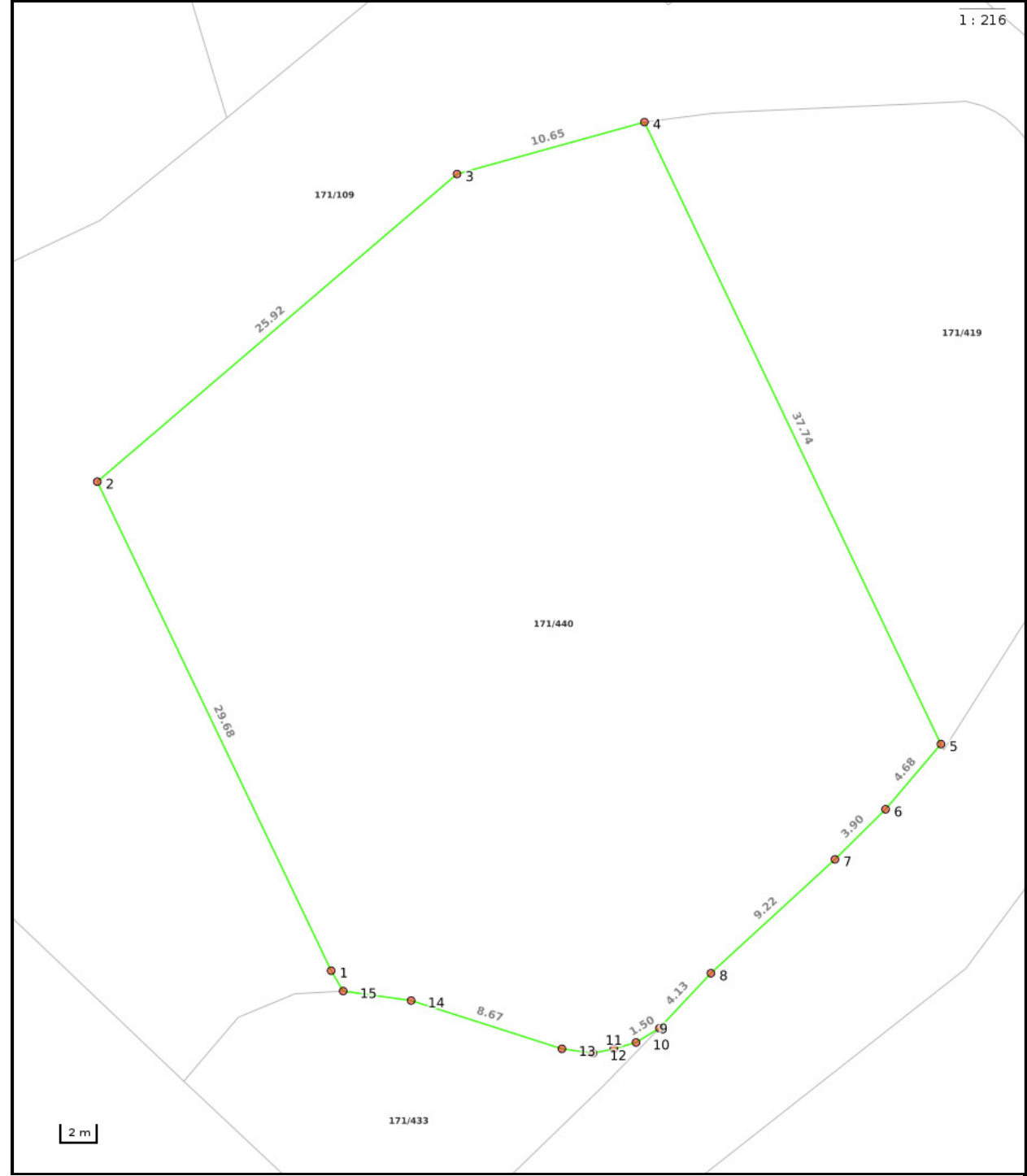
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 446,00m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 689,18	385 544,88	29,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 444 714,71	385 529,74	25,92m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 444 733,25	385 547,86	10,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 444 736,99	385 557,83	37,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 444 704,50	385 577,04	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 444 700,68	385 574,34	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 444 697,70	385 571,82	9,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 444 690,89	385 565,61	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 444 687,64	385 563,07	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 444 686,75	385 561,86	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 444 686,29	385 560,68	1,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 444 685,95	385 559,57	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 444 686,04	385 557,85	8,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 444 687,94	385 549,39	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 444 688,12	385 545,64	1,30m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 05/2278/1441/06
Arkiv: 171/109/L42
Saksbehandler: Unni Risholt

Dato: 06.02.2006

Alv Bj. Lervik

Austad
4580 Lyngdal

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer 85/06
Byggested Rosfjord, 4580 Lyngdal
Gårds- og bruksnr 171/109
Tiltakshaver Roy Jåbæk
Ansvarlig søker Alv Bj. Lervik

Saksopplysninger

Søknad datert 01.11.2005 om tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbygg/redskapshus, gnr. 171, bnr. 109, Rosfjord, Lyngdal . Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, søknader om ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen fra følgende:

Alv Bj. Lervik

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:

Angjeldene tomt ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Det foreligger et plankrav, og det er i vedtak 80/06 gitt dispensasjon fra plankravet. Søknaden har vært sendt på høring.

.

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Plan- og driftssjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 tillatelse til oppføring av fritids/redskapsbygg på gnr. 171, bnr. 109, Rosfjord, Lyngdal som omsøkt.

Plan- og driftssjefen gir ansvarsrett innen de fagområder som det er søkt for til følgende:

Alv Bj. Lervik

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune. Dersom situasjonsplanen er endret i hht. søknad, skal ny situasjonsplan innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

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

Leder servicekontor

Unni Risholt

Kopi til:
Roy Jåbæk Rosfjordveien 4580 Lyngdal

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 171, Bruksnr 440	Kommune:	4225	Lyngdal
Adresse:				
Veiadresse:	Rosfjordveien 61, gatenr 2700	Grunnkrets:	303	Alleen-Berge-Rosfjord
	4580 Lyngdal	Valgkrets:	3	Berge
Oppdatert:	13.09.2023	Kirkesogn:	5150101	Lyngdal
		Tettsted:	4091	Lyngdal

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.09.2023	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 446,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.09.2023	Avgiver	4225/171/109	-1 445,9
	Matrikkelført:	13.09.2023	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4225/171/419	0,0
			Berørt	4225/171/433	0,0
			Mottaker	4225/171/440	1 446,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Rosfjordveien 61	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:			1	
Bygningsnr:	9063730				Antall etasjer:			1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

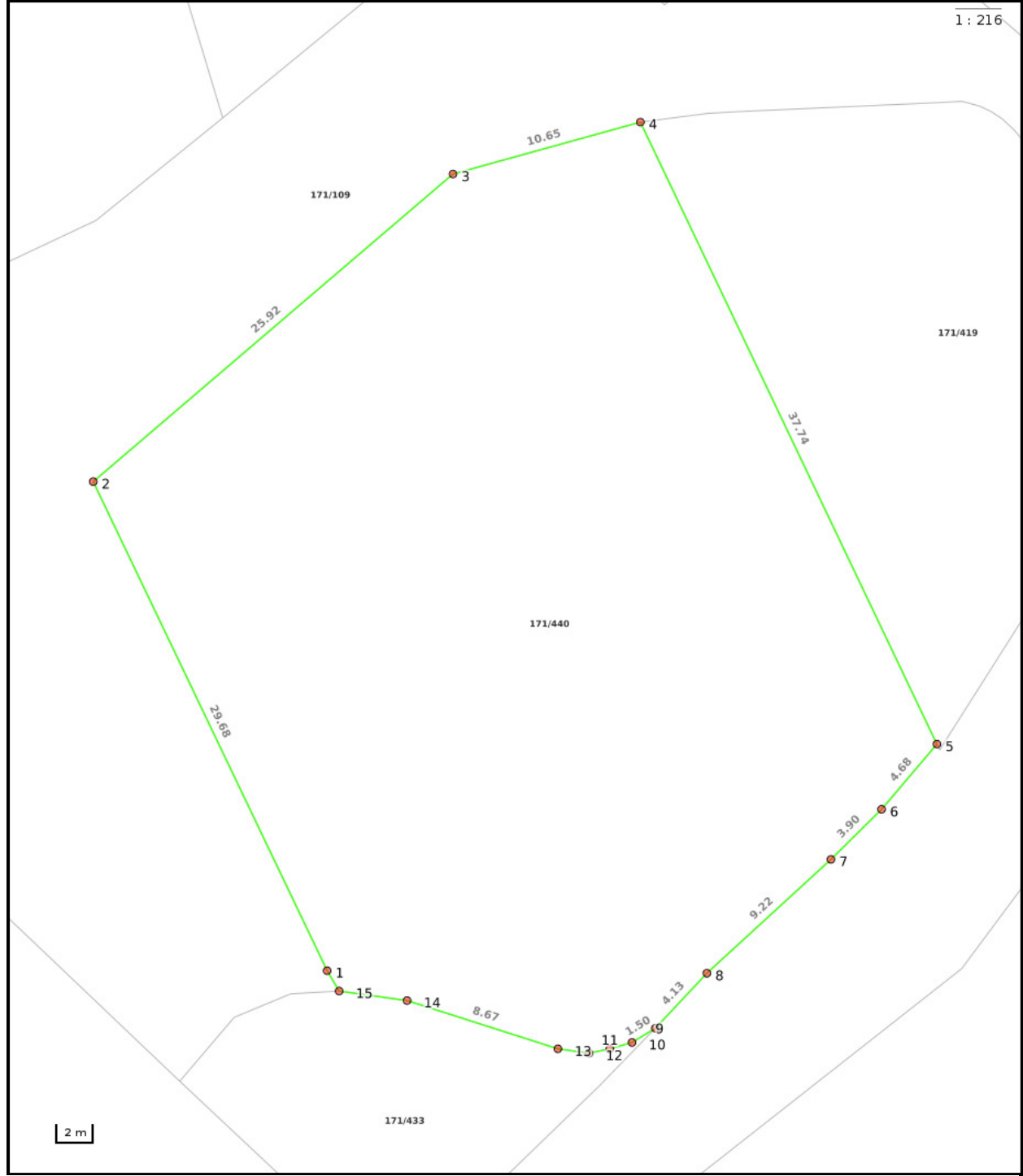
Hjelpelinjer

- | | |
|----------|---------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 446,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 689,18	385 544,88	29,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 444 714,71	385 529,74	25,92m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 444 733,25	385 547,86	10,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 444 736,99	385 557,83	37,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 444 704,50	385 577,04	4,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 444 700,68	385 574,34	3,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 444 697,70	385 571,82	9,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 444 690,89	385 565,61	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 444 687,64	385 563,07	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 444 686,75	385 561,86	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 444 686,29	385 560,68	1,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 444 685,95	385 559,57	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 444 686,04	385 557,85	8,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 444 687,94	385 549,39	3,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 444 688,12	385 545,64	1,30m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	4225 - LYNGDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	13.09.2023 kl. 09:44
Gårdsnummer:	171	Produsert av:	Kjell Cato Heskjestad
Bruksnummer:	440	Attestert av:	Lyngdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.09.2023
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 171 / 440	1 446 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160555	JÅBÆK ARNHILD OLLESTAD		ROSFJORDVEIEN 61 4580 LYNGDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		080652	JÅBÆK ROY ERIK		ROSFJORDVEIEN 61 4580 LYNGDAL	1 / 2

Oversikt over teiger							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6444709	385554		1 446 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.09.2023	Tinglyst		13.09.2023	heskkjel 13.09.2023
Oppmålingsforretning	23/2101	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4225 - 171/109	-1 445,9	
		Mottaker	4225 - 171/440	1 446	
	M 107/23	Berørt	4225 - Mnr mangler	0	
		Berørt	4225 - 171/419	0	
		Berørt	4225 - 171/433	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Rosfjordveien	2700	61			Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6444714	385559		
					Grunnkrets: 0303 Alleen-Berge-Rosfjord	
					Stemmekrets: 3 Berge	
					Kirkesokn: 05150101 Lyngdal	
					Postnr.område: 4580 LYNGDAL	
					Tettsted: 4091 Lyngdal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	9 063 730	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6444714 Øst: 385559	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

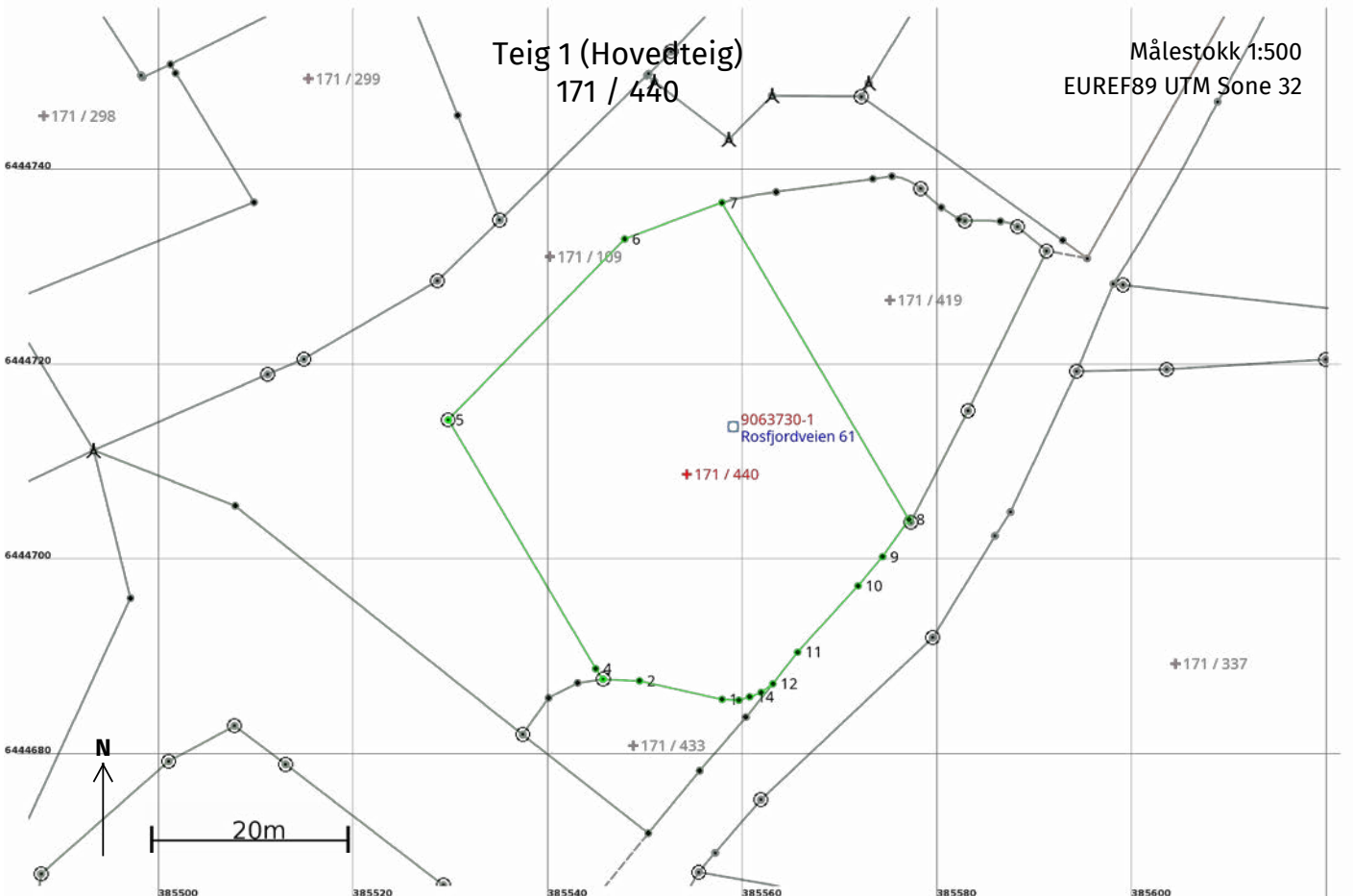
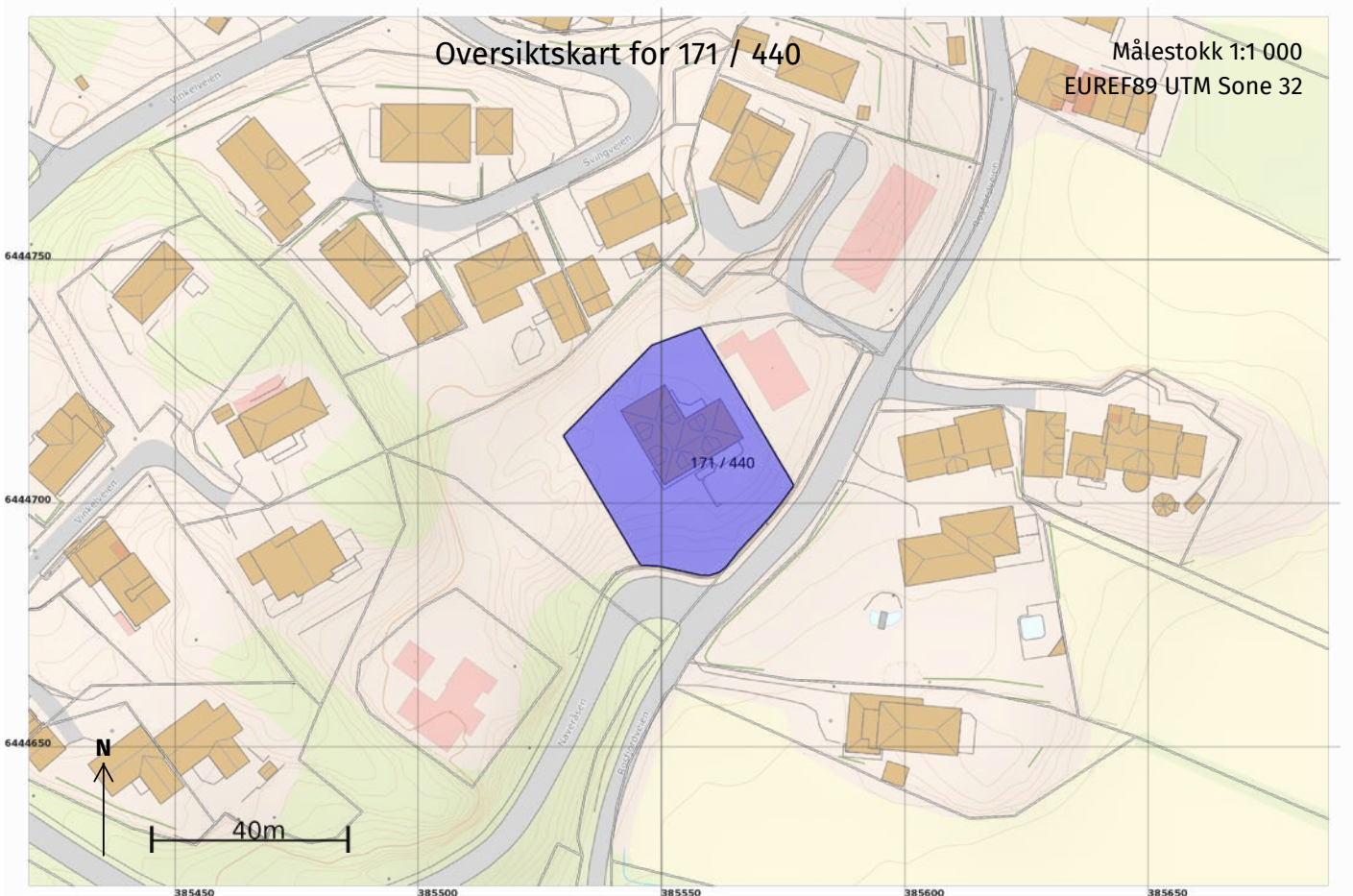
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2700 Rosfjordveien 61	H0101	Bolig	0	0		0	0	171/440
Bygningsnr:	9 063 730	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	287	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6444714 Øst: 385559	Bruksareal totalt:	287	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0					
	Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	108	0	108	0	0	0	0	0
H01	0	92	0	92	0	0	0	0	0
K01	0	87	0	87	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2700 Rosfjordveien 61		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	171/440

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JÅBÆK ROY ERIK		



Areal og koordinater

Areal: 1 446 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6444709 Øst: 385554

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6444686,04	385557,85		Umerket	10 Terrengmålt	10
			8,67			
2	6444687,94	385549,39		Umerket	10 Terrengmålt	10
			3,75			
3	6444688,12	385545,64	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10
			1,30			
4	6444689,18	385544,88		Umerket	10 Terrengmålt	10
			29,68			
5	6444714,71	385529,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10
			25,92			
6	6444733,25	385547,86		Umerket	10 Terrengmålt	10
			10,65			
7	6444736,99	385557,83		Umerket	10 Terrengmålt	10
			37,74			
8	6444704,50	385577,04		Umerket	10 Terrengmålt	10
			4,68			
9	6444700,68	385574,34		Umerket	10 Terrengmålt	10
			3,90			
10	6444697,70	385571,82		Umerket	10 Terrengmålt	10
			9,22			
11	6444690,89	385565,61		Umerket	10 Terrengmålt	10
			4,13			
12	6444687,64	385563,07		Umerket	10 Terrengmålt	10
			1,50			
13	6444686,75	385561,86		Umerket	10 Terrengmålt	10
			1,26			

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6444686,29	385560,68		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,16				
15	6444685,95	385559,57		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,73				



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL-NPA

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER PÅ SOLSTAD, ROSFJORD PLANBESTEMMELSER LYNGDAL KOMMUNE

Plankart datert 26.03.13
Revidert i hht. vedtak 26.06.13
Revidert i hht. vedtak 24.04.14
Planid: 2012-08

GENERELT

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

PLANFORMÅL

- §2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1)
 - Bolig – frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
 - Lekeplass (f_LEK1)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
 - Kjøreveg (f_VI-2)
 - Fortau (o_FOI)
 - Gangveg (o_GVI-2)
 - Annen vegggrunn – teknisk anlegg (AVI)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3)
 - Friområde (o_FRI1-2)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt (H140_1- H140_2)



BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3 Generelt for byggeområdene

- 3.1 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. For boligområder B3 – B4 tillates Garasje/ bod /terrasse på inntil 36m² BYA pr. enhet bygd utenfor eller delvis utenfor byggegrensen.
- 4.1 Utforming av tomt og bebyggelse: Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. God terrengtilpasning skal vektlegges. Utforming av bebyggelsen kan vurderes i hver enkelt byggesak, men det skal tilstrebes en tilpasning til omliggende bebyggelse med hensyn til form og fargevalg. For uthus /



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL-NPA

garasje gjelder: mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.

- 3.3 Kjøreveg: Murer, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs vegen. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget, men skal gjøres mest mulig skånsomt for tiliggende tomt. Muring skal utføres hvor dette gir den mest skånsomme løsningen.
- 3.4 Sikring: Farlige skrenter over 1 m som oppstår ved opparbeidelse av tomtar i området skal sikres med gjerde.
- 3.6 Parkering:
Boligenes parkeringsbehov skal dekkes innenfor hver enkelt tomt og innenfor maks BYA på tomta. Det settes krav om min 2 parkeringsplasser for hver boenhet i planen.

§4 Frittliggende småhusbebyggelse B1-B5

B1:

Utnyttelsesgrad: maks BYA 240 m² inklusive 36 m² forbeholdt to parkeringsplasser, som kan være i form av garasje / carport. Maksimal grunnflate på boligen er 200 m² BYA. Garasje kan i tillegg bygges sammen med boligen om ønskelig. Takform: Boligen skal ha saltak med maksimal takvinkel på 45 grader. Høyder: Planeringshøyde skal være kote 25. Høyden kan avvike med inntil en halv meter i begge retninger. Maksimal gesimshøyde er kote 28. Maksimal mønehøyde er kote 32. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv skal være maksimalt 0,75 m. Det tillates maksimalt en boenhet på tomta.

B2:

Det skal bygges bolig tilpasset skrånende terreng med maksimalt 3 etasjer i form av underetasje og inntil 2 etasjer over terreng. For eventuell bolig med 3 etasjer skal 3.etasje være inntrukket på kortsidene og takform skal være flatt tak. For bolig i 2 etasjer skal takform være saltak, pulttak eller flatt tak. For saltak tillates takopplett på inntil 1/3 av byggets mønelengde. Underetasje kan ved behov være større i omfang enn 1. etasje. Høyder: Planeringshøyde skal være kote 24. Høyden kan avvike med inntil en halv meter i begge retninger. Boligens totalhøyde /gesimshøyde skal ikke overstige kote 33. Innenfor bestemmelsesområder #1 og #2 er maksimal kotehøyde for takkonstruksjon begrenset til kote 27,6. For eventuell bod utenfor byggegrense jf. pkt. 4.1, skal maksimal kotehøyde for takkonstruksjon begrenses til kote 27,6.

Utnyttelsesgrad: maks BYA 240 m² inklusive 36 m² forbeholdt to parkeringsplasser som kan være i form av garasje / carport. Maksimal grunnflate for boligen er 200 m². Garasje kan i tillegg bygges sammen med boligen om ønskelig. Det tillates leilighet i underetasjen.



B3:

Utnyttelsesgrad: maks BYA 350 m² inklusive 36 m² forbeholdt to parkeringsplasser som kan være i form av garasje / carport.

Boligen reguleres med eksisterende byggs omfang og høyder.

Det tillates inntil 2 boenheter innen eksisterende bebyggelse.

B4:

Utnyttelsesgrad: maks BYA 136 m² inklusive 36 m² forbeholdt to parkeringsplasser, som kan være i form av garasje / carport. Maksimal grunnflate på boligen er 100 m² BYA.

Garasje kan i tillegg bygges sammen med boligen om ønskelig.

Høyder: Planeringshøyde skal være kote 17. Høyden kan avvike med inntil en halv meter i begge retninger. Maksimal gesimshøyde er kote 20,5. Maksimal mønehøyde er kote 25.

Boligen skal ha saltak med maksimal takvinkel på 45 grader. Det tillates takopplett mot sør-øst eller nord-øst på inntil 1/3 av byggets mønelengde.

Det tillates maks en boenhet på tomta.

B5:

Det tillates en eller to boenheter på tomta. Dersom to boenheter ønskes kan boligen bygges som tomannsbolig.

Tomannsbolig:

Utnyttelsesgrad: maks BYA 400 m² inklusive 72 m² forbeholdt fire parkeringsplasser, som kan være i form av frittliggende garasje / carport. Maksimal grunnflate på boligen er 300 m² BYA. Garasje kan i tillegg bygges sammen med boligen om ønskelig.

Takform: Boligen skal ha saltak med maksimal takvinkel på 45 grader. Det tillates takopplett på inntil 1/3 av byggets mønelengde.

Høyder: Planeringshøyde skal være kote 13. Det tillates maksimalt 0,5 m avvik i begge retninger. Maksimal gesimshøyde er kote 19. Maksimal mønehøyde er kote 23.

Gesimshøyden kan avvikes ved takopplett. For takopplett kan det tillates gesimshøyde opp til maksimal tillatt mønehøyde. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv skal være maksimalt 0,75 m.

Enebolig:

Utnyttelsesgrad: maks BYA 240 m² inklusive 36 m² forbeholdt to parkeringsplasser, som kan være i form av garasje / carport. Maksimal grunnflate på boligen er 200 m² BYA.

Garasje kan i tillegg bygges sammen med boligen om ønskelig.

Takform: Boligen skal ha saltak med maksimal takvinkel på 45 grader.

Det tillates takopplett på inntil 1/3 av byggets mønelengde.

Høyder: Planeringshøyde skal være kote 13. Det tillates maksimalt 0,5 m avvik i begge retninger. Maksimal gesimshøyde er kote 19. Maksimal mønehøyde er kote 23.

Gesimshøyden kan avvikes ved takopplett. For takopplett kan det tillates gesimshøyde opp til maksimal tillatt mønehøyde. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv skal være maksimalt 0,75 m.

§5 **Lekeplass, f_LEK1**

Lekeplassen er felles for alle tomtene i planområdet. Lekearealet skal ha tilgjengelighet tilpasset ulike brukergrupper og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast



dekke. Det må anlegges murer / skråninger for å oppnå en størst mulig planert flate innenfor området. Det finnes særskilt rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeplassen, se § 16.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§6 **Kjøreveg (f_V1 og f_V2)**

Felles veger i planen, er felles for de tomtene som naturlig tilknyttes veiene. f_V1 er felles for alle tomtene i planområdet samt gnr.171 bnr.395.

§7 **Gangveg (o_GV1 og o_GV2)**

Offentlige gangveger kan benyttes som korridor til bakenforliggende offentlige friområder.

§8 **Annen veggrunn, teknisk anlegg AV1**

Annen veggrunn er inntegnet hvor arealer ikke har annen funksjon enn som sidearealer til veg.

GRØNNSTRUKTUR

§9 **o_FR11-2**

Friområdene kan benyttes som rekreasjonsområder for beboere i nærliggende boligfelt. Friområdene skal fremstå egnet til bruk. Vegetasjon skal holdes nede, og det skal tilrettelegges med benker. Det tillates satt opp grill eller andre tiltak som vi fremme området som et møtested.

HENSYNSSONER

§10. **Frisikt (H140_1 – H140_2)**

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers høyder.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§11. Lekeplasser f_LEK1 skal opparbeides før brukstillatelse gis for første bolig.

§12. Før brukstillatelse for boliger gis, skal vei og nødvendig teknisk infrastruktur for den enkelte bolig tomt være ferdigstilt.

§13. Før det gis tillatelse til tiltak i området, skal kommuneplanens krav til kvartalslekeplass være oppfylt. I tillegg skal nye boenheter i planområdet dekke forholdsmessig andel av utbygging av sykkel- og gangstier i sentrumsnære områder. Det kan tas initiativ til en utbyggingsavtale som fastsetter bidrag og gjennomføring.

§14. Gangveger må være ferdig opparbeidet og friområder må være tilrettelagt før det kan gis ferdigattest for første bolig.



DERESE KONSULENT SVERRE GRINDHEIM
Gamle Kirkevei 6
4580 LYNGDAL

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Direkte telefon: Arkivkode: Dato:
2023/2101-9 Jorun Seland 171/109/L33/171/4 14.09.2023

Gbnr. 171/440 - melding om matrikkelføring

Det informeres om at gbnr. 171/440 ble opprettet som ny grunneiendom, forretningsdato 8.9., tinglyst 13.9.23.

Vedlagt matrikkelbrev for gjennomsyn.

Klageadgang

Jf. Matrikkeloven § 46 kan en eventuell klage fremsettes jf. forvaltningsloven kapittel IV til VI og sendes Lyngdal kommune innen 3 uker fra de mottar dette brev.

Utdrag av matrikkelbrev (forside samt kart og koordinater) sendes også til øvrige parter i saken, jf. matrikkeloven § 26 og matrikkelforskriften § 10. Direkte innsyn i matrikkelen kan gjøres via internett, <https://seeiendom.kartverket.no/> . Ytterligere kartinformasjon kan også finnes på kommunens kartside <https://kommunekart.com/klient/listerkart/>

Vennlig hilsen

Jorun Seland
Konsulent

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
1 OP_171-440_mbre

Kopi til:
ROY ERIK JÅBÆK ROSFJORDVEIEN 61 LYNGDAL
ARNHILD OLLESTAD JÅBÆK ROSFJORDVEIEN 61 LYNGDAL



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL								

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

Plantyper med treff	
☑ Kommuneplaner	☑ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner
❗ Kommunedelplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311	
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.09.2015	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf	
Delarealer	Delareal	136 m²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	2 966 m²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	2 966 m²
KPHensynsonenavn	H410_3
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201208
Navn	Solstad - detaljregulering for boliger, del av gnr. 171, bnr. 109, 322, 324 m.fl
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.04.2014
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201208/Dokumenter/Solstad%20vedtatte%20planbestemmelser%2C%20sign.pdf
Delarealer	Delareal 60 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_V1
	Delareal 56 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_LEK1
	Delareal 1 442 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 13 m ² Bestemmelsesområde antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, mm
	Delareal 241 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AV1
	Delareal 527 m ² Formål Friområde Feltnavn o_FRI2
	Delareal 3 m ² Formål Friområde Feltnavn o_FRI1
	Delareal 288 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B2
Id	Delareal 317 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_V2
Navn	Naveråsen m/ENDRING - gnr 171/ (Rosfjord)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.08.2001
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200110/Dokumenter/200110_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei Feltnavn VEG1

Delareal	26 m ²
Formål	Annen veigrunn
Feltnavn	AV

LYNGDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR NAVERÅSEN

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Bygeområder:

Boliger

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg

Trafikkdelere, grøft, snøopplag

Fortau

Friområder:

Park, turveg, lekeplass m.v.

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrens, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder bygningslovens generelle avstandsbestemmelser. Ved endelig fastleggelse av plassering av og høyde på bebyggelsen skal det legges vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak eller avledelede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates.
- 2.5 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.6 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller friareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 2.7 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenesterende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.8 Sjøpelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørs lagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker

- skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.9 Fargen på bebyggelsen på toppen av Naveråsen som ligger eksponert med utsikt skal være mørk. Hvite og ellers lyse hus tillates ikke.
- 2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal benyttes til småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus, som vist på planen. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 1 1/2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 3.4 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og fortau med trafikkdelere, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen.
- 4.2 Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormer og forskrifter.
- 4.3 I frisktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.
- 4.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger bare delvis inntegnet. Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse er regulert til annet formål.

5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Friområdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser.

Lyngdal 19.12.98

Revidert 07.05.99

Vedtatt i Lyngdal kommunestyre 30.09.99

Revidert 30.09.99 etter kommunestyrets vedtak

Lyngdal den 14.03.00
Hans Fr. Grøvan
Hans Fredrik Grøvan
ordfører
LYNGDAL KOMMUNE
ORDFØRER



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53

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»



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rosfjordveien 61
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer: 1408230331

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon