

aktiv.

Selandsdalsveien 8, 4529 BYREMO

**Lyngdal/Byremo - Påkostet  
leilighet med 3 soverom og  
carport. \*Sentral beliggenhet \*God  
standard**



Partner / Eiendomsmegler

## Torstein Hellestøl

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 051 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 750,-  
**Selger:** Anne Brit Fossdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 1768 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 459, bnr. 20  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1408250007

## Påkostet leilighet med 3 soverom og carport. \*Sentral beliggenhet \*God standard

Gjennomført leilighet på Byremo i 1. etasje med inngang fra bakkeplan. Betydelig påkostet!

Leiligheten har praktisk planløsning med hele 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og gang. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir god romfølelse, i tillegg til store vindusflater i front som slipper inn gode mengder med naturlig lys. Hamran kjøkkeninnredning, med tilhørende vitrineskap samt garderobeskap i gangen. Integreerte hvitevarer på kjøkken.

Det er satt inn vedovn i stuedel, samt varmekabler på gulv i alle rom bortsett fra soverommene. Fra stuen er det direkte utgang til egen uteplass med støpt platting og overbygg. Medfølger også egen carport inkl. utvendig bod. Leiligheten ligger sentralt til på Byremo med gangavstand til dagligvarehandel rett over gaten.

Velkommen!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	50
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	81

# Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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







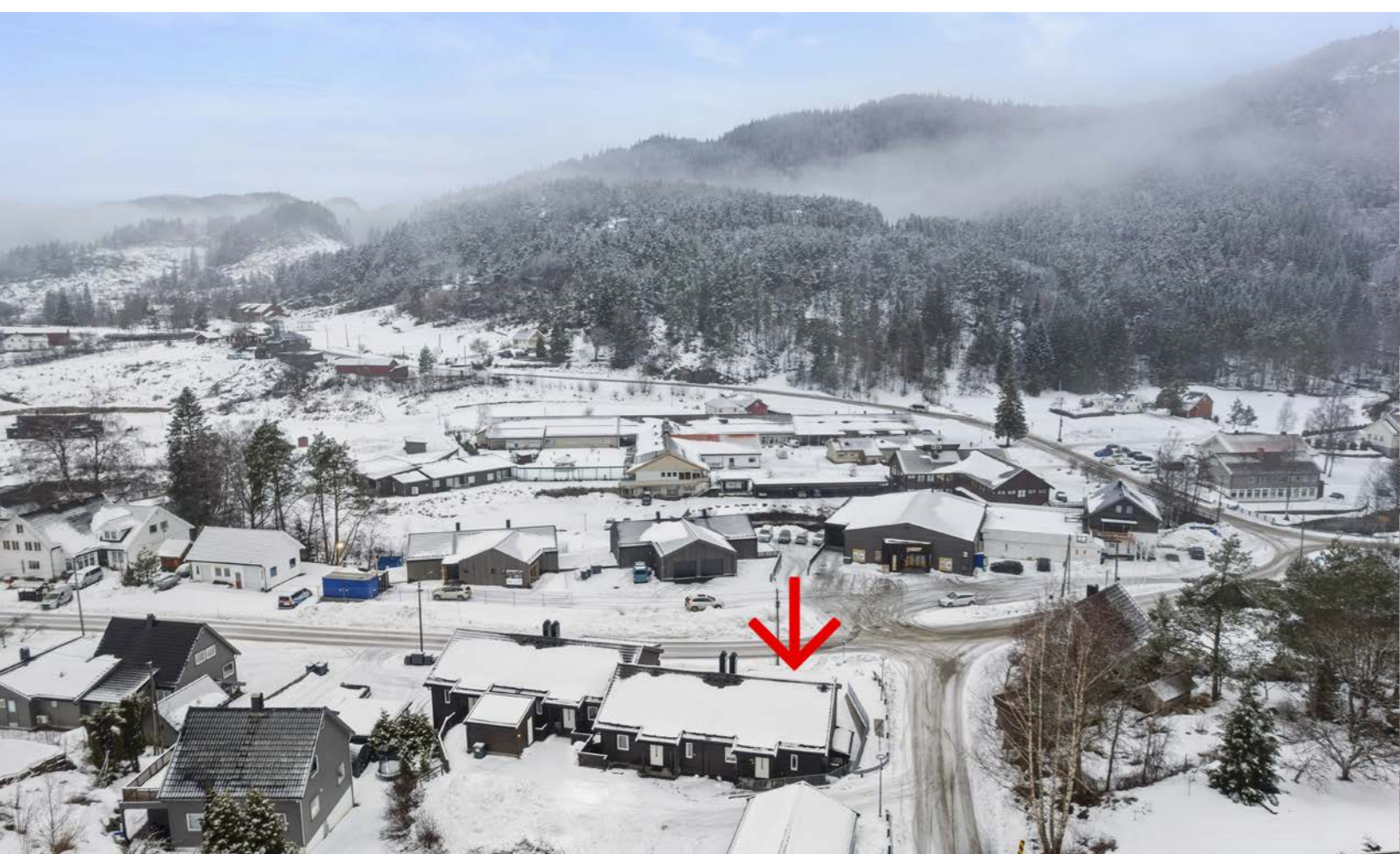





Bad/ vaskerom. Her er god skaplass, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedørgarderoe i speil.









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Leiligheten

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje)

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken , Gang , Soverom,

Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje)

12 m<sup>2</sup> Støpt platting med overtak, samt direkte

utgang fra leiligheten.

### Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod ved carport.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Bod invendig bygget om til soverom, bad gjort litt mindre for tilgang til soverom. Dør ut i fra bod er byttet ut til vindu.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1768 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Byremo, rett over veien til den lokale dagligvarehandelen Joker.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år 12, antall måneder 1.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Vannuttak fra bak dusj, gjennom vegg og skap, bak seng på soverom ut til vannkran ute. Arbeid utført av: Rørleggeren i Lyngdal.

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

- Ja. Beskrivelse: Det har forekommet at litt røklukt har kommet inn i min leilighet som følge av at nabo over har fyr i sin ovn (når han en sjelden gang har fyr med ved). Dette "problemet" i har blitt forsøkt rettet på ved at det har blitt satt inn en ekstra lufteventil i stua.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det har vært utført renskearbeid i takrenner på både leilighetsbygg og garasje.

Arbeid utført av Fjellborg v/Odd Tore Naglestad.

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

- Ja. Beskrivelse: Vi er hvert år pålagt å ha kontroll av alle varmtvannsberedere i bygget (1 pr. leilighet). Disse utgiftene inngår i fellesutgifter på kr. 750,- pr. måned. Fellesutgiftene på kr. 750,- dekker også renovasjon, brøyting og byggetsforskring.

### Innhold

Gjennomført leilighet på Byremo i 1. etasje med inngang fra bakkeplan. Betydelig påkostet!

Leiligheten har praktisk planløsning med hele 3 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og gang. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir god romfølelse, i tillegg til store vindusflater i front som slipper inn gode mengder med naturlig lys inn i leiligheten. Hamran kjøkkeninnredning, med tilhørende vitrineskap samt garderobeskap i gangen. Integrerte hvitevarer på kjøkken. Det er satt inn vedovn i stuedel, samt varmekabler på gulv i alle rom bortsett fra soverommene. Fra stuen er det direkte utgang til egen uteplass med støpt platting og overbygg. Medfølger også egen carport inkl. utvendig bod.

Leiligheten ligger sentralt til på Byremo med gangavstand til dagligvarehandel rett over gaten.

### Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

Ut i fra byggeår så skal bygget være utført med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonspere foreligger ikke. Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

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.

Forhold som har fått TG3: INGEN.

### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### Hvitevarer

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

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

### Parkering

Parkering i carport.

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten),

og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Selger har opparbeidet utearealet fremfor leiligheten med blant annet beplantning, lys og kunstgress. Dette området er per def. satt opp på fellesområdet, men har blitt brukt og vedlikeholdt av selger i seksjon 1. Hage/uteplass er anlagt av anleggsgartner Terje Haaland.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på gulv i alle rom bortsett fra soverom, samt vedovn i stuedel.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 9 535

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 534 901

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 139 604

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Vannavgift

Kr 2 216

### Vannavgift år

2024

### 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

76/592

### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, renovasjon, brøyting.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 459, bruksnummer 20, seksjonsnummer 1 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:

4225/459/20/1:

19.03.1975 - Dokumentnr: 790 - Skjønn

Gjelder Byremo vannverk

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1981 - Dokumentnr: 3006 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:458 Bnr:44

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1982 - Dokumentnr: 4325 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1985 - Dokumentnr: 5097 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om vann-, kloakk- og overvannsledn. m.m.

Rettighetshaver: Audnedal kommune

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2011 - Dokumentnr: 786266 - Bestemmelse

om veg

Bestemmelse om vedlikehold av veg over 1027/59-28.

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2011 - Dokumentnr: 786266 - Best. om vann/

kloakkledn.

Overført fra: Knr:4225 Gnr:459 Bnr:20

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2012 - Dokumentnr: 885893 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 76/592

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

06.12.2013.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.2013.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

### Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser

kan sees hos megler.

### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 000 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
50 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----

51 350 (Omkostninger totalt)  
62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 062 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 065 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))  
-----

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 51 350

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen.

Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.





### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Selandsdalsveien 8, 4529 BYREMO
-  LYNGDAL kommune
-  # gnr. 459, bnr. 20, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 20755-1208

Referansenummer: JM2005

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Fotograf
- 3 200 Kommunale opplysninger, ca
- 15 500 Markedspakke, stor pakke digital
- 6 000 Oppgjørsvederlag
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 550 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk. fellesvisninger
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 101 200

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

## Oppdragsansvarlig

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

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

## Salgsoppgavedato

31.01.2025



## Norsk takst

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



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

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

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

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

## 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

Leilighet beliggende i 1 etg med egen støpt plating  
Det er egen parkering i carport med privat bod i fellesanlegg  
Leiligheten er innholdsrik med:  
3 soverom, stue/kjøkken, gang, vindfang, bad/vaskerom

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.  
Bod med en enkel beskrivelse  
Leiligheten vurdert ut fra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Faste malte trevinduer beslått utvendig med 2 lags glass i stue  
Pvc vinduer med 2 lags glass ellers i leiligheten.  
Malt ytterdør med glass  
Malt balkongdør beslått utvendig fra stue med utvendig støpt plating

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Parkett og flise  
Veggoverflater: Malte mdf plater  
Takoverflater: Malte himlingsplater  
Bad: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:  
Vedovn og varmekabler

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Ut i fra byggeår så skal bygget være utført med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Elementpipe med vedovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig mur av betong.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med ingen avvik registrert, 13,5 vektprosent.

Leiligheten har malte speildører som innvendige dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon på badet. Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Det er sluk under dusjkabinett og ved varmtvannstank

Det er et eget avlukke til varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin med sluk i gulv  
Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,5 vektprosent

## Beskrivelse av eiendommen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap med frys.  
Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.  
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.  
Ventilator med utlufting ut med komfyrvakt

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.  
Vannmåler montert i vannskap, stoppekran under vannskap ved hoved inntaket.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.  
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang  
Brannslukningsapparat er montert på soverom.  
Røkvarslere er plassert i takhimling.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Bod

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

#### Boligbygg med flere boenheter

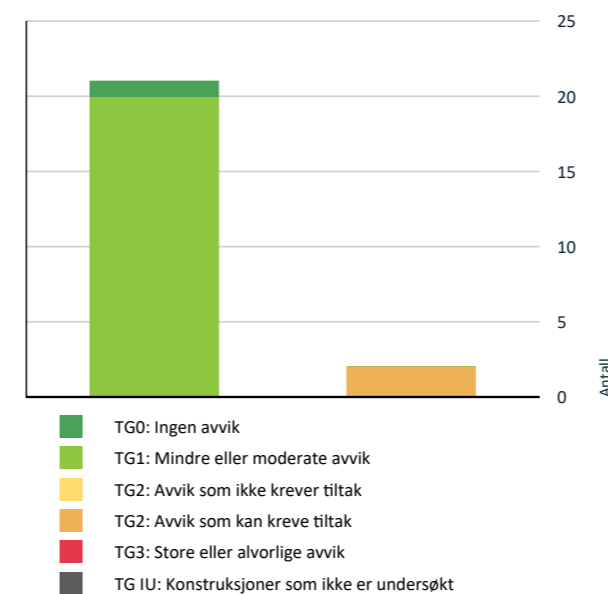
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod invendig bygget om til soverom, bad gjort litt mindre for tilgang til soverom. Dør ut i fra bod er byttet ut til vindu

## Sammendrag av boligens tilstand

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

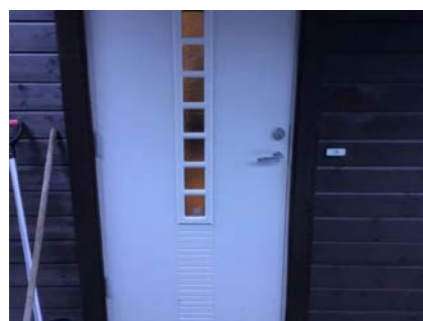
### TG 1 Vinduer

Faste malte trevinduer beslått utvendig med 2 lags glass i stue  
Pvc vinduer med 2 lags glass ellers i leiligheten.



### TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass  
Malt balkongdør beslått utvendig fra stue  
Hoveddør med noe hakk og merker i nedkant  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt plating på mark



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Parkett og flise  
Veggoverflater: Malte mdf plater  
Takoverflater: Malte himlingsplater  
Bad: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.  
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og gang) med ingen avvik registrert.  
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

### TG 2 Radon

Ut i fra byggeår så skal bygget være utført med radonsperre.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.  
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

**Vurdering av avvik:**  
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**  
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

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



### TG 1 Rom Under Terreng

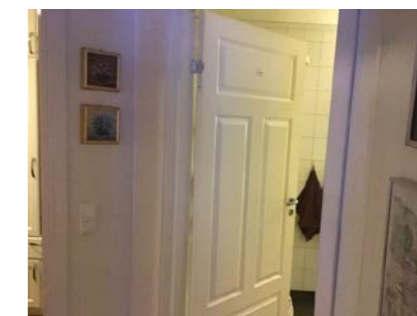
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig mur av betong.  
Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med ingen avvik registrert, 13,5 vektprosent.



### TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte speildører som innvendige dører.

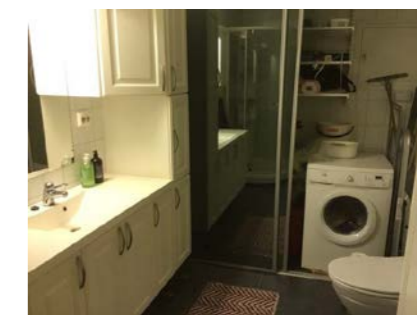


## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk ventilasjon på badet.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.  
Tak med malte himlingsplater.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.  
Det er sluk under dusjkabinett og ved varmtvannstank

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.  
Det er et eget avlukke til varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin med sluk i gulv

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

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

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,5 vektprosent

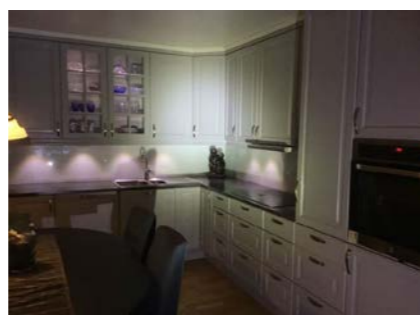


### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap med frys.  
Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.  
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.  
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.  
Vannmåler montert i vannskap, stoppekran under vannskap ved hoved inntaket.

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på kjøkken og bad/vaskerom.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

#### TG 2 Varmt vannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

#### 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.



#### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

## Tilstandsrapport

kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



### Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert på soverom.

Røkvarslere er plassert i takhimling.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod med utv carport i fellesanlegg

#### Byggeår

2013

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

#### Beskrivelse

Bod og carport i fellesanlegg med støpt såle, vegger av reisverk med liggende kledning.

Taktekking utvendig med takstein.

Boden har osb plater på den 2 av veggene innvendig, resten med synlig reisverk.

Malt tett ytterdør med noe vedlikeholdsbehov..

Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

# 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

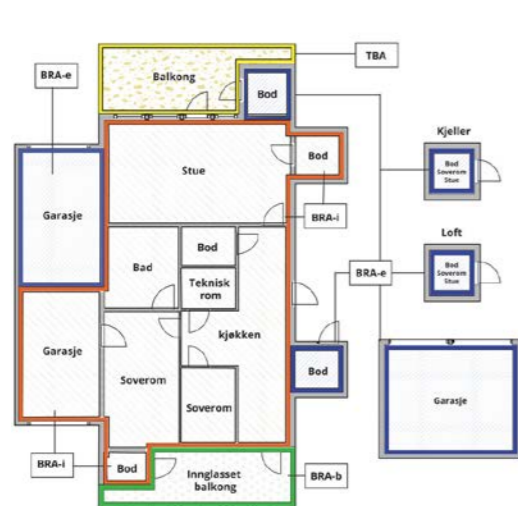
## Hva er måleverdig areal?

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.



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.



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

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		5			
<b>SUM BRA</b>	5				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	12
<b>SUM</b>	75				12
<b>SUM BRA</b>	75				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod invendig bygget om til soverom, bad gjort litt mindre for tilgang til soverom. Dør ut i fra bod er byttet ut til vindu

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Bod	0	5
Boligbygg med flere boenheter	75	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	459	20		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Selandsdalsveien 8							
<b>Hjemmelshaver</b> Fossdal Anne Brit							

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	28.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse	28.01.2025		Gjennomgått	1	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### 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 fuktinnhold 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 innglasst 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 boenheden, men som eier har påvist

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JM2005>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sørlandet	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1408250007	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anne Brit Fossdal	
<b>Gateadresse</b>	
Selandsdalsveien 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BYREMO	4529
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2012	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
12	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Frende	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ABF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Vannuttak fra bak dusj, gjennom vegg og skap, bak seng på soverom ut til vannkran ute.  
Arbeid utført av: Rørleggeren i Lyngdal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei

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

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det har forekommet at litt røklukt har kommet inn i min leilighet som følge av at nabo over har fyr i sin oven (når han en sjelden gang har fyr med ved). Dette "problemet" i har blitt forsøkt rettet på ved at det har blitt satt inn en ekstra lufteventil i stua.

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

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

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: Det har vært utført renskearbeid i takrenner på både leilighetsbygg og garasje.  
Arbeid utført av: Fjellborg v/Odd Tore Naglestad

Initialer selger: ABF

2

Document reference: 1408250007

Document reference: 1408250007

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse Vi er hvert år pålagt å ha kontroll av alle varmtvannsbereidere i bygget (1 pr. leilighet). Disse utgiftene inngår i fellesutgifter på kr. 750,- pr. måned. Fellesutgiftene på kr. 750,- dekker også renovasjon, brøyting og byggets forsikring.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1408250007

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1408250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Brit Fossdal	0967ab997f223051fafcace4 28221e8169f40a4f	17.01.2025 09:55:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250007

- 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/develop>



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

<b>Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse</b>	Gårdsnr 459, Bruksnr 20, Seksjonsnr 1 4225 Lyngdal		
<b>Matrikkelhet:</b>	Gårdsnr 459, Bruksnr 20, Seksjonsnr 1	Kommune:	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>	Selandsalsveien 8, gatenr 1013 407 Byremo		
<b>Veiladresse:</b>	4529 Byremo	<b>Grunnkrets:</b>	11 Byremo
<b>(fra bruksenhet)</b>	28.09.2019	<b>Kirkeseogn:</b>	5150102 Grindheim
<b>Oppdatert:</b>			
<b>Eiendomsopplysninger</b>			
<b>Matrikkel:</b>			
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja
<b>Etableringsdato:</b>	23.10.2012	<b>Hår festegrunn:</b>	Nei
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>	
<b>Arealkode:</b>		<b>Reg. landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Arealmerknad:</b>		<b>Formål:</b>	Bolig
		<b>Areal felles tomt:</b>	1 768,3 kvm

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

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 459, Bruksnummer 20, Seksjonsnummer 1 4225 LYNGDAL, kommune

Forretninger:	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Type	Forretning:	Mottaker	4225/459/20	0,0
Omnummerering	Matrikkelført:	Mottaker	4225/459/20/0/1	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/2	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/3	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/4	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/5	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/6	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/7	0,0
		Mottaker	4225/459/20/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	Etabler/Endret	4225/459/20	0,0
	Matrikkelført:	Etabler/Endret	4225/459/20/0/1	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/2	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/3	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/4	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/5	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/6	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/7	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/8	0,0
Feliretting	Forretning:	Etabler/Endret	4225/459/20	0,0
	Matrikkelført:	Etabler/Endret	4225/459/20/0/1	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/2	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/3	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/4	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/5	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/6	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/7	0,0
		Etabler/Endret	4225/459/20/0/8	0,0

**Bebyggelses arealer, mv., antall boenheter**

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Selandsålsveien 8	Bolig	79,5	Kjøkken	3	1	1
<b>Bygningsopplysninger:</b>						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggelse:	618,0	Rammeinstallasjon:	03.10.2011	
Bygningsstatus:	Ferdigstilt	BRA bolig:	618,0	Igangsetill.: Ferdigstilt:	20.12.2011 06.12.2013	
Energikilde:	Oppvarming:	BRA annet:	618,0	Midi. bruksstil.:	13.08.2013	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har hals:	Nei	Tatt bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:		Antall etasjer:	8	
Bygningsnr.:	300325132				2	

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		309,0		309,0				
H02	4		309,0		309,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
<b>Bygningsopplysninger:</b>						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggelse:	62,7	Rammeinstallasjon:	07.11.2011	
Bygningsstatus:	Igangsetillattelse	BRA bolig:	62,7	Igangsetill.:	20.12.2011	
Energikilde:	Oppvarming:	BRA annet:	62,7	Midi. bruksstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har hals:	Nei	Tatt bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:		Antall etasjer:	1	
Bygningsnr.:	300325282					

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				62,7	62,7				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tilskshaver	Funa AS	993083410

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**

**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

**Hjelpelinjer**

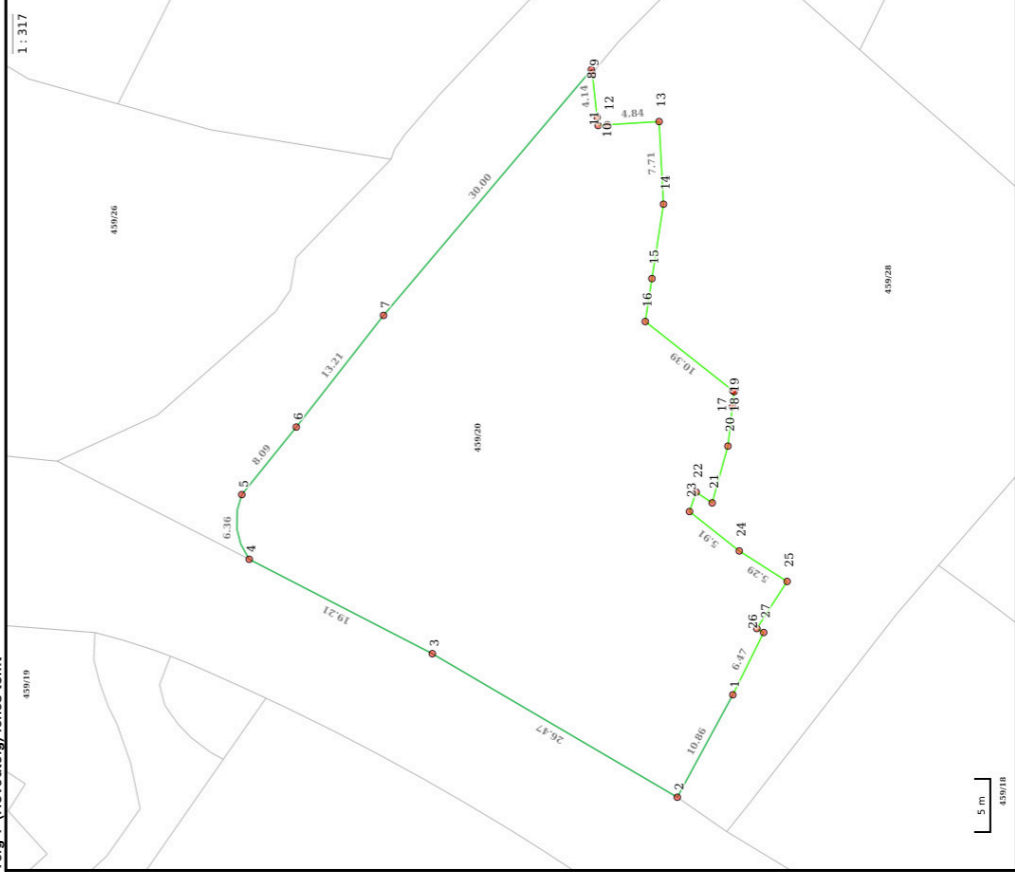
- Vannkant
- Veikant

**Fiktiv / Toigdelier**

- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**

**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

**Fiktiv / Toigdelier**

- Punktfeste

**Symboler**

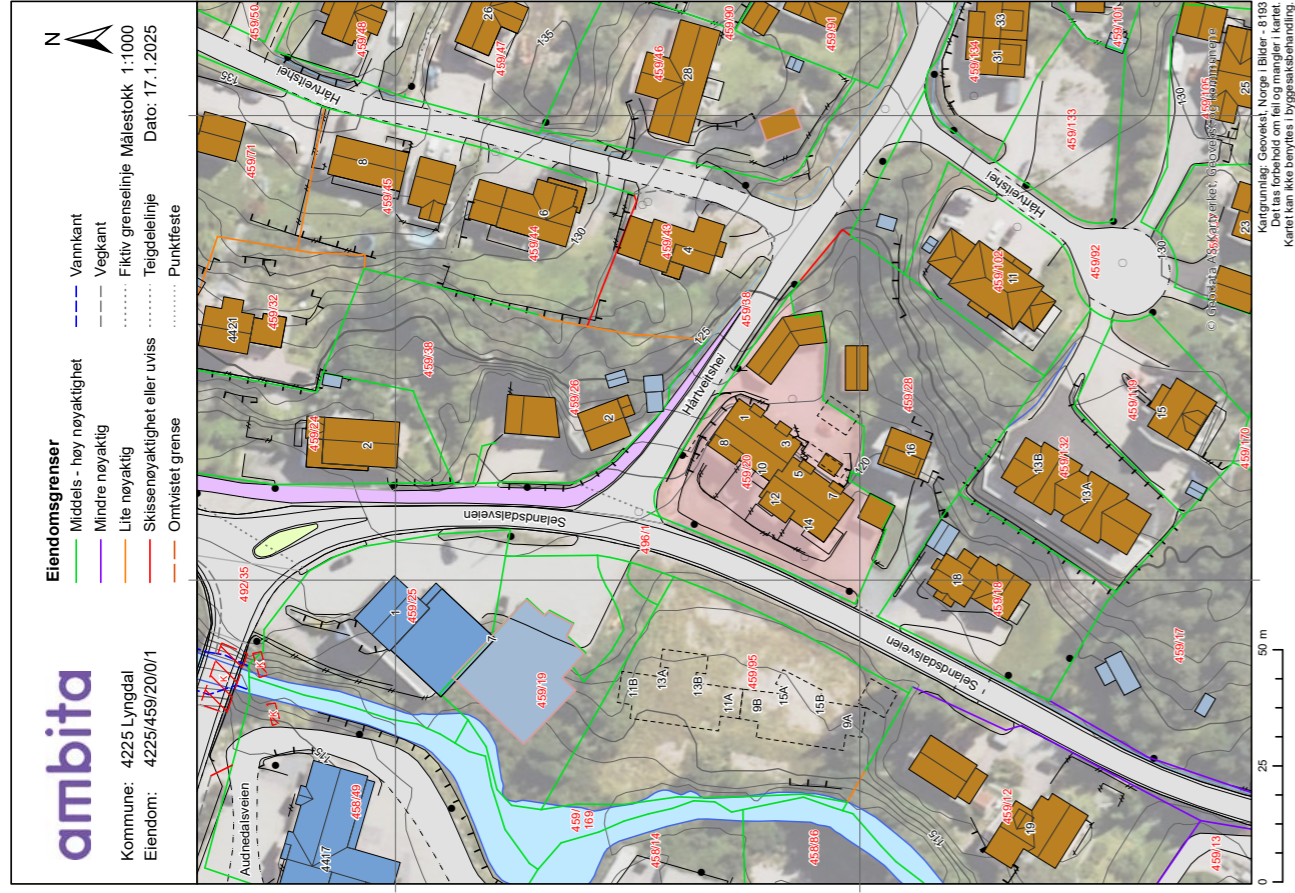
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

**Areal og koordinater**

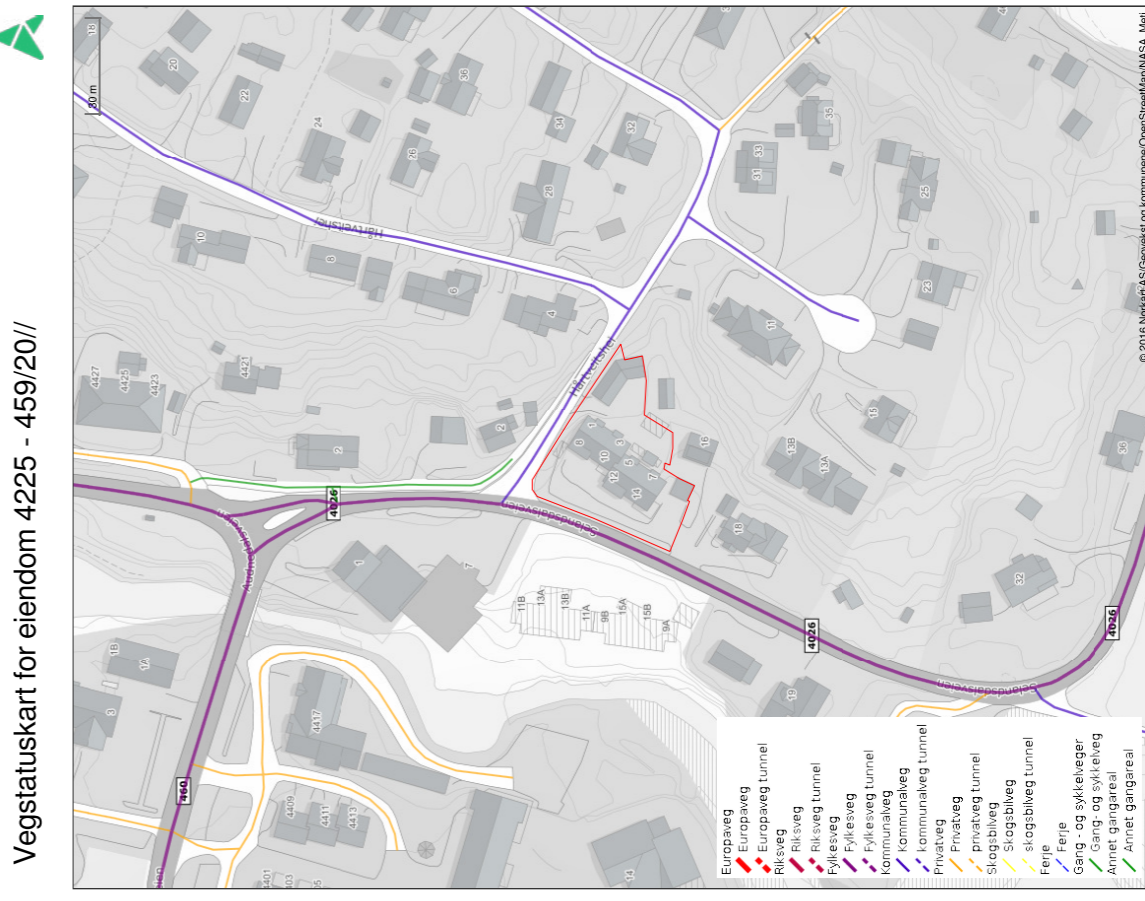
**Areal:** 1 788,30m<sup>2</sup>  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

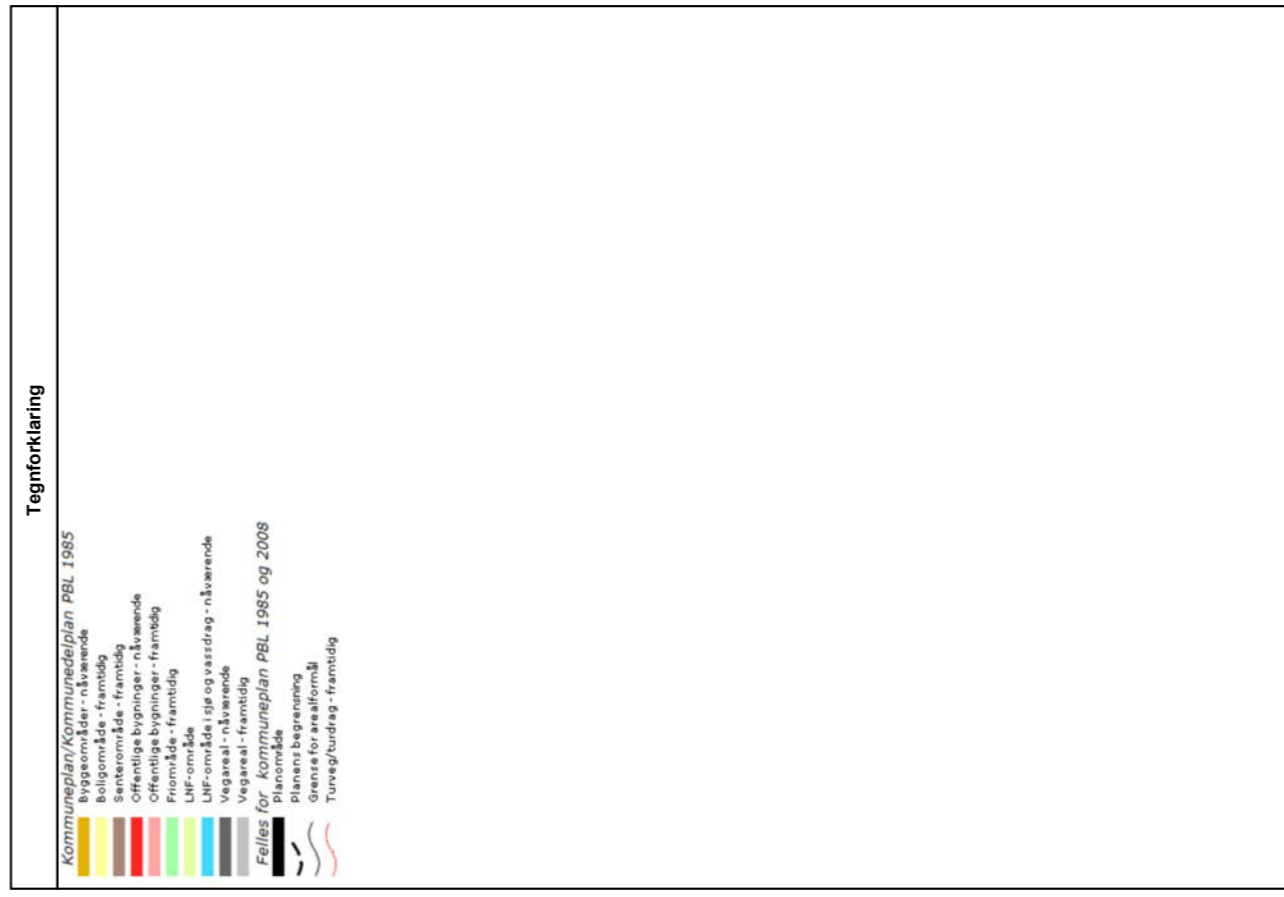
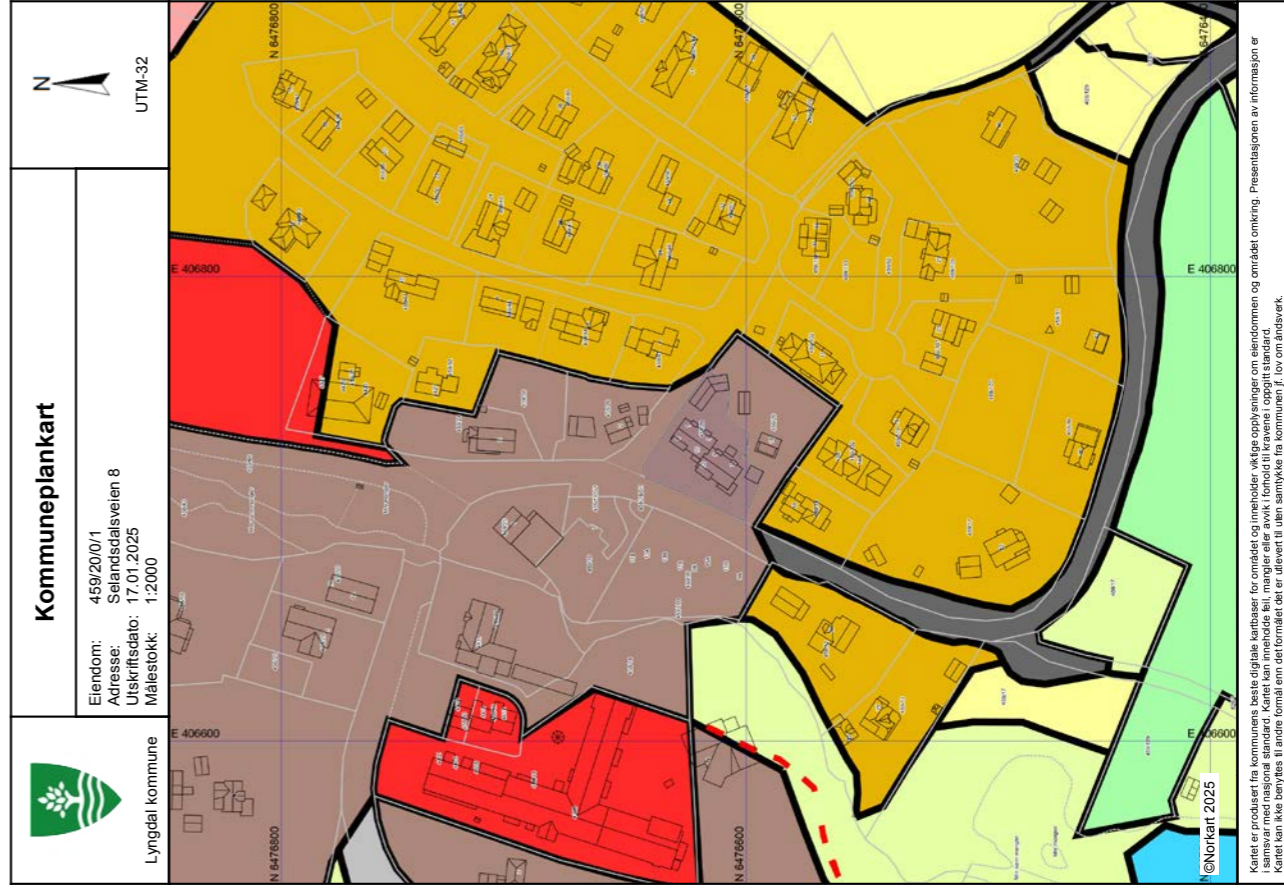
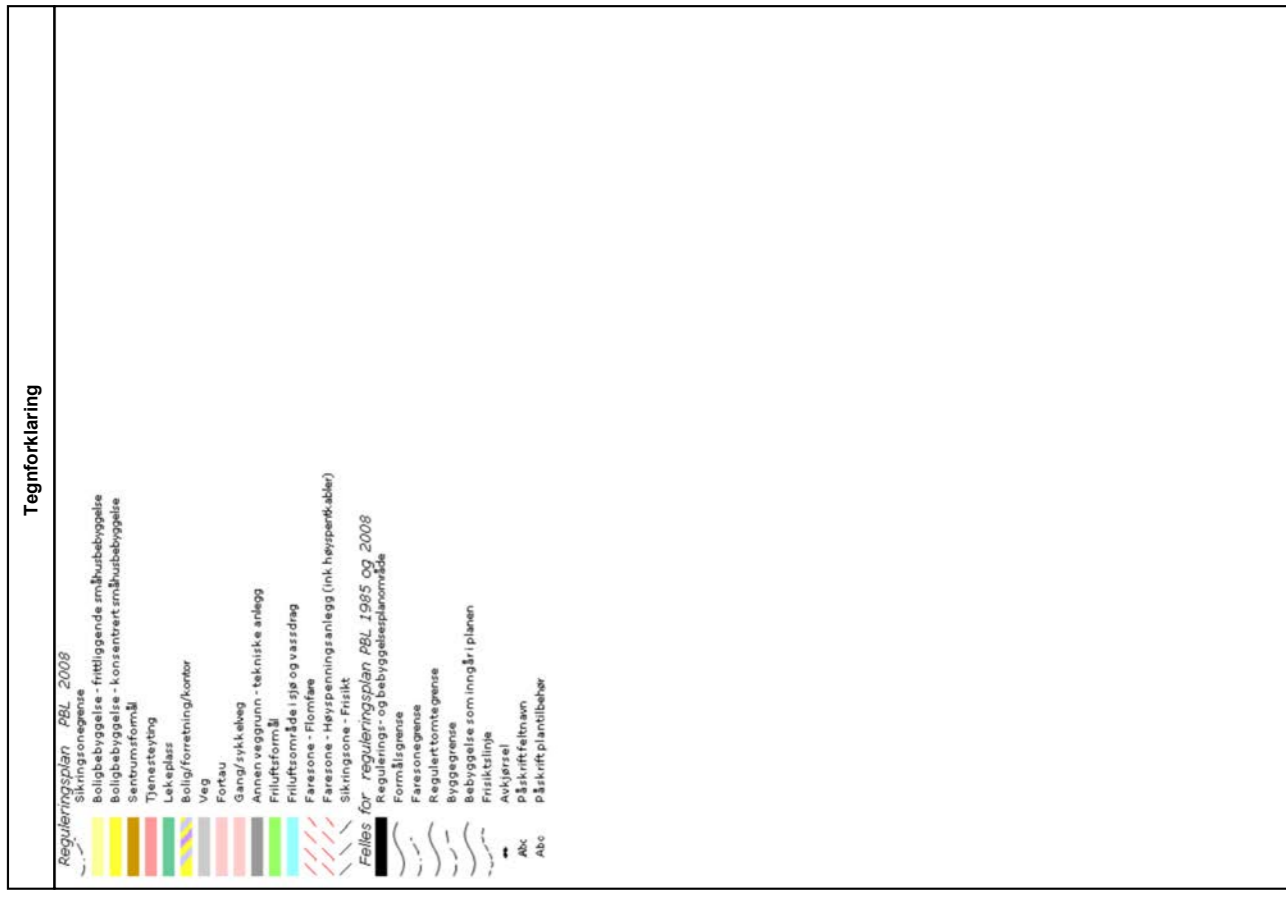
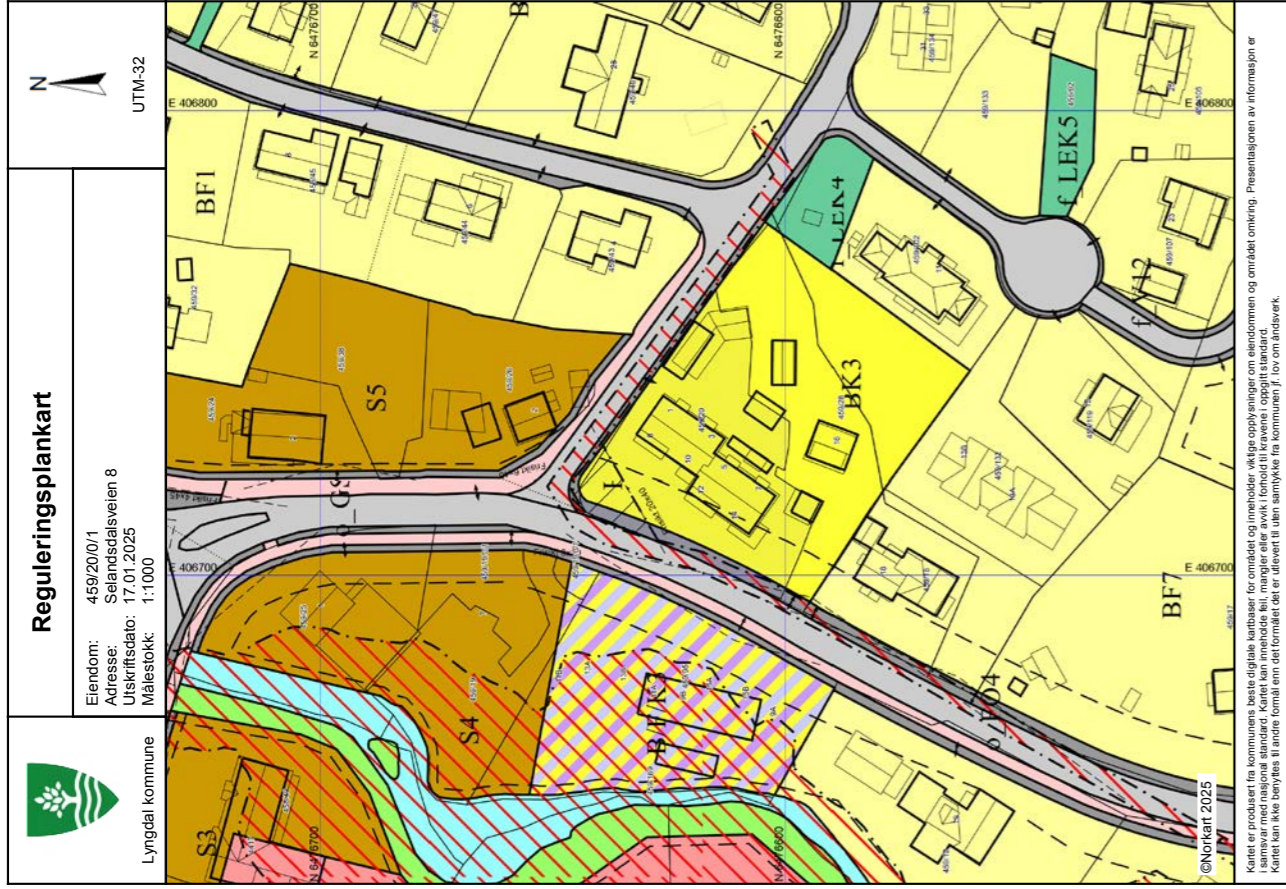
Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedant i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 476 596,71	406 704,88	10,86m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 476 601,02	406 694,90	26,47m	Torregnmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
3	6 476 624,96	406 706,19	19,21m	Torregnmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
4	6 476 642,75	406 713,43	6,36m	Torregnmålt; Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 476 643,98	406 719,37	8,09m	Torregnmålt; Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 476 639,48	406 726,09	13,21m	Torregnmålt; Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 476 632,31	406 737,18	30,00m	Torregnmålt; Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 476 615,06	406 761,72	0,34m	Torregnmålt; Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 476 614,94	406 761,40	4,14m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 476 614,12	406 757,34	0,75m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 476 613,97	406 756,60	0,87m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 476 613,12	406 756,74	4,84m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 476 608,33	406 757,47	7,71m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 476 607,24	406 749,64	7,01m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 476 607,69	406 742,84	4,05m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 476 607,95	406 738,80	10,39m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 476 599,26	406 733,11	0,16m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 476 599,12	406 733,03	1,41m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 476 599,16	406 731,62	3,70m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 476 599,25	406 727,92	5,49m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 476 600,23	406 722,52	1,79m	Torregnmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 476 601,81	406 723,38	1,91m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 476 602,27	406 721,52	5,91m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 476 597,32	406 718,28	5,29m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 476 592,62	406 715,85	5,23m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 476 595,04	406 711,22	0,74m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 476 594,38	406 710,91	6,47m	Torregnmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



- Tegnforklaring**
- Adresspunkt
  - Kulturminne - punkt
  - Naturvernområde - punkt
  - Kulturminne - flate
  - Naturvernområde - flate
  - Bygningsplaner
  - Tilbaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3.30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
- Stolpe
  - Anlegg
  - Veglinje
  - Sti
  - Traktoreveg
  - Bekkanaligraff
- Hoydekurver**
- Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning/lerneng
  - Hjelpkurve
  - Dybdekurve
- Vålt eiendom
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Frilids-/sesongbosted
  - Bygning, annen lynch
  - Bygning uten
  - matrikkelinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegblåndsOpSylende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
  - Vassflater
  - Bre
  - AndreTiltak
  - BygningTiltak, endring
  - BygningTiltak, nybygg
  - BygningTiltak, riving
  - SamferdselTiltak
  - Andre tiltaksyper/ spesifiseringer







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

Utskriftsdato: 17.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	459	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festnr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Selandisdalsveien 8, 4529 BYREMO								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter 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 2024
Avløp	2 866,27 kr
Feiling	415,00 kr
Renovasjon	4 037,00 kr
Vann	2 216,28 kr
<b>Sum</b>	<b>9 534,55 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Ehetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	39 m3	21,08 kr	1/1	0 %	822,13 kr	0,00 kr
Forskudd vann	40 m3	21,09 kr	1/1	0 %	843,60 kr	0,00 kr
Fradrag for imbetalt forskudd vann	-40 m3	21,08 kr	1/1	0 %	-843,20 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 204,00 kr	1/1	0 %	2 204,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	39 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 121,64 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	40 m3	31,06 kr	1/1	0 %	1 242,40 kr	0,00 kr
Fradrag for imbetalt forskudd avløp	-40 m3	28,76 kr	1/1	0 %	-1 150,40 kr	0,00 kr
Grunngebry renovasjon bolig	1 stk	1 022,00 kr	1/1	0 %	1 022,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Ehetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 788,00 kr	1/1	0 %	3 788,00 kr	0,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-571,00 kr	1/1	0 %	-571,00 kr	0,00 kr
Feie- og brannlisynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>					<b>10 522,17 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

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

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

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



**Lyngdal kommune**

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 17.01.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	459	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festnr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Selandisdalsveien 8, 4529 BYREMO								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20117140	716	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

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



## OMRADEREGULERINGSPLAN FOR BYREMO PLANBESTEMMELSER

### AUSDNEDAL KOMMUNE

Plankart datert 15.03.14

Rev. 1. gangs behandling sak 14/14 25.03.14

Forslag til endringer etter 1. gangs offentlig ettersyn, 17.06.14

Revidert etter 2. behandling 01.07.14

Endelig behandling Driftsutvalget 13.10.14

Endelig behandling Kommunestyret 21.10.14

Plan ID 41

## GENERELT

- § 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttas som vist på plankartet.

## REGULERINGSFORMAL

- § 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-18)
  - Boligbebyggelse – konsentrert (BK1-4)
  - Sentrumsformål (S1-5)
  - Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_T1-2)
  - Barmehage (o\_BHGI-2)
  - Undervisning (o\_U1-4)
  - Kirke/annen religionsutøvelse (o\_R1)
  - Idrettsanlegg (o\_IDRETT)
  - Skianlegg (o\_SKI)
  - Telekommunikasjon (o\_TELLE)
  - Lekeplass (LEK1-6)
  - Bolig/Forretning/Kontor (BIF/K1-4)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg (fo\_V1-1-18)
  - Fortau (o\_FOI-7)
  - Gang-/sykkelveg (o\_GSI-5)
  - Gangveg (o\_GVI-5)
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Parkeringsplasser (o\_P1-7)
  - Holdeplasser (o\_HI-2)
- Grøntstruktur (§ 12-5, pkt. 3)
  - Badeplass (Bad1-2)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift. (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Jordbruk (J1-2)
  - Landbruk (L1-2)
  - Friluftsmål (F)

1

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FV)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Ras og stredfare (H310\_1)
  - Flomfare (H320\_2)
  - Hevspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370\_3-6)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_7-8)
  - Frisikt (H1-40)

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

### §3 Plankrav.

3.1 Areal som må detaljreguleres for byggesøknad.

- BF10
- BF13
- BF16
- BF17
- H310\_1
- S5

3.2 Areal der det kreves utvidet byggesøknad.

- BIF/K1-3
- BK2
- BK4
- S1-4
- o\_T1
- o\_BHGI-2
- BF18

3.3 Krav til avklaring i detaljregulering eller utvidet byggesøknad

- Helhetlig løsning med tomtedelingsplan for hele byggeområdet.
- Nødvendig vegtrasé og avkjørsel internt.
- Parkeringsplasser.
- Bygningenes farge og materialbruk.
- Plassering av bygg og planeringshøyde.
- Nivåforsjeller innen byggeområdet og mot tilgrensende areal.
- Andre relevante krav for å avklare helhetlig bruk av tomta og omkringliggende areal.

## § 4 Byggeområder

### §4.1 Felles for: Byggeområder

4.1.1 Plassering: Plassering av nye hovedbygg skal skje innenfor byggesøknadens på de enkelte tomtene.

Garasjer inntil 50m<sup>2</sup> kan bygges inntil nabogrense og inntil 2m fra kommunal og felles veg. Alle typer bygg skal ligge utenfor byggesøknadens mot fylkesveger. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggesøknad, skal avstanden være 4 m fra naboelend.

2

4.1.2 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 3,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånede. Fyllinger skal jordkles. Det tillates opparbeiding eller planering av hele byggeområdet, også utenfor byggesøknadens så lenge fyllinger og skjæringer ikke griper inn i naboareal uten tillatelse.

### §4.2 Boliger Frittliggende (BF1-18)

4.2.1 Generelt:  
Tomtene kan bebygges med inntil 2 boenheter per tomt.

4.2.2 %BYA:  
Kan være maksimalt 30 % av byggeområde innenfor tomta.

4.2.3 Takform:  
Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.2.4 Høyder på bygg:  
Høyden refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med møns og sokkel:  
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.

- Boliger med møns uten sokkel:  
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.

- Boliger med pulttak / flatt tak:  
Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7,0 m.

- For takopplett er maks gesimshøyde lik 8 m.

4.2.5 Parkering:

Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.

4.2.6 Høyde garasje / bod:

Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.2.7 Størrelse garasje/bod:

Innenfor BYA kan bygges inntil 70m<sup>2</sup>. Garasjedel kan være inntil 50m<sup>2</sup>.

### §4.3 Boliger Frittliggende (BF18)

4.3.1 For BF 18 gjelder samme bestemmelser som for BF1-18, men det kan bygges inntil 4 enheter per tomt.

4.3.2 Det må leveres utvidet byggesøknad for området.

### §4.4 Konsentrert boligbebyggelse (BK1-4)

4.4.1 Generelt:  
Tomtene skal bebygges med minst 2 enheter.

3

### 4.4.2 %BYA:

BK 1, 2 og 3: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta. Det skal bygges ut med minimum 2,5 enheter pr. dekar.

BK 4: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta.

4.4.3 Utforming: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal ha lik type utforming innen hvert delområde.

4.4.4 Høyder på bygg:

Høyden refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snitt-tegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med sokkel og møne:  
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.

- Boliger uten sokkel og møne:  
Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.

- Boliger med pulttak / flatt tak:  
Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7 m.

- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.4.5 Parkering:

Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.

4.4.6 Høyde garasje/bod:

Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.4.7 Størrelse garasje / bod:

Innenfor BYA kan bygges inntil 70m<sup>2</sup>. Garasjedel kan være inntil 50m<sup>2</sup>.

### §4.5 Sentrumsformål (S1-5)

4.5.1 %BYA: Kan være maksimalt 80% av byggeområde innenfor tomta.

4.5.2 Takform: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.5.3 Høyder på bygg: Høyden refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snitt-tegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m og mønehøyden skal ikke overstige 11 m. Takopplett tillates.

- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 8,5 m.

- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.5.4 Parkering:

- Boliger: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.
- Kontor: Biloppstillingsplass pr. kontor.
- Andre virksomheter: Biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> etablert gulvareal.

4.5.5 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjeanlegg. Grunnflaten kan totalt være på 70 m<sup>2</sup>, hvorav garasjedelen kan være inntil 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m. Garasjebod kan bygges sammen med hovedbygg og får da samme høydebegrensning som resten av bygget.

4

#### 4.5.6 Etasjer:

- 1.etasje: minst 50 % av arealet skal tilrettelegges for forretning, kontor, tjenesteyting, bevernting eller overnattning.
- 2.etasje: alle typer sentrumsformål, inkludert bolig, er tillatt.

4.5.7 Utemiljø: Det settes krav til at det i byggesøknad skal vises trivselskappende tiltak, som beplantning, bord og benker, lekeapparat eller andre miljøskappende elementer.

4.5.8 Annex: Det kan oppføres buss-skur innenfor området uavhengig av byggesøknader.

#### §4.6 Tjenesteyting (o\_ T 1-2)

4.6.1 - Maksimalt BYA: 60%

- Takform: Alle typer takformer er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde 9m.
- Planeringshøyde lik dagens nivå.
- Etasjer: 2 etasjer.
- Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselskappende tiltak i byggesøknad.

4.6.2 o\_ T1 - Området er avsatt til tjenesteyting i forbindelse med drift av aldersheim.

4.6.3 o\_ T2 – Innenfor området kan det etableres bygg og anlegg i forbindelse med offentlige tjenester. Formålet kan også omfatte eksisterende og nye kommunaltekniske anlegg.

#### §4.7 Barnehage (o\_ BHGI-2)

Områdene er avsatt til drift av kommunal barnehage. Kun o\_ BHGI tillates bebygd. For bebyggelse gjelder følgende begrensninger:

- Maksimalt BYA: 1500m<sup>2</sup>.
- Takform: Alle typer takform er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde skal ikke overskride 9 m fra dagens planeringshøyde.
- Planeringshøyde lik dagens nivå.
- Etasjer: 2 etasjer.
- Utemiljø: Nye byggetiltak skal tilpasses utemiljø og vises i forhold til dette på byggesøknad.

#### §4.8 Undervisning (o\_ U1-4)

4.8.1 o\_ U1 – Området kan benyttes til bebyggelse og undervisningsrelaterte aktiviteter i forbindelse med drift av videregående skole.

- Maksimalt BYA: 60%
- Takform: Alle typer takformer er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde er 9m.
- Planeringshøyde lik dagens nivå.
- Etasjer: 2 etasjer.
- Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselskappende tiltak i byggesøknad.

4.8.2 o\_ U2 Området kan benyttes til bebyggelse og undervisningsrelaterte aktiviteter i forbindelse med drift av barneskole og ungdomsskole.

5

- Boliger med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 8,5m.
- For takopplett er maks. gesimshøyde lik mønehøyde.

#### 4.14.4 Parkerings

- Boliger: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.
- Kontor: I biloppstillingsplass pr. kontor.
- Forretning: I biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> etablert gulvareal forretning.

4.14.5 Høyde garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjeanlegg. Grunnflaten kan totalt være på 70 m<sup>2</sup>, hvorav garasjedelen kan være inntil 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5m. Garasje/bod kan bygges sammen med hovedbygg og får da samme høydebegrensning som resten av bygget.

#### 4.14.6 Etasjer:

- BF/K 1-2: 1.etasje: minst 50 % av arealet skal tilrettelegges for forretning, kontor, tjenesteyting, bevernting eller overnattning.
- 2.etasje: Bolig / forretning er tillatt.
- I BK 3 og 4 kan alle etasjer kan benyttes til bolig / forretning eller kontor.

4.14.7 Utemiljø: Det settes krav til at det i byggesøknad skal vises trivselskappende tiltak, som beplantning, bord og benker, lekeapparat eller andre miljøskappende elementer.

#### § 5 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

§5.1 Veg o\_ V1-2, \_V3, o\_ V4-5, \_V6-7, o\_ v8-11, \_V 12-14 og o\_ FV460 samt 50 I. Private veger V15-18.

5.1.1 Veger kan opparbeides og vedlikeholdes med bredder og kurvatur påført plankartet.

5.1.2 Felles veg er felles for:

- f\_ V3 er felles for nåverende og fremtidig bebyggelse i områder BF13 og BF14 som tilknyttes denne vegen.
- f\_ V6 er felles for tomter innenfor BK4, BF5 og BF7 som tilknyttes denne vegen.
- f\_ V7 er felles for tomter innenfor BF10 som tilknyttes denne vegen.

5.1.3 Innenfor o\_ FV460 og 501 kan det etableres kantstopp for buss etter avtale med Statens Vegvesen.

5.1.4 Avkjørsler skal opparbeides i tråd med krav i håndbok 263.

#### §5.2 Fortau (o\_ FO 1-5)

5.2.1 Utformning: Fortau skal som hovedregel opparbeides med kantstein mot kjørebane, men kan ved avkjørsler opparbeides med senkede kantstein som viser avgrensning.

5.2.2 Bredde: 2,5 m inkludert eventuell skulder og kantstein.

5.2.3 Tilpasninger: Dersom anleggelse av fortau med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

7

- Generelt: Området kan benyttes til undervisningsrelaterte aktiviteter i forbindelse med drift av skolen.
- Maksimalt BYA: 25%.
- Takform: Alle typer takform er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde er 9m.
- Planeringshøyde lik dagens nivå.
- Etasjer: 2 etasjer.
- Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselskappende tiltak i byggesøknad.

4.8.3 o\_ U3 – o\_ U4 er arealer tilknyttet skolene. Det tillates ikke permanent bebyggelse innenfor arealene.

#### §4.9 Religionsutøvelse (o\_ R1)

Området er avsatt til religionsutøvelse i tråd med dagens bruk som bedehus.

- Maksimalt BYA: 25%
- Takform: Alle typer takformer er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde er 9m.
- Planeringshøyde: Over kote 16.
- Etasjer: 2 etasjer.
- Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselskappende tiltak i byggesøknad.
- Parkering: Skal være allment tilgjengelig.

#### §4.10 Idrettsanlegg (o\_ IDRETT)

Området skal romme fotballbane sommerstid. Vinterstid kan området benyttes i forbindelse med hoppbakke eller andre vinteraktiviteter.

#### §4.11 Skianlegg (o\_ SKI)

I området kan det tilrettelegges for lysløyper eller hoppbakke.

- Planering: Opparbeidelse av tiltak som krever mindre avvik enn 3m fra opprinnelig terreng, er tillatt.
- Konstruksjoner: Mindre konstruksjoner i forbindelse med idrettsanlegget med høyde mindre enn 3m fra planert terreng kan tilates. Eksempelvis hoppavsat, hopp eller varmebu på inntil 15m<sup>2</sup>.

#### §4.12 Telekommunikasjonsanlegg (o\_ TELE)

Telekommunikasjonsanlegg kan vedlikeholdes.

- BYA: Inntil 15m<sup>2</sup> BYA
- Takform: Saltak.
- Høyder: Mønehøyde maksimalt 3m.

#### §4.13 Lekeplasser (f\_ LEK 1-6)

Innenfor disse arealene skal det opparbeides lekeareal med minimum tre ulike lekeapparater.

#### §4.14 Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1-4)

4.14.1 %BYA: Kan være maksimalt 80 % av byggeområde innenfor tomta.

4.14.2 Takform: Alle typer takformer er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.14.3 Høyder: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

6

#### §5.3 Gang og sykkelveg (o\_ GSI-5)

5.3.1 Utformning: Gang- og sykkelveg opparbeides som vist i plankart.

5.3.2 Høyder: Som tilleggende kjøreveg med tilpasninger i kryssing av avkjørsler.

5.3.3 Bredde: 3m inkludert eventuelt skulder: 2,5m asfaltert areal.

5.3.4 Det tillates kjøring på GS der dette er nødvendig som adkomst til tomter.

5.3.5 I o\_ GS2 kan det etableres bru.

5.3.6 o\_ GS5 strenges for gjennomkjøring.

5.3.7 Tilpasninger: Dersom anleggelse av gang og sykkelveg med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

#### §5.4 Gangveg / Gangareal (o\_ GVI-5)

5.4.1 Utformning: Gangveger kan opparbeides og vedlikeholdes som vist i plankart.

5.4.2 Høyder: Kan avvike inntil 3m fra opprinnelig terreng.

5.4.3 Bredde: 3m gruset areal.

5.4.4 Det tillates kjøring på GV der dette er nødvendig som adkomst til tomter.

5.4.5 Tilpasninger: Dersom anleggelse av gangveg med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

#### §5.5 Annen veggrunn – Tekniske anlegg

5.5.1 Generelt: Omfatter offentlige arealer, grøfter, rabatter, fylinger og skjæringer i forbindelse med samferdselsanlegg.

5.5.2 Beplantning: Arealer skal så langt som mulig, jordkles og revvegeteres/beplantes.

#### §5.6 Annen veggrunn – Grøntareal

5.6.1 Generelt: Omfatter offentlige arealer; område ved o\_ P2 i forbindelse med samferdselsanlegg.

5.6.2 Beplantning: Arealer kan forsiknes med eksempelvis blomsterbed eller grønne planter.

#### §5.7 Parkerings (o\_ P 1-7)

5.7.1 o\_ P-2 – Områdene kan benyttes til parkering i forbindelse med skole og lysløype. Arealene skal være allment tilgjengelige.

5.7.2 o\_ P-3 – Området kan benyttes til parkering i forbindelse med barnehage og lysløype. Arealer skal være allment tilgjengelig.

5.7.3 o\_ P4-5 – Områdene kan benyttes til parkering i forbindelse med hoppbakke og lysløype. Arealene skal være allment tilgjengelige.

8

5.7.4 o\_P6-7 Området skal benyttes til offentlig parkering i sentrum.

#### §5.8 Holdelasser (o\_HI-3)

Innenfor områdene kan det etableres holdeplasser for buss eller annen kollektivtrafikk.

#### §6 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

- 6.1 **BAD 1 og 2**
- Området kan opparbeides med lekeapparat, bord og benker samt sandstrand.
- Det skal settes opp skilt med advarsel om usikker is.

#### §7 LNF-OMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, pkt.5)

##### 7.1 Landbruk L1-2

I området er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseieendom. Dette vil være ulike typer driftsbygninger og nødvendig bolig knyttet til landbruksdriften.

##### L1

- 7.1.1 **Generelt:** Tomta kan bebygges med inntil 1 boenhet.
- 7.1.2 **%BYA:** Kan ikke økes ut over linjer for bebyggelse som inngår i planen.
- 7.1.3 **Takform:** Satak med mulighet for takopplett.

7.1.4 **Høyder/påbygg:** Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Gessimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m.
- Takopplett tillates.

##### L2

7.2.1 L1 – Området kan benyttes til driftsbygninger i forbindelse med drift gård og virksomhet på BF 14.

- Maksimalt BYA: 60 %.
- Takform: Alle typer takformer er tillatt.
- Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde er 7m.
- Planeringshøyde lik dagens nivå.
- Etasjer: 2 etasjer.

#### § 7.3 Jordbruk J1-3

7.3.1 **Generelt:** Omfatter jordbruksareal som skal brukes til tradisjonell landbruksdrift.

7.3.2 **Dyrkning:** Arealen kan heves inntil 3m fra dagens nivå. Det kan benyttes organiske avgravingsmasser fra omkringliggende anleggsdrift. Elsterne masser kan tippes inntil 25m fra vannkanten.

7.3.3 **Båt plasser:** Innenfor J2 kan det etableres 4 nye i tillegg til eksisterende båt plasser.

#### § 7.4 Friluftsmål

7.4.1 **Generelt:** Omfatter areal til fri benyttelse i tråd med allemannsrett.

mot nabo. Rekketølgkravet gjelder ikke for eiendommer med godkjent avkjørsel direkte fra V 460.

§17 Eksisterende avkjørsler til L1 og BF15 skal stenges når o\_V5 er opparbeidet så langt at den gir adkomst til disse tomtene.

§18 Statens vegvesen skal ha godkjent byggetegninger, og nye avkjørsler fra o\_V4 og o\_V5 til o\_FV460 skal være opparbeidet for utbygging av områdene BK2, BF16, BF17 eller BF18.

§19 For bygging/ ombygging av avkjørsler blir igangsatt skal søknad om avkjørsel fra o\_FV460 og o\_FV501 sendes Statens Vegvesen for fastsettning av nærmere vilkår etter veglovens § 43. Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger for anleggsstart for tiltak som berører fylkesveg.

§20 For det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg innen BK2 skal F\_Lek3 være opparbeidet.

§21 For det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for B/F/K 3 skal o\_FO6 være ferdig opparbeidet til eiendomsgrænse mot nabo.

7.4.2 **Installasjoner:** Det er tillatt å opparbeide turstier, etablere benker og bord samt mindre bygg inntil 15m<sup>2</sup> og høyde 3m som kan fremme bruken av området.

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)

##### § 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

8.1.1 **Generelt:** Omfatter innsjø som skal brukes til friluftaktiviteter mm på og i vann.

8.1.2 **Installasjoner:** Det kan anlegges brygger til privat og allmenn fritidsbruk.

8.1.3 **Brygger:** kan ha et areal på inntil 20 kvadrat på hver eiendom.

#### HENSYNSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

##### § 9 Frisiktsone (HI-40)

Innenfor frisiktslinjer tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke være høyere enn tilstøtende vegareal.

##### § 10 Ras- og skredfare (H310\_1)

Innenfor området kan det ikke oppføres nye bygg for det blir utført geologisk rapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

##### §11 Flomsone (H1320\_2)

Flomsone markerer grense for 200 års flom.

- Areal som ligger oppstrøms bru i sentrum, ved Stedjansjøen: Det tillates ikke bygningmessige tiltak ment for varig opphold under kote 116. Areal kan bebygges dersom det fylles opp til kote 116.

- Areal som ligger nedstrøms bru i sentrum, ved Øvre Øyenvatn: Det tillates ikke bygningmessige tiltak ment for varig opphold under kote 115.5. Areal kan bebygges dersom det fylles opp til kote 115.5.

##### § 12 Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (370\_3-6)

Byggeforsbudsbeltet med bredde som vist på plankartet. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg, eller legge virksomheter som er i strid med Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

##### § 13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_7-8)

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene.

#### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§14 For det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg innen område S1, S2, S3 og S5 skal tilstøtende gang og sykkelveger samt fortau være ferdig opparbeidet.

§15 Byggeområdene S2-5 skal være utbygd for det kan gis igangsettsstillatelse for S1.

§16 Nye avkjørsler skal være opparbeidet fra o\_V4 og o\_V5 til o\_FV460 før utbygging av områdene BK2, BF15, BF16, BF17 eller BF18. For det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte tomt skal o\_V4 og 5 samt o\_GS5 fremføres til egen tomt samt videre til eiendomsgrænse

10



## Audnedal kommune

### TEKNISK/NÆRING

#### Ferdigattest

Saksnr: 2009/555

Løpenummer:

Eiendom/byggested: Byremo Sentrum

Gnr	Bnr	Festnær	Seksjonsnr
59	20		1,2,3,4,5,6,7,8

Ansvarlig søker Drag AS v/Stein Åge Fuglestveit 4529 Byremo stein@dragark.no	Tiltakshaver Funa as v/Leif Johannessen
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammertilatelse etter søknad –	24.03.09
Søknad med endring	07.11.11
Igangssettsstillatelse etter søknad -	18.11.11
Enkle tiltak	

Spesifikasjon	
Tiltak/byggested	
Lelighetsbygg – 8 mannsbolig	
Vedtaks dato	Saksnr
07.11.11 og 20.12.11	D. 73/11 og 79/11
Teknisk enhet delegert sak	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
05.12.13	Drag as v/Stein Åge Fuglestveit
Merknader	

Underskrift	
Sted	Dato
Konsmo	06.12.2013
	Stempel/underskrift
	Solveig Hålland

Kopi til	
Ansvarlig søker som vidresender til øvrige foretak	

Ferdigattesten er et enkeltvedtak som kan påklages med hjemmel i forvaltningsloven. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til klager. Klagen skal framsettes skriftlig og sendes Audnedal kommune.

Arkin AS  
4529 BYREMO

### Delegert vedtak

Nr.: 79/11  
Ref. utvalg:

Vår ref: 2009/555 - 8  
Ordningsverdi: 5920  
Saksbehandler: Terje Ågedal  
Deres Ref: 20.12.2011

### SØKNAD OM IGANGSETTINGSILLATELSE 8-MANNSBOLIG BYREMO

**Bakgrunn:** Arkin, as søker om igangsettsingstillatelse på 8 mannsbolig Byremo Gnr.59, bnr. 20. Tiltakshaver Fauna AS.

**Vurdering:** Rammetillatelse med vilkår er gitt 07.11.2012. Vilkårene er korrigert i ny oversendt plan sist revidert 05.12.11, med unntak av 1. forhold. Carportene er plassert 0,5 meter fra grense mot kommunal vei. Vilkåret var 1,5 meter. Søker viser en innledertid en fornuftig løsning i overgang vei/ carport og avstanden fra asfaltkant til betongvegg carport er 1,5m. Dette ansees som tilstrekkelig.

#### Følgende foretak tildes ansvarsrett som omsøkt:

Scandinavian Buildingsystem as: Org.nr. 817 097 022  
Arkin as: Org.nr. 890 512 852  
Rørleggeren Lyngdal as: Org.nr. 885 259 022  
TT anlegg as: Org.nr. 916 678 435  
Vasland Maskin as 990 072 264

**Vedtaket:** I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i plan – og bygningslovens § 93 gis igangsettsingstillatelse for 8 mannsbolig på gnr. 59, bnr 20 Byremo. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Igangsettelse og ferdigstillelse skal varsles Teknisk Etat. Ansvarlig søker skal sørge for nødvendig dokumentasjon ved anmodning om ferdiggattest. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
2. Ansvarstretene gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette. Evt. endringer av ansvarsforholdet krever ny søknad om ansvarsrett.
3. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett, samt koordinering av overlappende områder.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38 28 20 00 Internett: www.audnedal.kommune.no  
4525 Kongsno Tel.faks: 38 28 20 09 E-post: post@audnedal.kommune.no  
Bank ktb.: 3129 20 09804 Org.nr.: 964 966 753

4. Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldene lover, forskrifter og bestemmelser.
  5. Alt arbeid som utføres før klagefristen er ute er på tiltakshavers ansvar.
- Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Terje Ågedal  
Enhetsleder Teknisk/Næring

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaget på, den eller de endringer som er ønskelige, og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, vil du bli bedt om å oppgi når denne meldingen kom fram.*





## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.  
**LYNGDAL**

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



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



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

## Om Kvinesdal Sparebank

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

*«Dine drømmer - vår utfordring»*

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

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

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

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Selandsdalsveien 8  
4529 BYREMO

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Torstein Hellestøl

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre