



aktiv.

Øvregardsveien 49, 4590 SNARTEMO

**Trivelig enebolig med solrik og
landlig beliggenhet**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Total ink omk.: Kr 1 846 000,-
Selger: Rune Naglestad
Trond Jarle Naglestad
Irene Oddrun Skeime
Elin Naglestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 203/244 kvm
Tomtstr.: 1531.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 10, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1408240153

Hægebostad/ Snartemo - Trivelig enebolig med solrik og landlig beliggenhet

Vi har for salg en landlig beliggende enebolig på Snartemo med kort vei til togstasjonen. Eiendommen ligger solrikt til med flott turterreng like ved og nærhet til lakseelva Lygna.

Eneboligen strekker seg over 3 plan og inneholder:
Hovedetg.: yttergang, hall. Stor stue med utgang til terrasse. Kjøkken, kontor, hovedsoverom og bad.
Loftsetg.: gang, 3 soverom og bad.
Kjelleretg.: kjeller er mur/ betong - delvis innredet. Her er idag gang, stue, toalettrom med dusj og boder.
Medfølger en frittstående garasje med bod. Stor hage som er enkelt opparbeidet med busker og beplantning.

Kort med bil til Naglestadheia med skitrekk og lysløyper.
Ca 30 min til Lyngdal som har populære handelsparken, Sørlandsbadet, flotte strender og sentrum med alle fasiliteter.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109





Stua er romslig og byr på flere møbleringsmuligheter. Til oppvarming er både varmepumpe og vedovn.



Eldre sjarmerende kjøkkeninnredning med over- og underskap/ skuffer. Hvitevarer medfølger salget. Kjøkken har plass til spisegruppe.

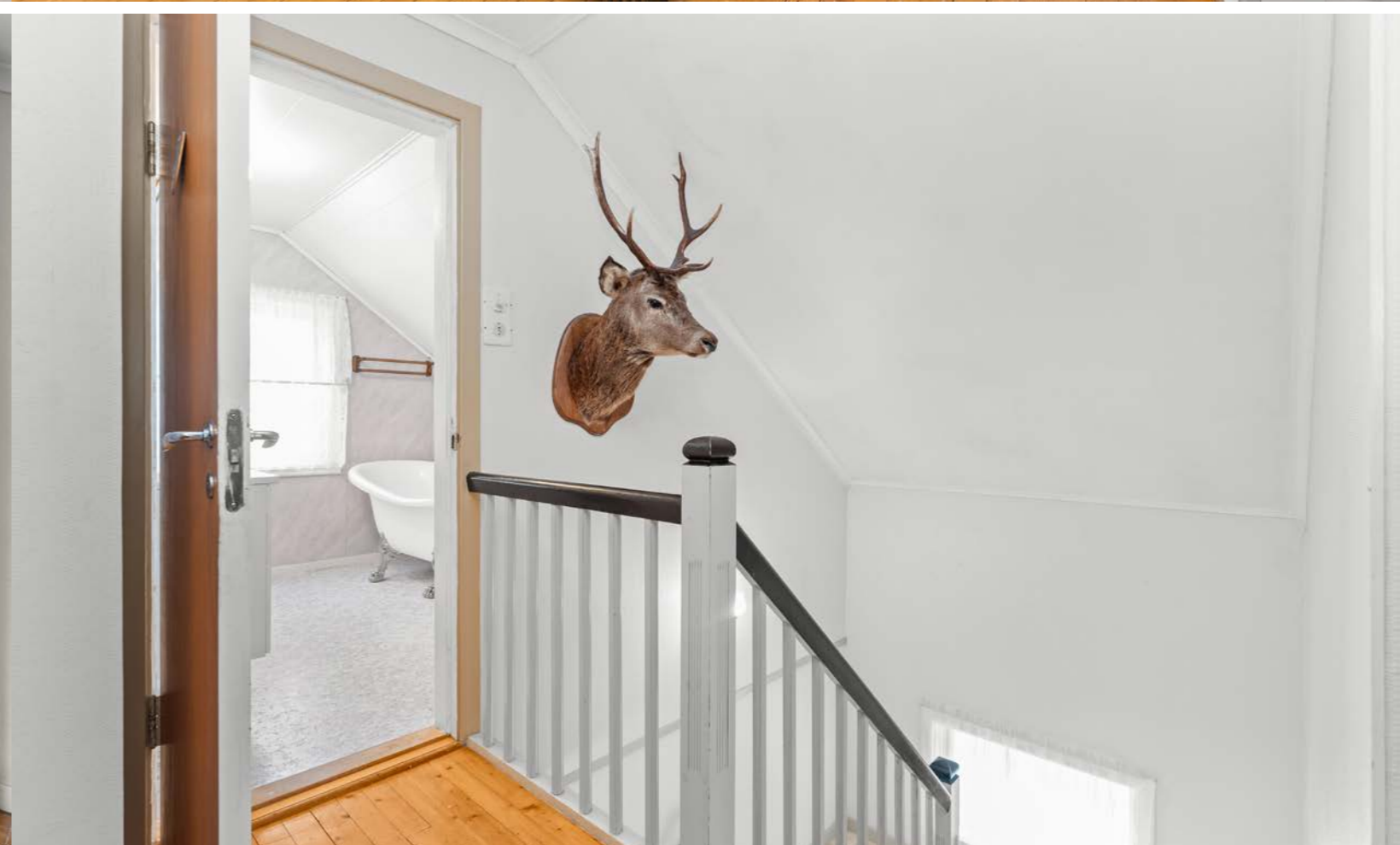




Soverom i hovedetasje har privat bad. Her er svært romslig dusj på gulv, praktisk løsning mtprenngjøring. Servant med skuffeinneordning, wc og opplegg for vaskemaskin.



Hall med åpent rom som idag brukes som kontor. Her kan lages ekstra soverom/ utvide gang med storgarderobe ++ om ønskelig.









Kjeller er idag delvis innredet/ delvis grovkjeller. Her er god takhøyde, mur på gulv og mur samt panel på vegger.





Boligen har en fin tomt som er enkel å holde/ vedlikeholde. Her er noe busker og beplantning. Medfølger en enkel garasje hvor det i ettertid er bygd på bod/ redskapsbod.





Tomten er stor og byr på mye muligheter. Den grenser til jorder og er greit rammet inn. Her er solrikt og landlig.



Plantegning

Hovedetg

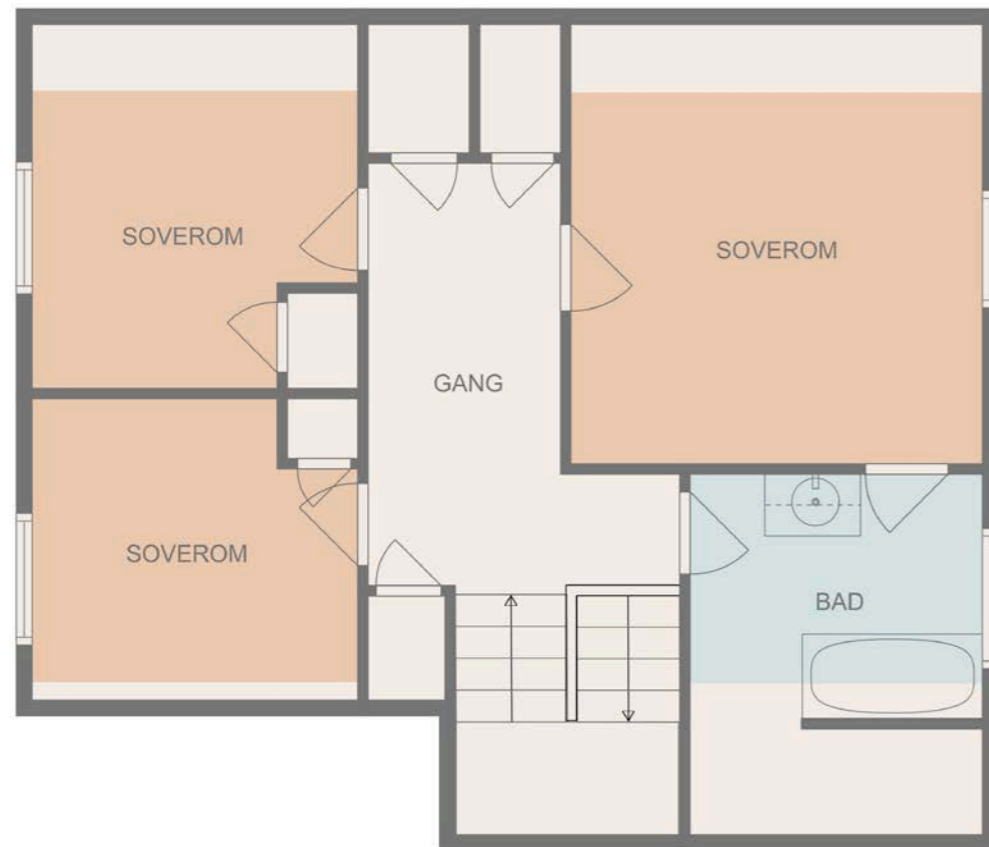


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Her ser man hvordan man enkelt kan lage til et ekstra soverom, praktisk vaskerom/ grovingang eller større inngang med garderobe.

Plantegning

Loftsetg



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Soverom og gang har praktisk innebygde garderobeskap. Her er muligheter for å lage walk in closet om ønskelig med å flytte på dører og gjøre gangen litt mindre.

Plantegning

Kjelleretg



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Kjeller har idag et eldre bad som krever renovering ihht dagens standard, stort vaskerom, gang, kjellerstue og boder.



Eiendommen ligger like ved
togstasjonen og populære
barnevandrerstien



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: 203 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m²

2. etasje

BRA-i: 94 m²

3. etasje

BRA-i: 49 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje, lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1531.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stor plen/ hage med enkel beplantning. Innkjørsel/ tun med gode parkeringsmuligheter. Det medfølger en garasje fra 1963 hvor det i ettertid er bygd på redskapsbod.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint tilbaketrukket og landlig på Snartemo i Hægebostad kommune.

Kort vei til togstasjonen. Flotte turområder i umiddelbar nærhet bl.a. den kjente

barnevandrerstien.

Dagligvare:

Joker Tingvatn 7 min

Bunnpris Eiken 19 min

Ca 5 km til Hægebostad med barnehage og skole.

Til Lyngdal med populære Sørlandsbadet og

Handelsparken er det ca 20-25 km.

Fra Stavanger er det ca 2,5 time med bil, med tog er

det 45 minutter til Kristiansand og 2 timer til

Stavanger. Åseral med flere alpinanlegg ligger en

drøy time unna.

Adkomst

Fra E 39 ved Lyngdal tar man opp RV43 mot Eiken,

følg denne ca 20 km. Eiendommen ligger på høyre

side av veien like etter Snartemo stasjon og er

merket med skilt fra Aktiv Eiendomsmebling.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og

landbruksbebyggelse samt noe kommunale bygg

m.m.

Barnehage/Skole/Fritid

Hægebostad barnehage (1-5 år) 8 min

Preg barnehager Kvås (0-5 år) 13 min

Byremo barnehage (1-5 år) 22 min

Fritid:

Snartemo-bingen 9 min

Snartemo skoles fotballplass grus

Fresh Fitness Lyngdal 26 min

Lyngda fysikalske institutt 28 min

Skolekrets

Kollemo skule (1-7 kl.) 8 min

Byremo videregående skole 22 min

Lyngdal videregående skole 30 min

Offentlig kommunikasjon

Snartemo nedre 8 min

Snartemo stasjon 11 min

Kristiansand Kjevik 1 t 31 min

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor

ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor

være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper

oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig

undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Hovedetasje: vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken,

Bad/vaskerom, Soverom, Kontor/arb.rom

Loftsetasje: Gang, Bad, Soverom 2, Soverom 3,

Soverom 4

Kjelleretasje: Gang, Kjellerstue, Toalettrom med

dusj. Bod, Lagerrom, Lagerrom 2

Standard

Boligen holder en grei standard men moden for noe modernisering. Her kan du flytte inn og ta renoveringen på sikt. Elektriske er oppgradert med automatsikringer. Baderom/ vaskerom fra 2010. Ellers har boligen eldre overflater med noe slitasje.

I hovedetasje er parkett på gulv i stue og soverom. Belegg på gulv på kjøkken og gang samt flislagt gulv på bad med varmekabler. Baderomsplater på vegger. Vegger i hovedetasje har hovedsakelig malt tapet.

Gang og soverom på loft har furugulv, malte vegger og malt tak.

I kjeller er malt mur og noe panel.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Belegg på plater har løsnet flere plasser på opprinnelig del og det har grodd en del mose på shingel over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

Tiltak bør beregnes på tekkingen på opprinnelig del.

Mose bør fjernes over inngangsparti for å unngå ekstra fuktbelastning på tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

En del kjellerlukt ble registrert og noe saltutslag og fuktmerker på grunnmur. Har vært noe oppsug av fuktighet på vegger som er panelt.

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamentet i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Konsekvens/tiltak

Foreta kontroll av brønnvann.

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

Avløpsanlegget må sjekkes.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2

Enkelte vinduer har fått en del kondensmerker på innvendig karm og ramme og enkelte vinduer er noe trege i åpne og lukkemekanismer

Utvendig > Dører - 2

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Skyvedør har fått en del slitasje på utvendig brystning og karm med ramme.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre fuktmerker på tapet etter lekkasje ved pipe på loftet og i hovedetasjen. Ingen indikasjoner på at det nå skal være noe fuktighet.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gjelder i øvre del av trapp til loftet og langs hele kjellertrappen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder i opprinnelig del.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Forhold som har fått TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Vinduer - 2 - 3
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak:
Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Panel nær sotluke i kjeller.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom med dusj. >
Overflater og konstruksjon
Dusjnise må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Rommet trenger større oppgraderinger og spesielt hvis dusjnise fremdeles skal være i bruk til formålet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Hvitevarer
Hvitevarer kjøkken medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger
Baderom 2010

Parkering
Medfølger eldre garasje samt gode parkeringsmuligheter i tun.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i flomutsatt område.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler på bad i hovedetasje samt panelovn på bad i loftsetasje

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 7 140

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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 445 869

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 694 303

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 59 i Hægebostad kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Det opplyses av selger at det er privat brønn og septiktank med tilhørende spredegrøfter.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig iht kommuneplanen.
Kopi av situasjonskart, målebrev, kommuneplan m/

bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000,00 (Dokumentavgift)

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

61 100,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

63 900,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

1 846 000 Totalpris. inkl. omkostninger

1 861 100 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 863 900 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

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.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Foto

3 200 Kommunale opplysninger

15 500 Markedspakke

6 000 Oppgjørsvederlag

1 450 Søk eiendomsregister og elektronis signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 200

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

Christine Bjørnstad

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornestad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

Ansvarlig megler

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

12.09.2024

Tilstandsrapport

Øvregardsveien 49, 4590 SNARTEMO

HÆGEBOSTAD kommune

gnr. 10, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20127-1709

Referansenummer: PA6694

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Rune Naglestad



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.



Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1709

Befaringsdato: 27.08.2024

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og shingel på overbygget ved inngangsparti. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av plast i fra forskjellige årganger. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Boligen er satt opp i datidens reisverk og vanlig reisverk på tilbygget del. Opprinnlige fasader er blitt kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene er isolert og panelt.

Knekott på sidene og kaldtloftet ble vurdert på tilgjengelige steder.

Nyere vinduer i tilbygget av type toppsving og to større i stue med fast karm.

Resterende vinduer i hovedetasjen og på loftet er av type toppsving av eldre type.

Eldre mindre topphengslet kjellervinduer.

Nyere balkongdør med høy brystning på soverommet i hovedetasjen.

Eldre opprinnlig hoveddør og ytterdør i kjeller, hvor begge er innadslående. Noe eldre skyvedør i stue til terrasse.

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende levegg og rekkverk.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse deler

Støpt kjellertrapp og til inngangsparti. Trapp i fra have til terrasse.

Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, parkett og malte betonggulv.

Himling: Malte slette, takess himlingsplater, panel og himlingsplater med struktur.

Vegger: Malt tapet, panel, panelingsplater og malt grunnmur.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer.

Støpte gulv i kjeller og tilbygget del.

Ble målt en høydeforskjell på 11 mm, målt igjennom hele stuen. Noe ujevn gulvstøp i kjeller.

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

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med vedovn i stue og kjellerstue. Feierluke på loftet og en sotluke i gangen i kjeller.

Er noen utforede vegger under bakkenivå uten isolasjon. Store deler av pusset grunnmur er synlig for vurdering. Tilstedeværende opplyser at det kom inn en del vann med flommen Synne.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Trapp til loftet og kjeller har tette opptrinn.

Innvendig har boligen finerdører i fra byggeåret og noen nyere formpresset dører med tre spegl i tilbygget del.

Dører er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad på loftet:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hulltaking er foretatt i en skillevegg i mot en nisje, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom:

Overflter i fra 2010.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater med struktur.

Gulvet er flislagt med oppkant flis og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

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

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Gulvbelegg, takess himlingsplater og malt glassfibertapet på vegger.

Eldre innredning med slette fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom/med dusj:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dusjnise må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger uten fordelerskap i opprinnelig del. Noe kobberrør i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern i fra byggeåret ni opprinnelig del og plast i fra tilbygget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Boligen har røykvarsler og

brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Sand og morene masser.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Forstøtningsmurer er av betong i rundt utvedig kjellertrapp.

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn og septiktank med tilhørende spredegrøfter i følge tilstedeværende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hovedetasjen: Soverom er blitt åpnet opp i mot hall.

Kjeller: Kjellerstue er ikke tegnet inn på tegninger.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

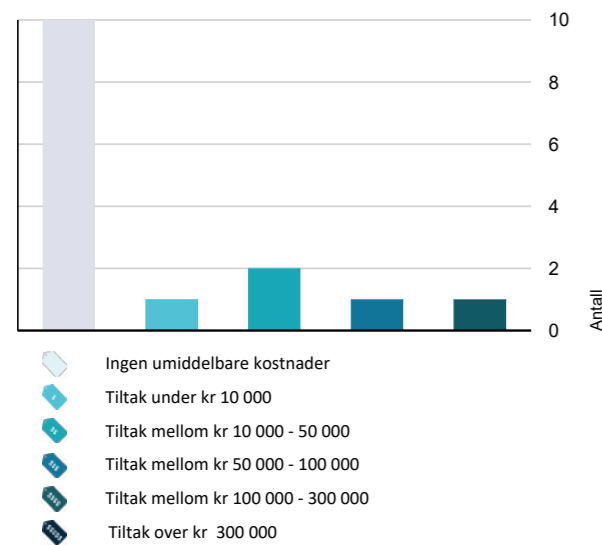
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom med dusj. > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1963

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Bygget til et soverom og bad/vaskerom i hovedetasjen.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og shingel på overbygget ved inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg på plater har løsnet flere plasser på opprinnelig del og det har grodd en del mose på shingel over inngangsparti.

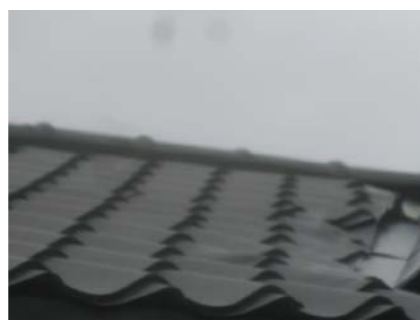
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør beregnes på tekkingen på opprinnelig del. Mose bør fjernes over inngangsparti for å unngå ekstra fuktbelastning på tekkingen.



Deler av taktekingen



Tilbygget del.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra forskjellige årganger. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Deler av takrenner med tilhørende deler.



Taknedløp må ledes bort i fra grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er satt opp i datidens reisverk og vanlig reisverk på tilbygget del. Opprinnelige fasader er blitt kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



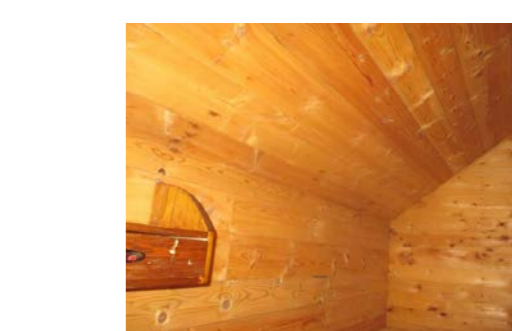
Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak. Knekott på sidene er isolert og panelt. Knekott på sidene og kaldtloftet ble vurdert på tilgjengelige steder.

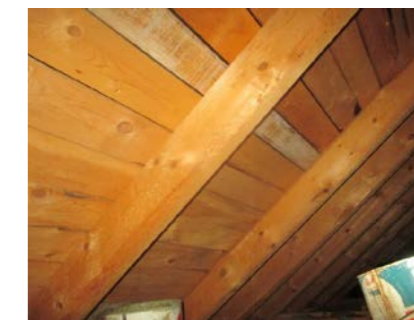
Tilstandsrapport



Knekott ene siden.



Deler av takkonstruksjonen.



Bord som undertak.



Takgjennomføring for pipe.

TG 3 Vinduer - 2 - 3

Eldre mindre topphengslet kjellervinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader på karm.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer i tilbygget av type toppsving og to større i stue med fast karm.

TG 2 Vinduer - 2

Resterende vinduer i hovedetasjen og på loftet er av type toppsving av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har fått en del kondensmerker på innvendig karm og ramme og enkelte vinduer er noe trege i åpne og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes og det bør opprettes bedre ventilasjon av soverom på loftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Maling løsnet på grunn av kondensering.

TG 1 Dører

Nyere balkongdør med høy brystning på soverommet i hovedetasjen.

TG 2 Dører - 2

Eldre opprinnlig hoveddør og ytterdør i kjeller, hvor begge er innadslående. Noe eldre skyvedør i stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Skyvedør har fått en del slitasje på utvendig brystning og karm med ramme.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på disse dørrer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre noe slitt kjellerdør.



Skyvedør har fått en del utvendig slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende levgg og rekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse deler

Vurdering av avvik:

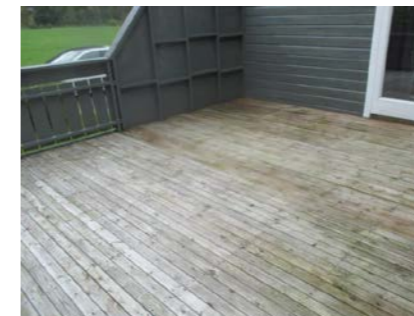
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av større terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt kjellertrapp og til inngangsparti. Trapp i fra have til terrasse. Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.



Støpt kjellertrapp.



Støpt trapp med repos ved inngangsparti.



Trapp til terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv, gulvbelegg, parkett og malte betonggulv.
Himling: Malte slette, takess himlingsplater, panel og himlingsplater med struktur.
Vegger: Malt tapet, panel, panelingsplater og malt grunnmur.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Eldre fuktmerker på tapet etter lekkasje ved pipe på loftet og i hovedetasjen. Ingen indikasjoner på at det nå skal være noe fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgradering/fornyng bør beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmerker ved pipe på loftet.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på tapet ved pipe i hall.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer. Støppte gulv i kjeller og tilbygget del.
Ble målt en høydeforskjell på 11 mm, målt igjennom hele stuen. Noe ujevn gulvstøp i kjeller.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med vedovn i stue og kjellerstue. Feierluke på loftet og en sotluke i gangen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feierluke.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Panel nær sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feierluke på kaldtloftet.



Sotluke i gangen kjeller. (Nær brennbart)



Vedovn i stue.



Vedovn i kjellerstue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Er noen utforede vegger under bakkenivå uten isolasjon. Store deler av pusset grunnmur er synlig for vurdering. Tilstedeværende opplyser at det kom inn en del vann med flommen Synne.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

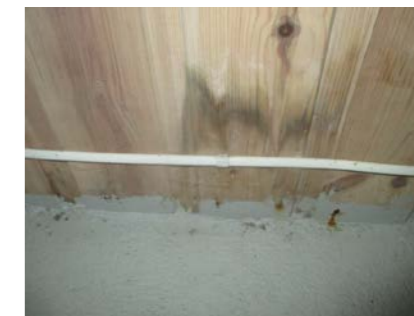
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

En del kjellerlukt ble registrert og noe saltutslag og fuktmerker på grunnmur. Har vært noe oppsug av fuktighet på vegger som er panelt. Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støppte gulv med en fuktighetsindikator.
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamentet i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



Oppsug av fuktighet i panel.



Fuktvandring i nedre del av grunnmur.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loftet og kjeller har tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder i øvre del av trapp til loftet og langs hele kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking i ytterhjørne av kjellerstue.



Måleresultat ved hulltaking.



Trapp til loftet.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i fra byggeåret og noen nyere formpresset dører med tre spegler i tilbygget del. Dører er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

LOFT > BAD

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ytterste belegget på våtromsplater har løsnet på vegg i mot gangen.



Gulvlist og flatt gulv.



Ingen sluk i gulvet

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i en skillevegg i fra en nisje i mot badekar, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra en nisje på badet.

HOVED > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og himlingsplater med struktur.

HOVED > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkant flis og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjnisje.

HOVED > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

HOVED > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking i fra soverommet.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, takess himlingsplater og malt glassfibertapet på vegger. Eldre innredning med slette fronter som er funnet i bra stand ut i fra alder.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM MED DUSJ.

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/med dusj:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dusjnise må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjnise må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger større oppgraderinger og spesielt vist dusjnise framdeles skal være i bruk til formålet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Deler av toalett/dusjrom.



Sluk i dusjnise.



Skadet skillevegg i mot toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne koblinger uten fordelskap i opprinnelig del. Noe kobberrør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

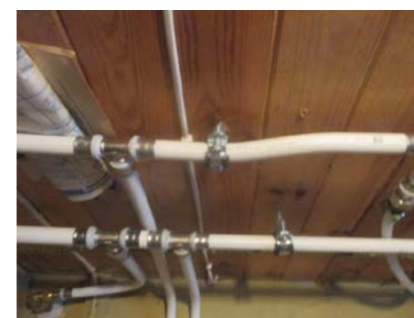
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Åpne koblinger.



Noe kobberrør i kjeller.



Eldre pumpe til brønnvann.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i fra byggeåret ni opprinnelig del og plast i fra tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

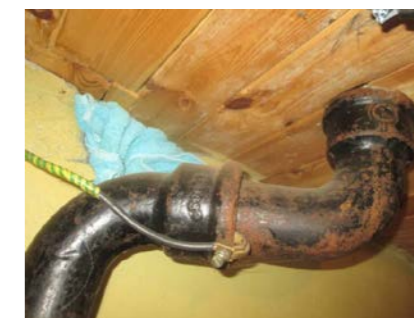
Gjelder i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder opprinnelige soilrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre soilrør i fra hovedetasjen og loftet.



Plastrør i fra tilbygget del.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereider er plassert i kjeller.

TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet og er blitt oppgradert med automatsikringer og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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?

Ja En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Hovedinntaket på ene soverommet på loftet.



Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur i rundt trapp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sand og morene masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.



Deler av grunnmur opprinnelig del.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong i rundt utvedig kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

TG 2 Terrengforhold

Svak skråned tomt i rundt selve boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn og septiktank med tilhørende spredegrøfter i følge tilstedeværende.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt gulv med galt fall.
- Plassbygget sperrekonstruksjon med bord som undertak.
- Kledningen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
- Taktekingen har normal slitasje.
- Er takrenne på ene siden uten skvettzink som gjør at nederste lekte og pannebord blir utsatt for fuktighet.
- Anbefaler at det blir montert takrenner på begge sider og på tilbygget del for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Eldre vippeport og dør.
- Gulvkonstruksjon på tilbygget del er ikke vurdert i fra undersiden. (lav høyde)
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Lagerrom

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

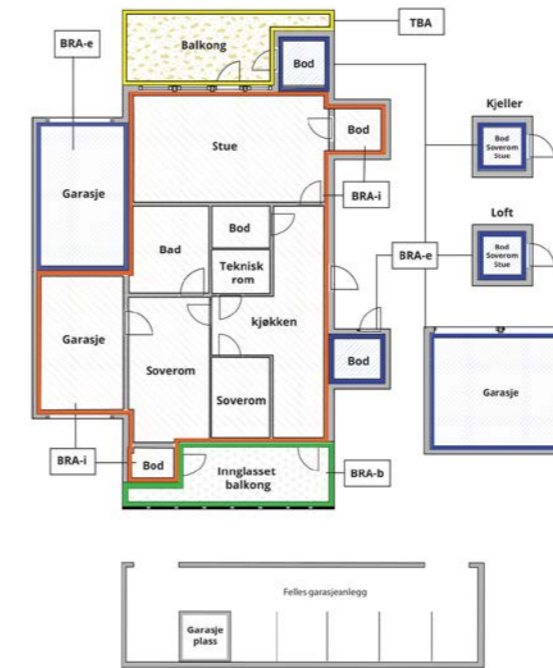
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved	94			94	20		94
Loft	49			49		4	53
Kjeller	60			60			60
SUM	203				20	4	207
SUM BRA	203						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Kontor/arb.rom		
Loft	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Toalettrom med dusj., Bod , Lagerrom , Lagerrom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen: Soverom er blitt åpnet opp i mot hall.

Kjeller: Kjellerstue er ikke tegnet inn på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	25
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Rune Naglestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	10	59		0	1531.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvregardsveien 49

Hjemmelshaver

Naglestad Sonja Vår

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2024		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Framvist på befaringen	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	28.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2009	Tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PA6694>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Jarle Naglestad	Rune Naglestad
Gateadresse	
Øvregardsveien 49	
Poststed	Postnr
SNARTEMO	4590
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Sonja Vår Naglestad
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: TJN, RN

Document reference: 1408240153

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
trond naglestad	1c6da29bb464a48c077c96d ce0883ee436dcf0fc	09.09.2024 09:16:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Naglestad	9bdb33c3f542e6983584ef 2cb0024b55744fe57	26.08.2024 18:59:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240153

Document reference: 1408240153

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

Nabolagsprofil

Øvregardsveien 49

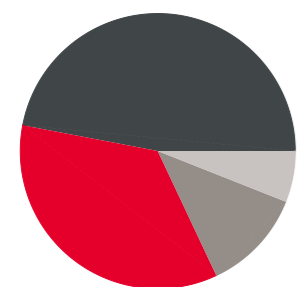
Offentlig transport

🚗 Snartemo nedre Linje 233, 240, 243, 244	8 min 🚶 0.6 km
🚗 Snartemo stasjon Linje F5	11 min 🚶 0.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 31 min 🚗

Skoler

Kollemo skule (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	8 min 🚶 6.4 km
Byremo videregående skole 90 elever	22 min 🚶 19.2 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	30 min 🚶 27.5 km

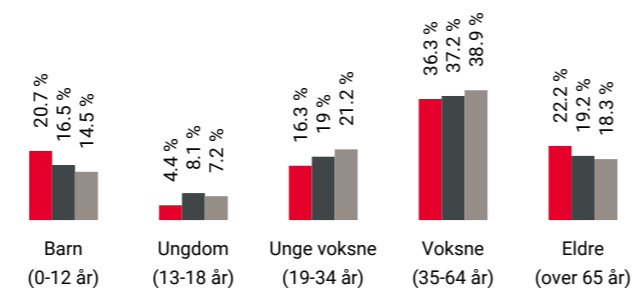
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Snartemo	136	76
■ Kommune: Hægebostad	1 704	802
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

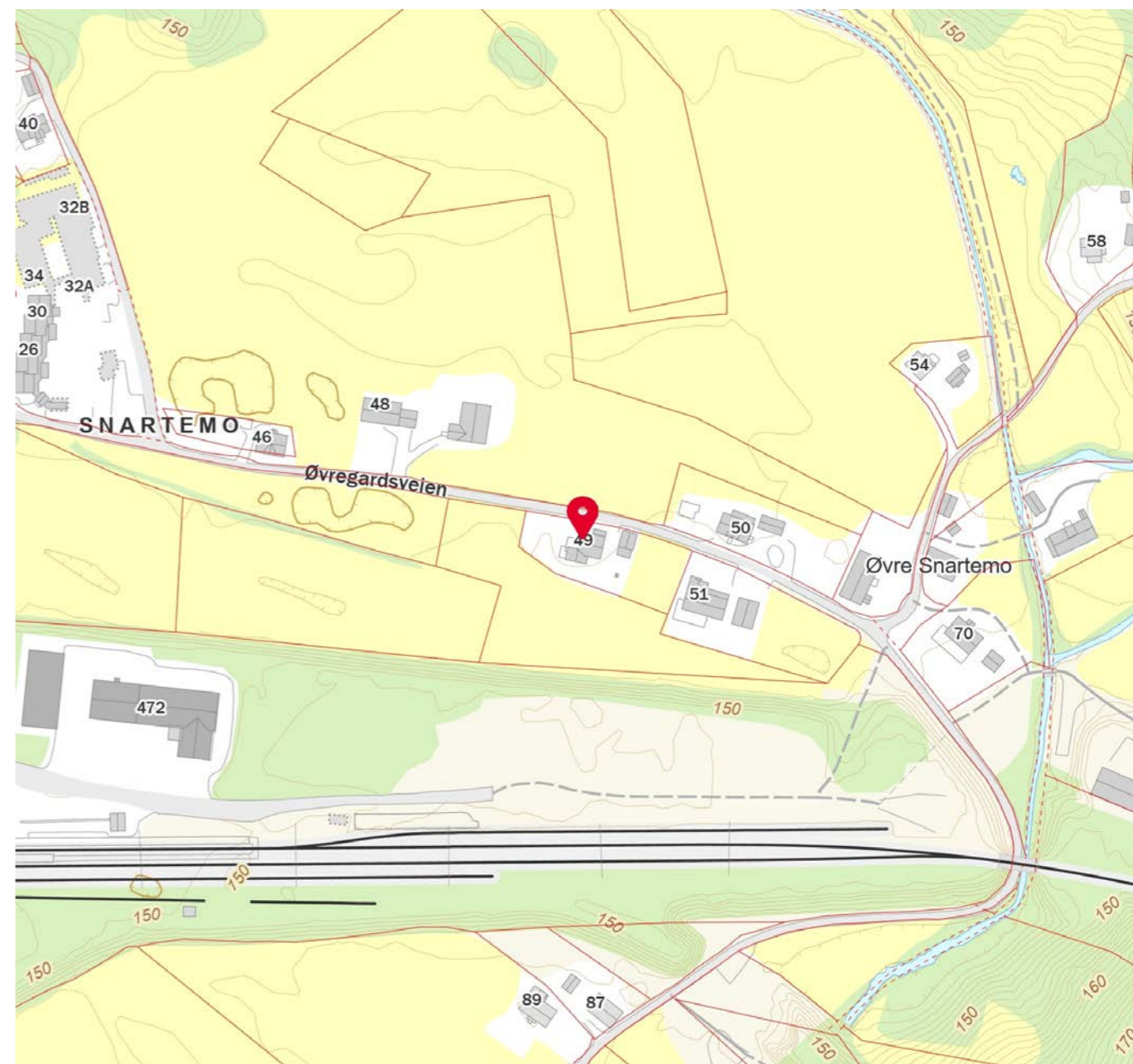
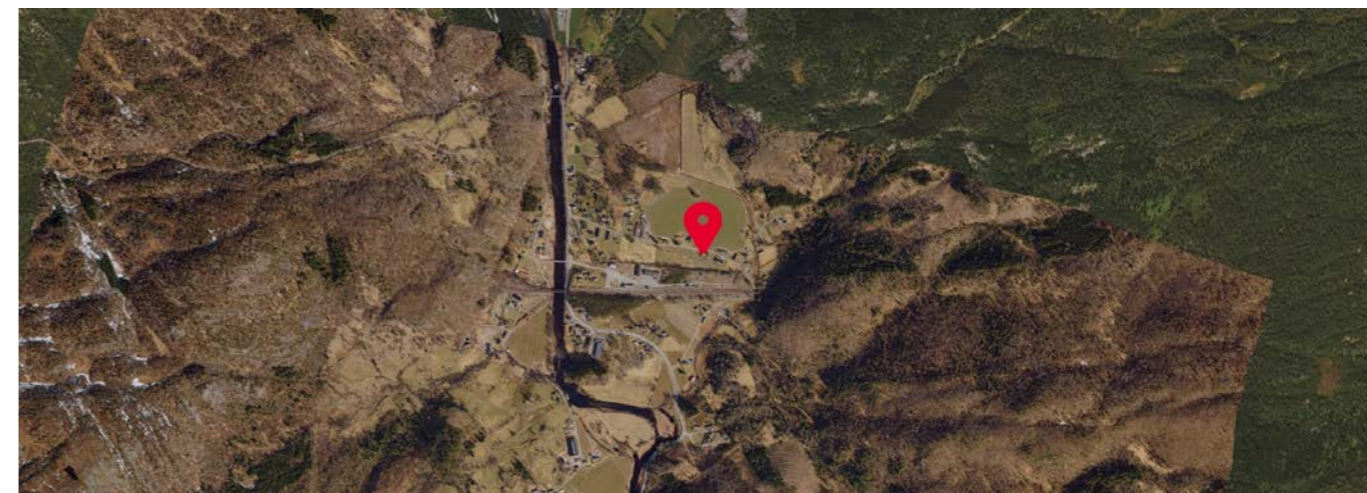
Hægebostad barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 🚶 6.6 km
Preg barnehager Kvås (0-5 år) 22 barn	13 min 🚶 12.3 km
Byremo barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 🚶 18.9 km

Dagligvare

Joker Tingvatn Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 5.4 km
Bunnpris Eiken Post i butikk, søndagsåpent	19 min 🚶 17.2 km

Sport

🏀 Snartemo-bingen Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏀 Snartemo skoles fotballplass grus - 7er Fotball	1.7 km
🏊 Fresh Fitness Lyngdal	26 min 🚶
🏊 Lyngda fysikalske institutt	28 min 🚶



Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent: Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse: Østergardsveien 49

Gnr. 10, bnr. 59 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver: Sonja Vår Naglestad

Opplysninger gis i h.h.t. lov om eiendomsmegling, § 6-7.

Hægebostad kommune kan ut fra opplysninger som finnes i kommunes arkiv gi følgende opplysninger om eiendommen:

Eiendommens areal er 1533 m² / da

Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.

..... Kommunen har ikke målebrev på eiendommen. Arealopplysningene er gitt etter opplysninger i GAB som bygger på eldre skylddeling. Kommunen går ikke god for at arealet er rett.

..... Eiendommen er ikke oppmålt. Arealopplysningene er tatt ut fra VG-innsyn.

Eiendommen ligger innenfor i område som i

.....stadfestet reguleringsplan for.....

.....vedtatt kommuneplan

vedtatt kommunedelplan for Tingvatn - Snartemo

er utlagt til

Bygninger er registrert som.....

Foreligger det ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? JA: NEI:

Boligen er godkjent for 1 boenhet(er). (antall)

- Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
 Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring
.....Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
.....Reguleringsplanbestemmelser
 Kart i målestokk 1:1000 1:5000
 Målebrev/grensejusteringer
.....Seksjoneringspapirer
.....Byggetillatelse
 Bygningstegninger for tilbygg
.....Ferdigattest

Eiendommen er tilknyttet: offentlig vegoffentlig kloakkoffentlig vann og er pr.dat0 registrert med følgende kommunale avgifter i kommunens avgiftssystem:
boligrenovasjon.........., hytterrenovasjon....., vannavgift....., vannavgift(vannmåler)....., kloakkavgift....., kloakkavgift(måler)....., slamavgift.......... feiing.......... annet.....

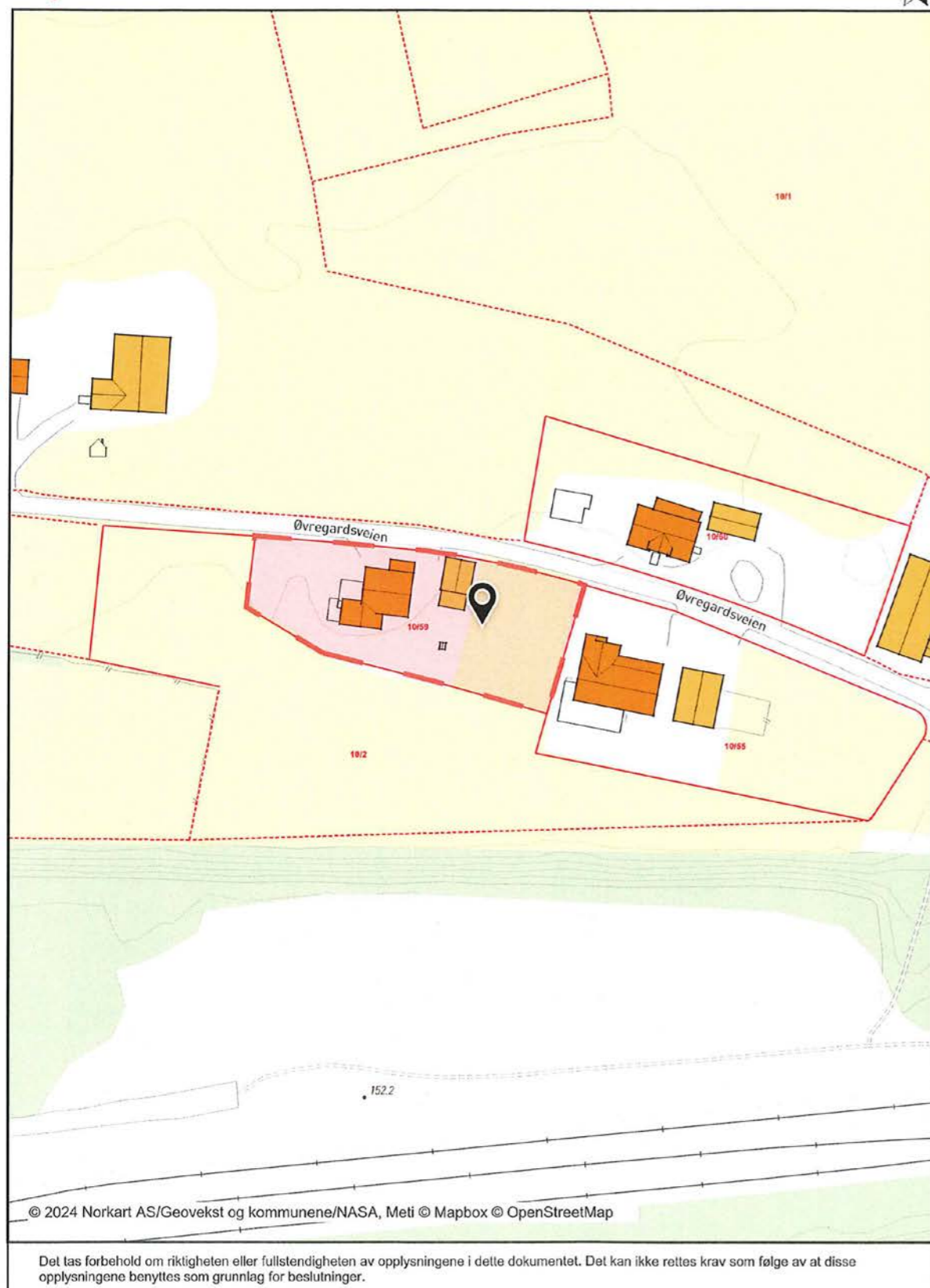
Det foreligger følgende planer/gitte pålegg som vil berøre eiendommen/området:

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv og som teknisk etat finner at har betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidig regulering og bruk i området forøvrig.

Hægebostad, 13/8-24

Hand Eiken
Sign. / stempel **HÆGEBOSTAD KOMMUNE**
Servicekontoret
4595 Tingvatn



Tegnforklaring

Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelirje
	L.Åvebru
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgr 35 cm eller bedre
	Eiendomsgr 35 cm til 2m
	Eiendomsgr 2m eller dårligere
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.08.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgrense generert (vannkant, vegkant)
	Eiendomsgr 35 cm eller bedre
	Eiendomsgr 35 cm til 2m
	Eiendomsgr 2m eller dårligere
	Eiendomssteig
	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
Bygningsmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Bygningsending
	Andre Tiltak - flate



Delegert vedtak: 131/09

Rådmannen - delegert

Trygve Naglestad
Snartemo

4590 SNARTEMO

DYKKAR REF:	VÅR REF:	SAKSHANDSAMAR:	ARKIVKODE:	DATO:
	2009/526-3	Ola Skeie Direkte tlf.: 38 34 91 42		11.08.2009

TILBYGG TIL BUSTAD PÅ SNARTEMO GNR. 10/59. SØKJAR: TRYGVE NAGLESTAD

Administrasjonen har fatta følgjande vedtak:

Kommunen godkjenner tilbygg til bustadhus på Snartemo som omsøkt av Trygve Naglestad.

Ansvarsrett gis slik til:

- ↳ Terry Fåland PRO/KPR Byggeteknikk
- ↳ ERV TTEknikk Lyngdal AS PRO/KPR,UTF/KUT Rorinstallasjonar

Dette vedtaket gjeld som byggje- og igangsetjingsløyve.

Samandrag:

Trygve Naglestad skal byggje til 29 m², soverom og bad, til bustadhus på Snartemo.

Huset ligg innafør vedtatt reguleringsplan for Snartemoområdet.

Bakgrunn:

Dokumenter i sak:

Nr	Type	Dato	Dokument tittel	Avsender/mottakar
1	I	01.08.2009	Tilbygg til bustad på Snartemo gnr. 10/59. Søkjar: Trygve Naglestad	Trygve Naglestad
2	I	10.08.2009	Soknad om ansvarsrett - kontrollerklæring	ERV Teknikk Lyngdal AS
3	U	11.08.2009	Tilbygg til bustad på Snartemo gnr. 10/59. Søkjar: Trygve Naglestad	Trygve Naglestad

Dokumentvedlegg:

1. Melding om tiltak
2. Gjenpart av nabovarsel
3. Kvittering for nabovarsel
4. Situasjonsplan
5. Ansvarsrett

Terry Fåland

Postadresse: Hægebostad kommune 4595 Tingvatn	Besöksadresse: Kommunehuset	Telefon: 38 34 91 00 Telefaks: 38 34 91 01 Bank kto.: 3123.08.40205	Internett: www.haegbostad.kommune.no E-post: postmottak@haegbostad.kommune.no Org.nr.: 964 963 916
---	--------------------------------	--	---

6. Ansvarsrett	ERV Teknikk Lyngdal AS
7. Kontrollerklæring	Terry Fåland
8. Kontrollerklæring	ERV Teknikk Lyngdal AS
9. Teikningar	

Vurdering:

Ansvarsrett kan gis som omsøkt til:

- ↳ Terry Fåland
- ↳ ERV Teknikk Lyngdal AS

Tilbygg til bustadhuset må kunne godkjennast som omsøkt.

Konklusjon:

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.

Med helsing

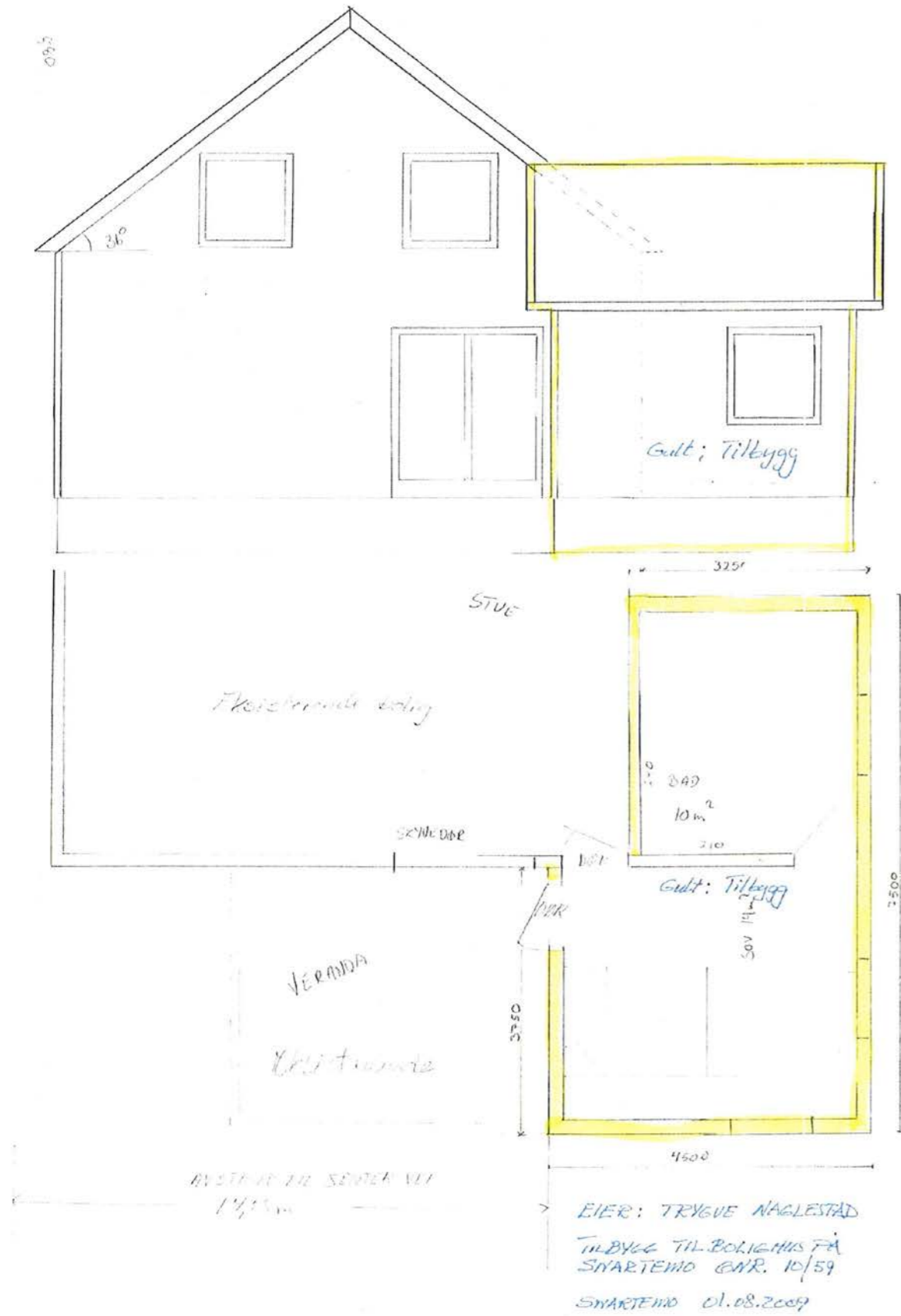
Ola Skeie
senioringeniør

Kopi sendt til:

ERV Teknikk Lyngdal AS	Skrumoen	4580	LYNGDAL
Terry Fåland	Kollemo	4595	TINGVATN

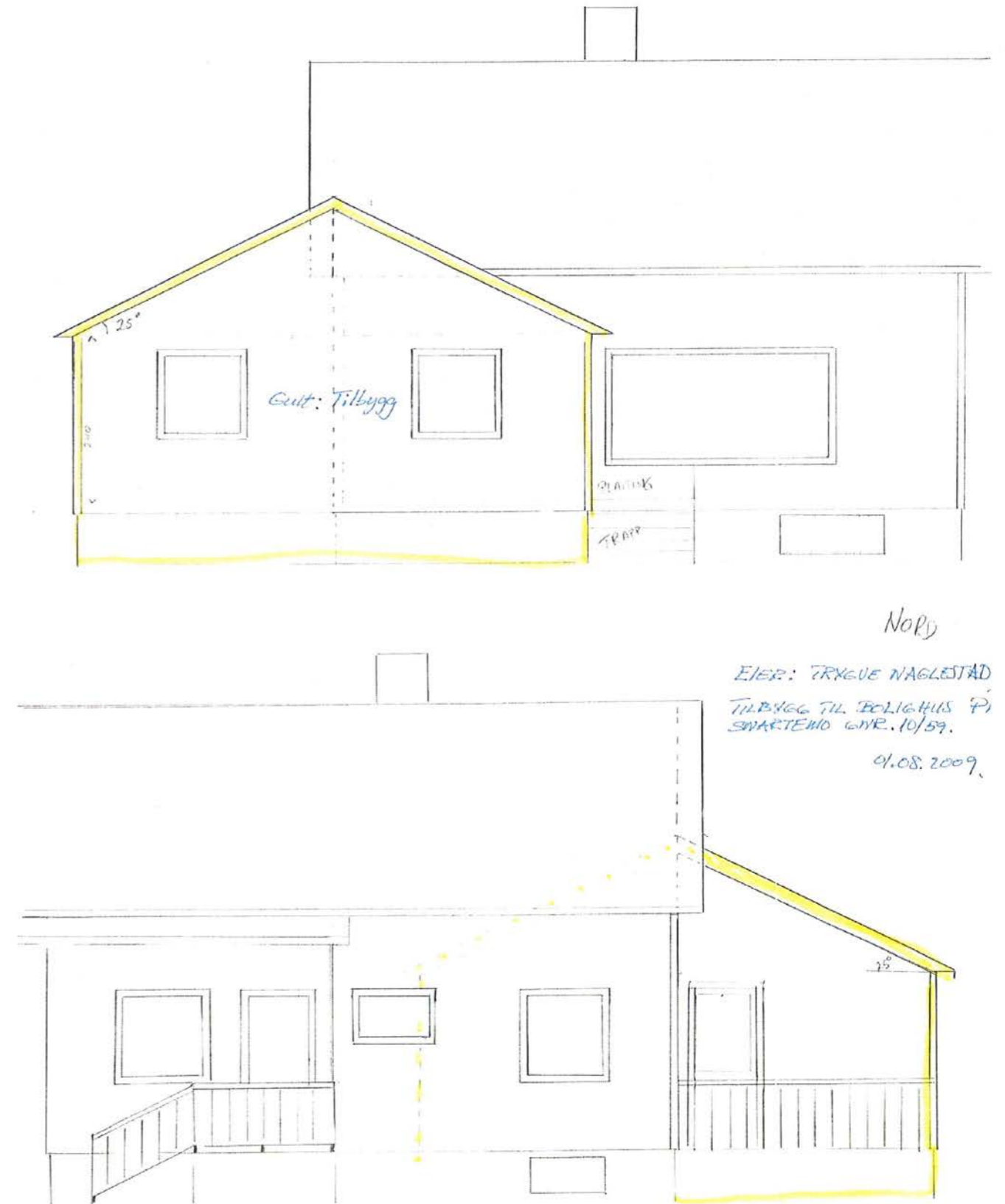
Postadresse: Hægebostad kommune 4595 Tingvatn	Besöksadresse: Kommunehuset	Telefon: 38 34 91 00 Telefaks: 38 34 91 01 Bank kto.: 3123.08.40205	Internett: www.haegbostad.kommune.no E-post: postmottak@haegbostad.kommune.no Org.nr.: 964 963 916
---	--------------------------------	--	---

Vest 1



SØR

2



ØST

3.



EIER: TRYGVE NAGLESTAD
 TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ
 SNARTEMO GNR. 10/59
 01. 08. 2009

07/703



MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
J.nr.	39/08	
Målebrev nr.	973	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	10	59	
	Bruksnavn/adresse Snartemo		
Areal (m ²)	1533		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig
 forretning og registreringsbrev, som er nødvendig
 for å opprette registerenheten i grunnboken
 snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt.
 Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at
 det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-
 overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.12.08
Rekvirent	Trygve Naglestad
Bestyrer	Lister oppmåling v/ S. Larsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 10 Bnr. 2. Formål: Eks. boligeiendom

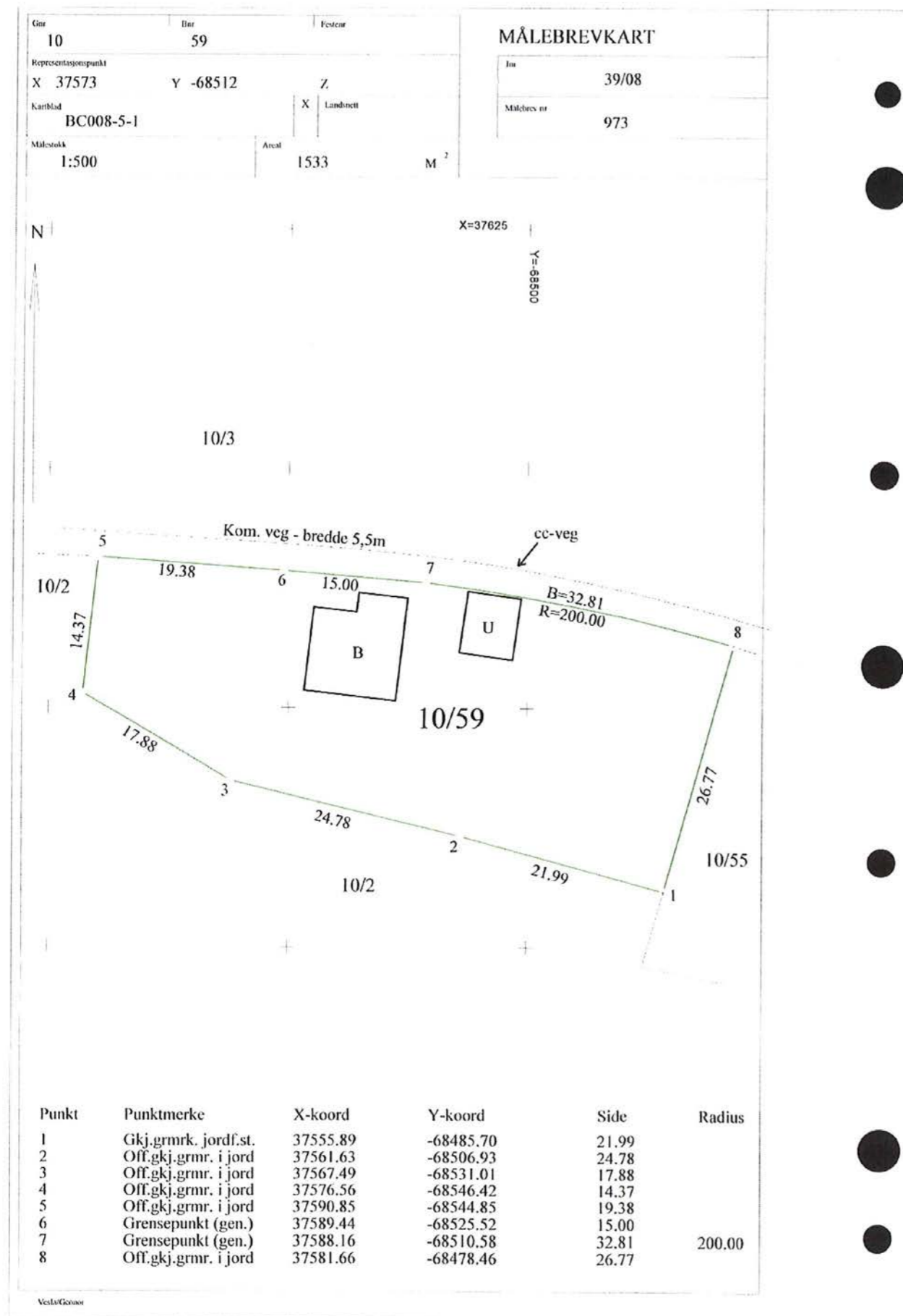
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hægebostad	10.02.2009	<i>Ola Skeie</i> Ola Skeie	<i>Stanley Larsen</i> Stanley Larsen

GAB Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Genor



Kommunedelplan Tingvatn – Snartemo

Føresegner

Godkjent i kommunestyret den 27.06.2019 (sak 35/19).
Mindre endring godkjent i kommunestyret den 18.06.2020 (sak 47/20).

§ 1. Generelt

Føresegnene er juridisk bindende og skal legges til grunn ved all arealplanlegging, dvs. ved handsaming av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

Planlegging og tiltak skal medverke til at naturmangfold, kulturhistorisk viktige bygningsmiljø, kulturmiljø og kulturlandskap vert ivareteke, og deira særpreg og identitet sikra.

Ved all sakshandsaming etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå Norge digitalt for å sikre at omsynet til kulturminne vert ivareteke.

Oppbygging av bygningar og anlegg etter brann kan gjevast løyve til så sant det ikkje er i strid med godkjent reguleringsplan, detaljplan eller disposisjonsplan.

§ 2. Forholdet til andre planar

Vedtekne reguleringsplanar, detaljreguleringar, disposisjonsplanar og enkeltvedtak om arealdisponeringar etter plan- og bygningslova gjeld føre denne kommunedelplanen.

Følgjande reguleringsplanar opphøyrer som følgje av kommunedelplanen:

- Reguleringsplan for del av Kollemomonen, Plan-id 00800
- Reguleringsplan for Kollemo gnr.28, bnr.23, Plan-id 01000
- Reguleringsplan for del av Snartemo gnr. 4 og 10, Hægebostad prestegard gnr.11 og Høyland, gnr.15, Plan-id 00200
- Reguleringsplan for Snartemo – Jåddansområdet, Plan-id 00100
- Reguleringsplan for smie i Bautaparken, Plan-id 04400

Føresegnene i kommunedelplanen gjeld for reguleringsplanar som ikkje har føresegner om same tema.

§ 3. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Nye tiltak jamfør plan- og bygningslova § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikkje gjevast løyve til før det blir utarbeida reguleringsplan.

Før utbygging i B01, B02, B03, B04, B05, B07, B08, B09, FT01 og BFR1 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre verneverdien til området eller friluftsverdi bare gjevast løyve til med heimel i godkjent reguleringsplan.

I vassdrag er det ikkje tillatt med oppføring av brygger med mindre dette er ein del av ein reguleringsplan.

§ 4. Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innanfor arealformål bustad som ikkje er omfatta av krav om reguleringsplan, er oppføring av nybygg (ny eining) og tilbygg til eksisterande eining og frittliggjande bod/garasje på bygd eigeedom tillatt utan reguleringsplan og etter søknad, dersom tiltaket ikkje er i strid med viktige landskaps- og naturvernomsyn og utbygginga er løyst på ein etter kommunen si vurdering estetisk god måte.

Oppføring av tiltak som nemnt i føresegn §5 b, i områda N2, N3, N4_01, N4_03 og N5_02, krev ikkje reguleringsplan.

I områder avsett til grønnstruktur og LNF langs Lygne er det tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, gapahuk, fiskeplass og liknande utan reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg utløyser ikkje reguleringsplan. Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygningar vert vedteke, skal ein hente inn fråsegn frå regional kulturminnemynde.

Tiltak som tidlegare er vurdert som del av enkeltvedtak, vil ikkje krevje reguleringsplan.

§ 5. Bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)

Dersom ein under gravearbeid/anleggsverksemd eller liknande treff på automatisk freda kulturminne i tillegg til dei som er registrert, skal arbeidet straks stansast, og regional kulturminnemynde varslast, i samsvar med kulturminnelova, § 8.

Bygningar skal plasserast min 6.m lågare i terrenget enn karakteristiske toppar og utsiktspunkt.

a. Bustadformål

Trong for og lokalisering av areal til vegar, tekniske anlegg, grønnstruktur og leik må avklarast i reguleringsplan.

Generelt

Tomter kan byggast med inntil 2 bueiningar per tomt.

BYA:

Kan vere maksimalt 30 % av byggeområde innanfor tomta.

Takform:

Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med området i kring og ha eit einskapleg preg.

Høgder på bygg:

Høgdene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen kan fastsetje planeringshøgde ut frå teikningar utarbeida av søkjar.

Bustader med møne utan sokkel:

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,0 m og mønehøgda skal ikkje overstige 9,0 m. Takopplett kan tillatast.

Bustader med pulttak/flatt tak:

Maksimal takhøgde (gesimshøgde) skal ikkje overstige 7,0 m.

For takopplett er maks gesimshøgde lik 8,0 m.

Parkering:

Minst 2 parkeringsplassar, inkludert garasjeplassar pr. tomt.

Garasje/bod:

Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod. Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng.

Innanfor BYA kan byggast inntil 70m². Garasjedel kan vere inntil 50 m².

Område B11-B25, Snartemo

I området ligg eit eldre verneverdig bygningsmiljø med fleire gardshus og driftsbygningar. Ved handsaming av søknader om frådelling og/eller nybygg skal eksisterande struktur, gateløp, høgder og volum vera førande:

- Takform er saltak
- Bygningar skal ha trekledning
- Maksimal mønehøgde på bustad er 9 meter. Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod på inntil 50m². Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng.
- Maksimal BYA på kvar tomt er 30%.
- Retning på bustaden skal plasserast slik at langfasade ligg mot Øvregardsvegen.

b. Næringsformål

Arealet avsett til næring inkluderer næringsbygg og forretning med tilhøyrande infrastruktur.

Trong for lokalisering og utforming av areal til føremåla må avklarast i reguleringsplan. Nye bygg skal tilpassast og dimensjonert til eksisterande bygg i området.

Kollemo, N1

Arealet skal brukast til næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m² golvflate for lager- og produksjonslokale.

Birkeland, N2

Første etasje i bygg skal vere tilrettelagt for næring/kontor/privat eller offentlig tenesteyting.

I andre etasje kan det byggast leiligheiter.

Mønehøgde skal vere maksimalt 11,0 meter over planert terreng.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m² golvflate for forretning, og minst 2 parkeringsplassar pr. bustadeining.

Dersom det blir bygd leiligheiter i andre etasje, må det vere tilstrekkeleg uteareal på tomta.

Hamran. N3

Areala skal brukast til industri,- og næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m2 golvflate for lager- og produksjonslokale.

Snartemo. N4

Områda skal brukast til industri,- service- og handverksbedrifter med tilhøyrande lager og andre anlegg. Det er og tillatt med sals,- og forretningsvirksomhet. I andre etasje kan det byggast leiligheiter.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 golvflate for næring, og minst 2 parkeringsplassar pr. bustadeining.

Det skal takast omsyn til bustader i området. Bedrifter som vil medføre særlege ulemper for nærområdet, kan henvistast til andre industriområde i kommunen.

Skjemmande utandørs lagring er ikkje tillatt og kan krevjast fjerna av kommunen.

Jåddan. N5

Areala skal brukast til industri,- og næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m2 golvflate for lager- og produksjonslokale.

c. Tenesteyting

Området kan nyttast til offentleg tenesteyting slik som skule, barnehage og andre kommunale bygg.

O01 kan nyttast til privat tenesteyting slik som til dømes bedehus.

d. Kombinert formål; bustad/offentleg eller privat tenesteyting

Området kan nyttast til offentleg eller privat tenesteyting slik som skule, barnehage, bedehus. Området kan og nyttast til bustadformål.

e. Idrettsformål

Idrettsanlegg kan etablerast i tilknytning til skule og barnehage.

f. Fritidsbustadformål

Området kan tilretteleggast for fritidsbustader og tilhøyrande infrastruktur. Det må utarbeidast reguleringsplan før området kan byggast ut.

g. Fritids- og turistformål

FT01

Området kan nyttast som campingplass med uleigehytter og plass til campingvogner og liknande. Servicebygg kan oppførast.

Området skal tilbakeførast til landbruksformål ved opphøyr av aktivitet.

h. Grav- og urnelund

Hægebostad kyrkje inngår i arealformålet grav- og urnelund. Kyrkja er listeført, og saker som gjeld endringar i og ved kyrkja skal sendast til Riksantikvaren. Kyrkjeleg fellesråd sender søknad via biskopen til Riksantikvaren.

Delar av kyrkjegarden nærmast kyrkja er automatisk freda som middelalderkyrkjegard.

Nye tiltak innanfor 60-meterssona rundt kyrkja skal handsamast av fylkeskommunen.

i. Kommunaltekniske anlegg

Området skal brukast til infiltrasjonsområde for kloakk, slamavskillar for avlaupsvatn frå bustadfelt, kloakkpumpestasjon og trykkaukestasjon for vassverk og andre tekniske anlegg.

j. Jernbaneområde

Området kan nyttast til jernbaneformål.

Innan området kan det førast opp bygg og anlegg som har direkte tilknytning til jernbanedrift, slik som stasjonsbygg, lagerbygg, sporanlegg, ljosanlegg og liknande.

k. Offentleg veg

For fylkesveger i planen er innarbeiding av byggegrenser aktuelt for fylkesveg 43, 751 og 752. Fylkesveg 43 er en viktig fylkesveg / fylkeskommunal hovudveg med byggegrenseavstand på 30 m, mens fv. 751 og 752 er lokale fylkesveger med byggegrenseavstander på 20 m.

l. Råstoffutvinning

Området kan nyttast til råstoffutvinning i form av massetak. Før det kan gjevast løyve, må naudsynte løyve frå Direktorat for mineralforvaltning ligga føre, og det må utarbeidast drifts- og avslutningsplan for området.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

a. Friområde

FR01

Området gjeld Bautaparken med park, p-plass, bygg og infotavle.

FR02 og FR03

Området kan tilretteleggast for allmennheten med leikeplass, løkke og badeområde. Det kan setjast opp enkle bygg knytt til bruken av området.

§ 7. Landbruk, natur- og friluftsområde (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Lokalisering av landbruksbygg

Plassering skal tilpassast landskapsbiletet og kulturlandskapet, og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar eller kulturminne.

b. Bustader i område til spreidd bustadbygging og frådelt bustadtomter i LNF-område

I område kan det, etter handsaming av enkeltvise søknader, gjevast løyve til oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterande bueining og frittliggjande bod/garasje.

Alle bygg kan oppførast på nytt etter brann eller naturskade.

Lokalisering av bustader skal plasserast slik:

- Bustader skal plasserast der det kan lagast tilfredsstillande løysning for veg, avkøyrse, vatn avlaup og straumforsyning. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar, kulturminne eller eksisterande sti-/løypenett.
- Det må avklarast med fylkeskonservator om det skal gjerast arkeologisk undersøking.
- Maks BYA er 30%
- Det er ikkje tillatt å føre opp bygg nærmare enn 10 meter frå dyrka mark.
- Bygg skal ikkje oppførast nærmare privat veg enn 4 meter. I forhold til offentlig veg gjeld føresegnar i Veglova.

c. Spreidd næring

Område IL01 skal sesongvis kunne nyttast av Tinget eller andre tilsvararande arrangement, og det er tillatt å oppføre midlertidige bygg, mindre tekniske installasjonar, legge til rette for midlertidig parkering for å dekke behovet innanfor føremålet, så lenge ein ikkje kjem i konflikt med omsynet til landbruket. Landbruksområdet kan nyttast til dette inntil 30 kalenderdagar i året, inkludert opp- og nedrigging. Dei resterande kalenderdagane skal området nyttast til landbruksføremål.

Område IL02 kan nyttast til ridehall og rideanlegg.

Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan for området som skal følgje søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av bygg, disponering av ubebygd areal, atkomstløyving-/forhold, areal til parkering, terrengbearbeiding med eksisterande og nytt terreng.

§ 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner

a. Verna vassdrag

Lygnavassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Hovud- og sidevassdrag i planområdet er omfatta av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag.

Vassdrag i planområdet er klassifisert i klasse 1. For klasse 1 og 2 gjeld følgjande (utdrag frå Kommuneplanen sin arealdel 1999 - 2010):

I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, bygningar, eller andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sone, vert sone krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod.

Byggje- og anleggstilltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93 søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar.

Restaurering av kraftverk er tillatt. Det er og tillatt å etablere jordvatningsanlegg.

I områder som *ikkje* er omfatta av føresegnene i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, er det ikkje tillatt å frådele eller føre opp bygg nærmare vatn/elv enn 50 meter.

Det kan gjevast løyve til ombygging av eksisterande bygg innanfor denne sone. Påbygg og frittstående tilbygg kan tillatast når det ikkje blir bygd nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar (jf. §§3 og 6a-b).

§ 9. Omsynssoner

Faresoner

Faresone H310 viser NVE sine grove berekningar for snø og steinskred. Før tiltak kan setjast i verk i desse områda, stilles det krav til dokumentasjon på tilstrekkeleg sikkerhet i reguleringsplan. Skredfare og eventuelle sikringstiltak utgreiast nærmare før området kan takast i bruk til utbyggingsformål.

Faresone H320 viser område der det er fare for flaum ved høg vassføring i Lygna, i samsvar med NVE sine flaumsonekart. For området kring jernbanefyllinga på Snartemo er flaumsikker sone satt ved minimum kote +145,5 moh.

Ved søknad om løyve til tiltak i område som er flaumutsett, stilles det krav til dokumentasjon på tilstrekkeleg sikkerhet i reguleringsplan og konsekvensane for bygg og miljø ved flaum skal utgreiast. Eventuelle flaumførebyggande tiltak skal også vurderast.

I forbindelse med utarbeiding av plan for flaumsikring av Lygnavassdraget ber man rådmannen vurdere om det må gjøres tilpassingar i kommunedelplanen for å tilrettelegge for flaumsikringstiltak.

Nødvendige sikringstiltak mot flaum og flaumskred gjeld og for spreidd bustadbygging i LNF og søknadspiktige tiltak på eksisterande bygg innan desse omsynssonene.

Naturlege flomvegar skal i størst mogleg grad takast vare på. Der det trengs skal det avsetjast areal for nye flomvegar. Bygg og anlegg ved flomvegar skal utformast slik at ein oppnår nødvendig tryggleik.

Sone med angitte særlege omsyn

Omsynssone H570 viser sone for kulturminner og kulturmiljø.

H570_1 omfattar dei tidlige storhaugane på Øvre Snartemo. Det skal utarbeidast ein eigen plan for istandsetjing og skjøtsel av haugane. Planen skal godkjennast av regional kulturminneforvaltning. Tiltak i tråd med skjøtelsplanen kan gjennomførast. Andre tiltak er ikkje tillatt.

H570_2 omfattar fornminnefeltet på Tingvatn («Tingparken»). Kun tiltak i tråd med skjøtelsplan godkjent av regional kulturminnemyndighet, er tillatt innanfor området.

H570_3 omfattar tingplassen på Tingvatn. Tiltak i tråd med skjøtselsplan godkjent av regional kulturminnemyndighet, er tillatt innanfor området.

Omsynssone H530 viser sone for friluftsliv. I denne omsynssona kan det etter søknad til kommunen gjevast løyve til enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, gapahuk, fiskeplass og liknande.



Hægebostad kommune

Kommunale avgifter og gebyrer for 2024

Betalingsregulativ for vatn, avløp og feiing

	2023	2024
--	------	------

Prisene er inkl merverdiavgift

Vass- og kloakkavgifter

Tilkoplingsavgift for vann min.avgift for opp til 3 000 m ²	15 000	15 000
Tilkoplingsavgift for kloakk min.avgift for opp til 3 000 m ²	15 000	15 000
Arleg vassmåleravgift	250	
Abonnementsgebyr vann	1 595	1 595
Forbruksgebyr vann, per m ³	22,63	21,79
Abonnementsgebyr kloakk	3 500	5 000
Forbruksgebyr avløp, per m ³	39,43	55,91

Feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn, per pipe	433	545
--------------------------------------	-----	-----

Renovasjonsavgift og slamavgift blir vedtatt og fakturert av Hægebostad og Åseral renovasjonsselskap (HÅR).

Gebyrer for slam og renovasjon HÅR 2024

Renovasjon husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2023	2024	2023	2024
Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 767	4 709,25	Økning 15%
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 827	3 533,38	Økning 15%
Hytter spredt	stk	1 229	1 413	1 766,69	Økning 15%
Driftshytter	stk	614	706	882,63	Økning 15%
Restavfall levert anlegg	tonn	2 040	2 200	2 750,00	
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 500	1 875,00	
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 600	2 000,00	
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	
Metall, glass	tonn	1 180	1 460	1 825,00	
Papp, papir	tonn	500	700	875,00	
Tillegg for større eller ekstra restavfallsdunk	stk	800	920	1 150,00	

Renovasjon næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2023	2024	2023	2024
Heilårsabonnement bustad	stk	3 276	3 767	4 709,25	Økning 15%
Hytter i regulert felt	stk	2 458	2 827	3 533,38	Økning 15%
Hytter spredt	stk	1 229	1 413	1 766,69	Økning 15%
Driftshytter	stk	614	706	882,63	Økning 15%
Restavfall hentet.	tonn	2 300	2 600	3 250,00	
Restavfall usortert levert anlegg	tonn	1 800	2 100	2 625,00	
Rivnings-bygnings-og treavfall usortert	tonn	1 500	1 800	2 250,00	
Alminnelig sortert avfall	tonn	1 450	1 650	2 062,50	
Spesialavfall som trykkimp. kreosotimp. asbest, blåsesand m.m.	tonn	3 208	3 208	4 010,00	
Matavfall	tonn	1 600	2 000	2 500,00	
Metall, glass	tonn	1 180	1 460	1 825,00	
Papp, papir	tonn	500	700	875,00	

1

Slam husholdninger	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2023	2024	2023	2024
Heilårsabonnement bustad tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	1 784	1 962	2 452,50	Økning 10%
Heilårsabonnement bustad tømming i rute annenhvært år opp til 6 m3	stk	892	981	1 226,25	Økning 10%
Hytte tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	1 784	1 962	2 452,50	Økning 10%
Hytte tømming i rute annenhvært år opp til 6 m3	stk	892	981	1 226,25	Økning 10%
Hytte tømming i rute hvert 4. år opp til 6 m3	stk	446	491	613,75	Økning 10%
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk	2 344	2 600	3 250,00	
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3	328	360	450,00	
Tømming årlig minirensanlegg i rute	stk	1 950	2 145	2 681,25	
Levering av tørrslam fra kommunene.	m3	1150	1250	1562,50	
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk	2600	3168	3960,00	
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk	4992	5240	6550,00	

Slam næring	enhet	pris eks mva		pris m. mva	
		2023	2024	2023	2024
Heilårsabonnement bustad tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	1 784	1 962	2 452,50	Økning 10%
Heilårsabonnement bustad tømming i rute annenhvært år opp til 6 m3	stk	892	981	1 226,25	Økning 10%
Hytte tømming i rute hvert år opp til 6 m3	stk	1 784	1 962	2 452,50	Økning 10%
Hytte tømming i rute annenhvært år opp til 6 m3	stk	892	981	1 226,25	Økning 10%
Hytte tømming i rute hvert 4. år opp til 6 m3	stk	446	491	613,75	Økning 10%
Tømming årlig tett tank i rute fra 6m3 til 10m3	stk	2 344	2 600	3 250,00	
Tømming tett tank i rute for anlegg over 10m3	m3	328	360	450,00	
Tømming årlig minirensanlegg i rute	stk	1 950	2 145	2 681,25	
Tømming pr. m3 store tanker/rensanlegg	m3	450	495	618,75	
Tømming av minirensanlegg	stk	1 950	2 145	2 681,25	
Tømming utenom rute, slamavgift kommer i tillegg	stk	2600	3168	3960,00	
Krisetømming/nødtømming, slamavgift kommer i tillegg	stk	4992	5240	6550,00	



Skatteetaten

Dato
14.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4226 HÆGEBOSTAD

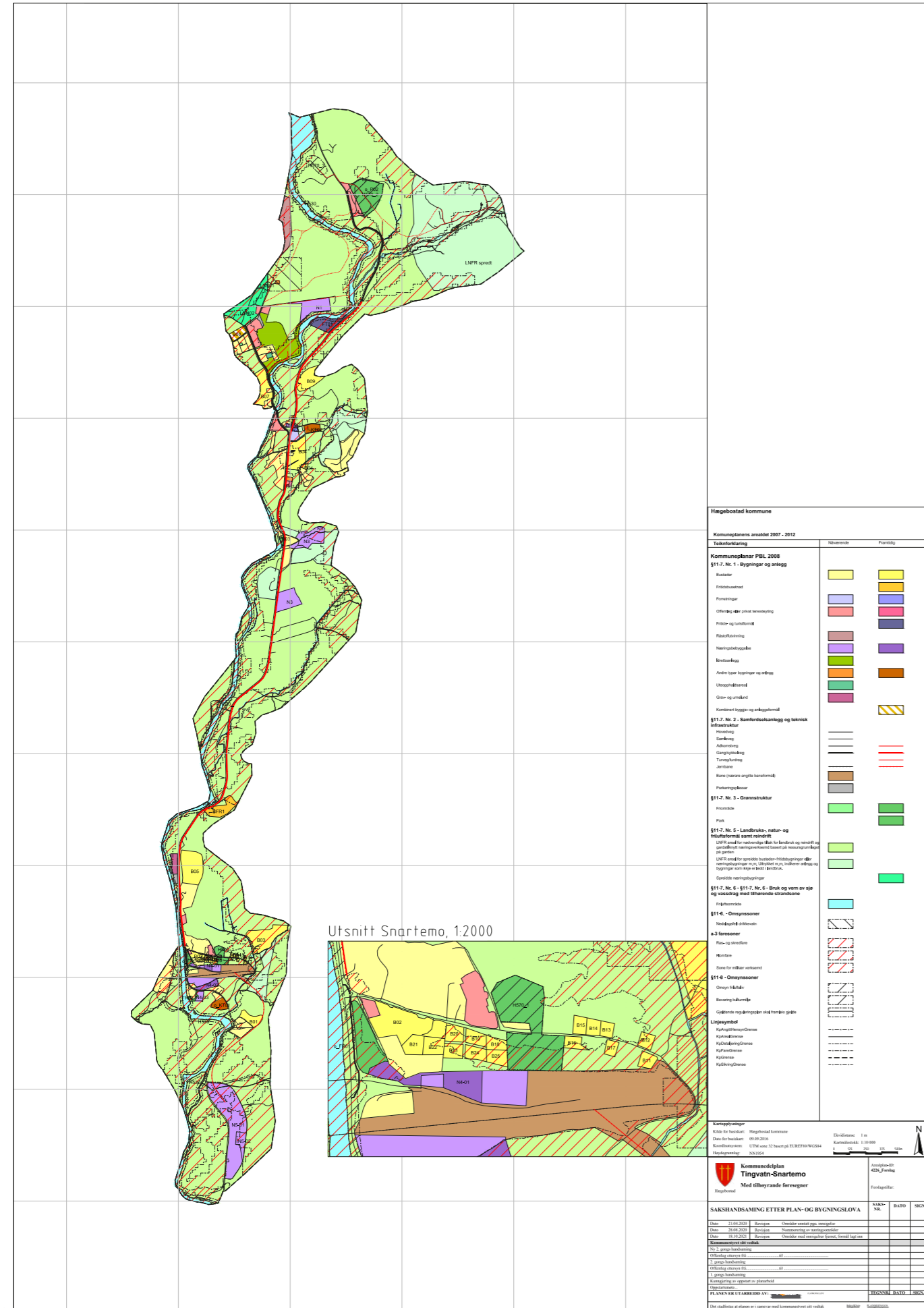
Gnr 10 Bnr 59 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvregardsveien 49, 4590 SNARTEMO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 445 869
Som sekundærbolig: kr 1 694 303



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvregardsveien 49
4590 SNARTEMO

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