



aktiv.

Rosnesveien 24, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Rosfjord - Attraktiv
toppleilighet m/stor takterasse
rundt leiligheten! Sjøutsikt og
solrikt!**



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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Felleskostn.: Kr 2 637,-
Selger: Lars Christian Larsen
Hannah Lena Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 96/99 kvm
Tomtstr.: 2433.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 173, bnr. 35
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1408240258

Attraktiv toppleilighet m/ stor takterrasse rundt leiligheten! Sjøutsikt og solrikt!

En meget lukrativ toppleilighet på Rosfjord!

Gode lys- og solforhold med mye naturlig lys som slipper inn i leiligheten - her har man sjøutsikt fra både kjøkken og stue. Skyvedør i glass med utgang til takterrasse som strekker seg langs tre av leilighetens ytre sider. Utvendig bod og parkering i parkeringskjeller, samt en felles sykkelbod og gjesteparkering.

Toppleiligheten har en gjennomgående høy standard med tidløs innredning. Leiligheten er godt vedlikeholdt og har lave strømutgifter med felles varmepumpeanlegg i sameiet. Dette er en sentralt beliggende leilighet med kort avstand til Lyngdal sentrum med alt av fasiliteter, samt gåavstand til badestrand ved Rosfjord Strandhotell + Sørlandsbadet.

Det er ingen boplikt i Lyngdal! Leiligheten passer perfekt også som fritidsbolig.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	40
Egenerklæring	70
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113

Plantegning

6. etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møblering er ikke basert på den faktiske innredningen og er kun ment for å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Kjøpte vår 2023

Hva var avgjørende for valget deres?

Flott utsikt, sol fra morgen til kveld. Flott naboskap. Nærme strand, promenade, turområder og byen. Billig oppvaring. Stillig og rolig blokk. Da største delen er fritids eiendom. Bodd 8 år i annen leilighet i bygget. Trives godt.

Hvorfor skal dere flytte?

Endring i behov. Kjøpt nybygg enebolig.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Utsikten og tilgjengelighet til strand. Stor felles bod med bla. Høytrykkspyler, verktøy, sykkelparkering osv.

Savne mest lune fine sol områder og godt og varmt på vinteren.

Hva har dere likt best med området?

Liker gode fiske muligheter og flotte turstier. Strand promenade og gå avstand til sørlands badet.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei ingenting.

Strømforbruk

Oppvaring er inkludert i felles utgifter. Det samme er forsikring, vaktmester tjeneste og vedlikehold.

Parkering

Boligen disponerer egen parkeringsplass i garasje. Med ny elbil lader installert i 2024. Ellers er det mange gjeste parkeringer på utsiden.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår sommer. Solfyllt. Syden følelse. Deilig med gåavstand til strand.

Høst vinter. Nydelige solnedganger og varmt inne mens regnet daler ned.

Utsikten er unik i hver årstid!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Varmt, spektakulær utsikt, alle fasiliteter tilgjengelig.



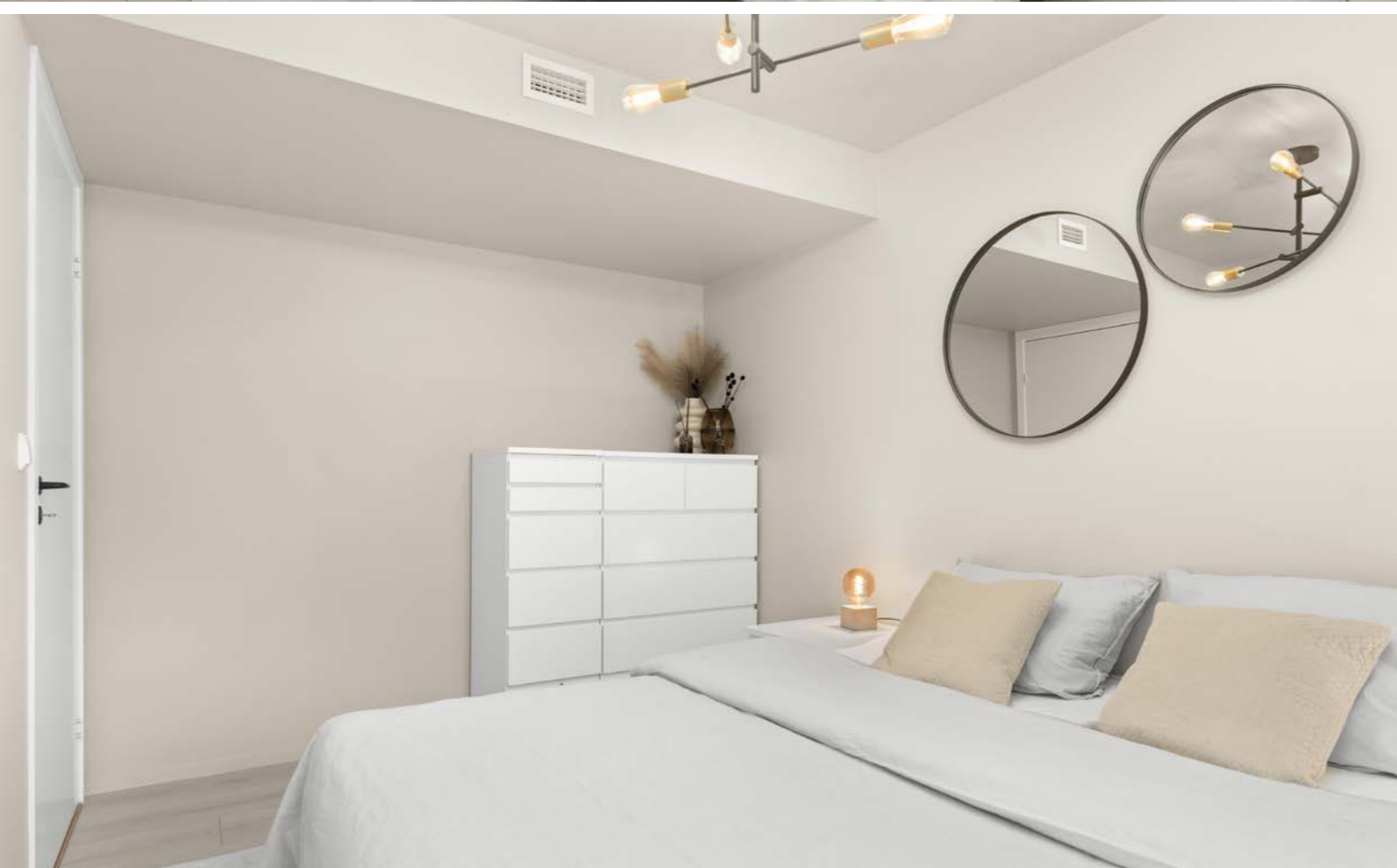




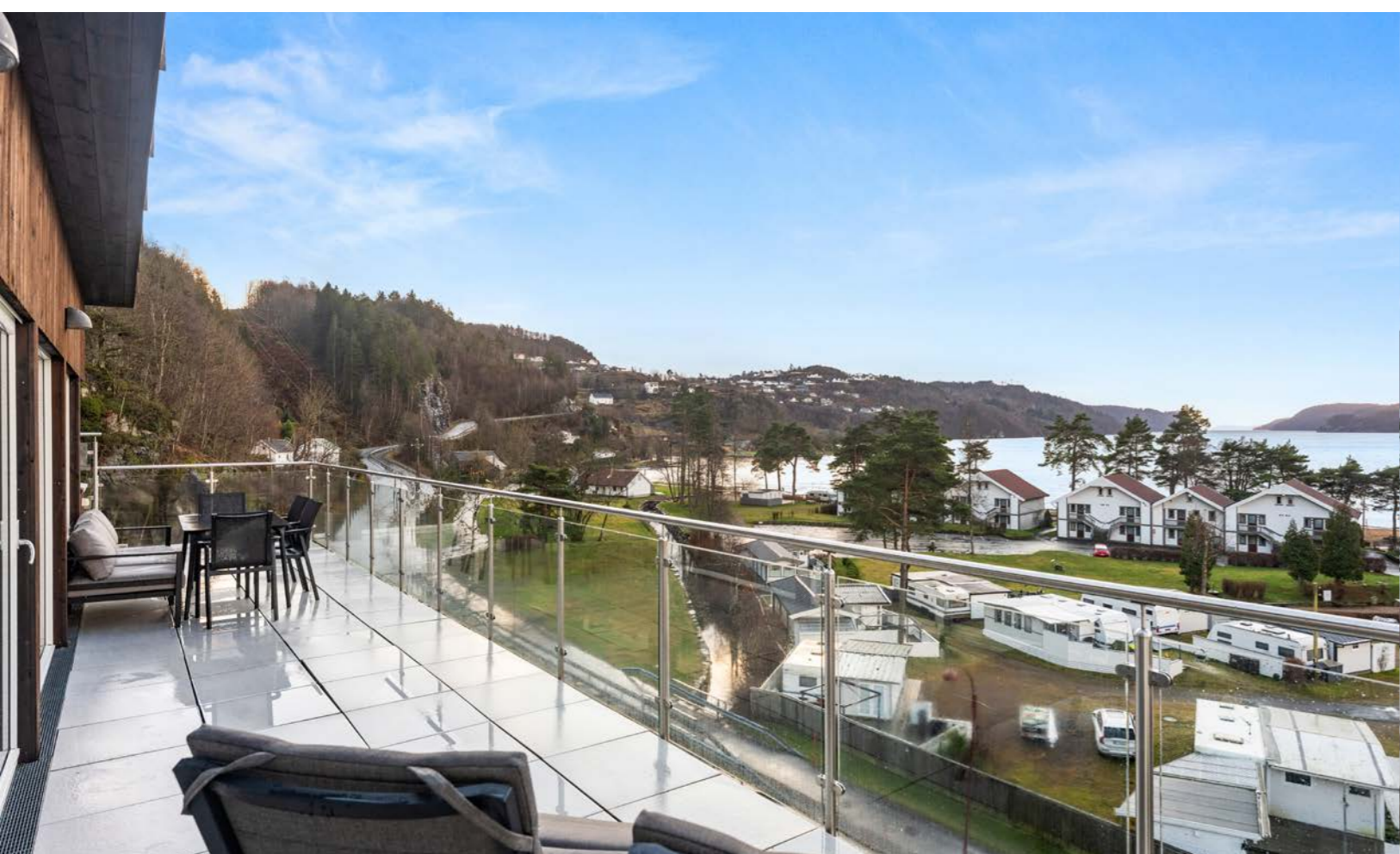


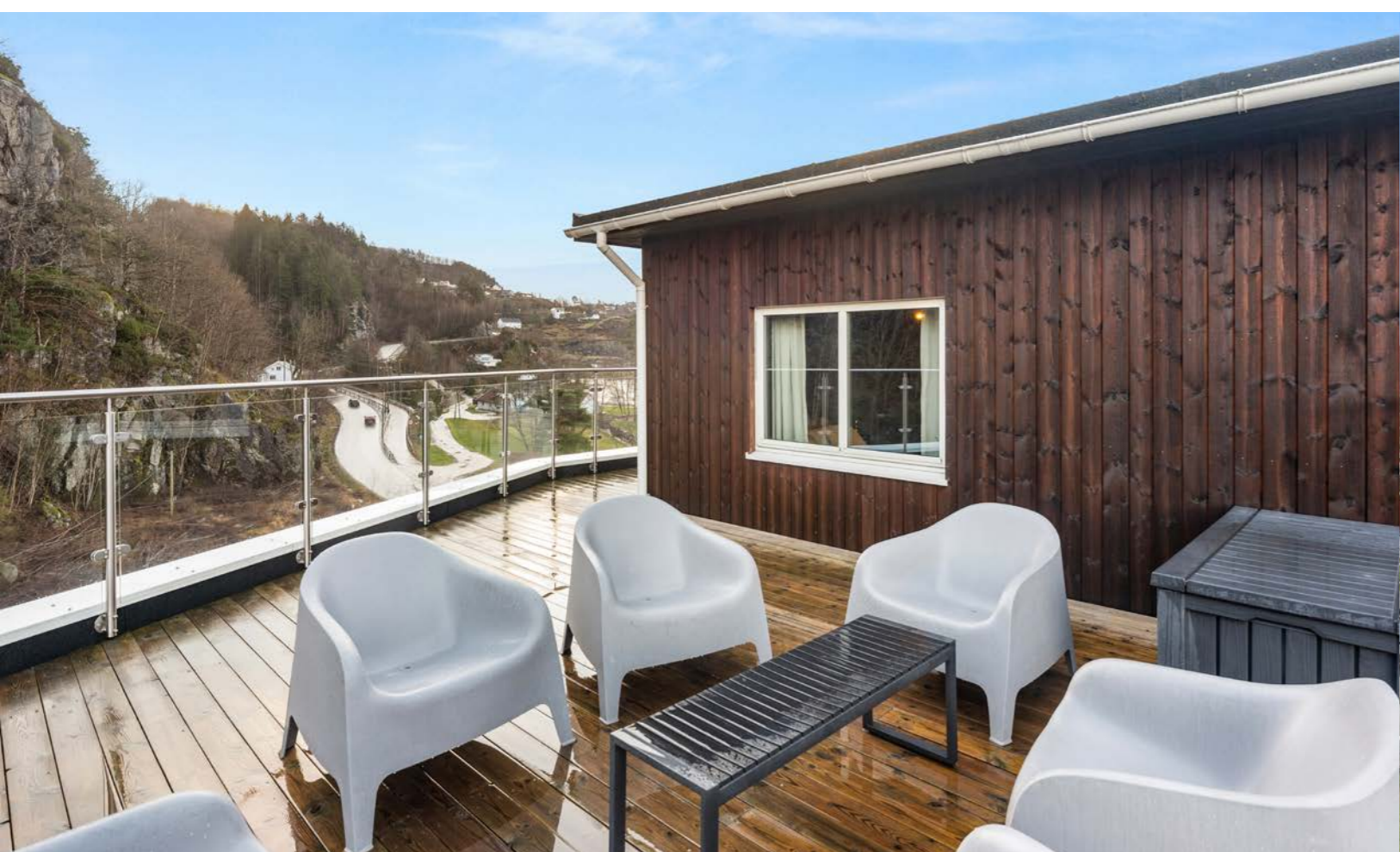












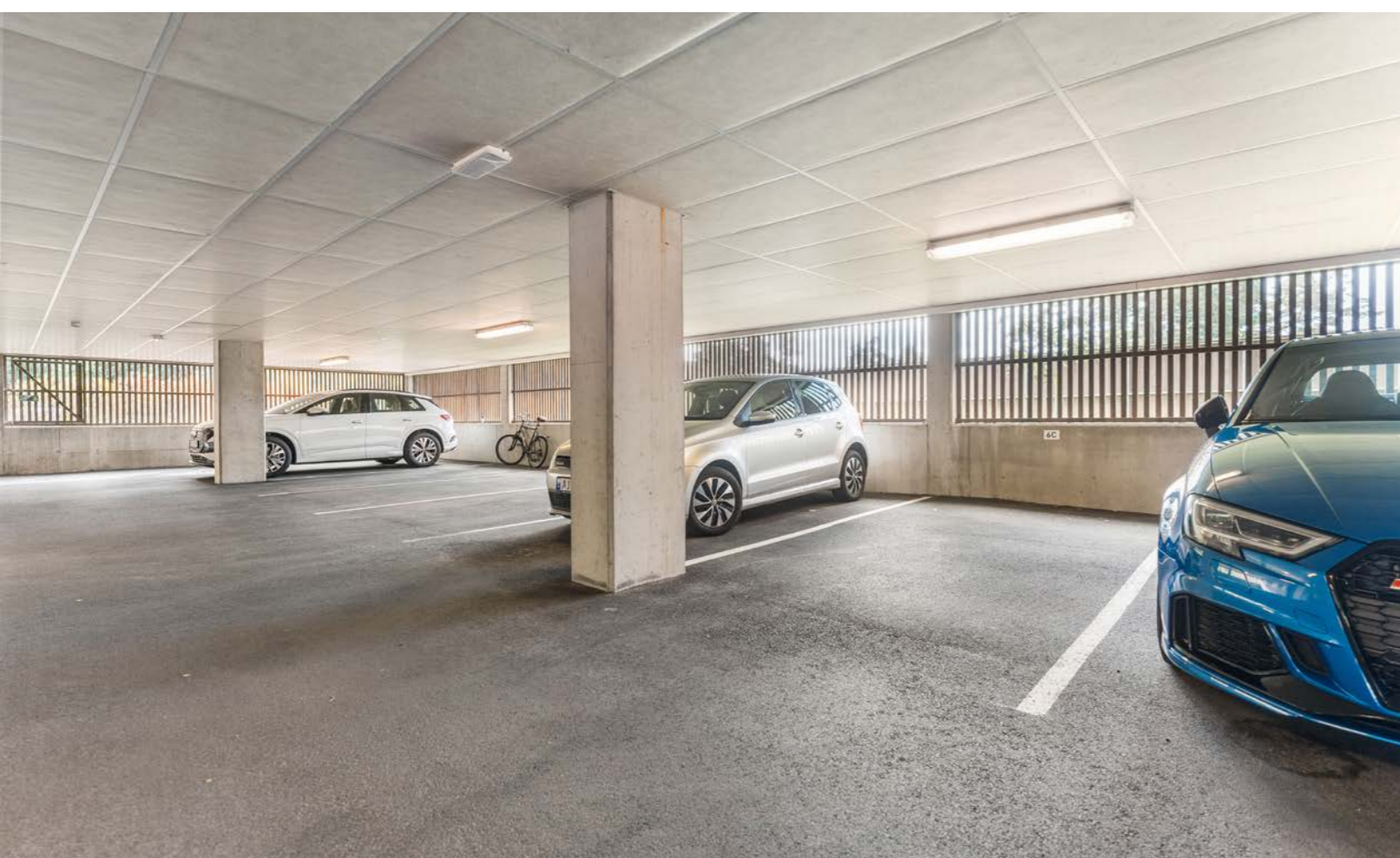






Fellesareal









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: 96 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 74 m²

Leiligheten

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje)

BRA-i: 96 m² Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, vindfang /gang og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

6. etasje)

74 m² Egen terrasse med filis på gulv og

glassrekkverk mot sjøutsikt.

Bod i felles garasjeanlegg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller)

BRA-e: 3 m² Bod. Det er også felles sykkelbod på bakkeplan som sameiet disponerer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt felles sykkel -og redskapsbod som sameiet disponerer. Ellers fellesareal på tomten med gressplen og ekstra felles biloppstillingsplass på baksiden av bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2433.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt: 2 433 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og adkomstveier. Litt plen og beplantning rundt bygget og ved inngang.

Beliggenhet

Leiligheten har en også en sentral beliggenhet med kort avstand til Lyngdal sentrum med alt av fasiliteter, og gåavstand til badestrand ved Rosfjord Strandhotell og Sørlandsbadet. Nærområdet byr på mange fine bade-/turmuligheter.

Adkomst

Fra Lyngdal sentrum svinger i du inn på Agnefestveien, kjør så 1.6 km. Kjør rett frem på Rosnesveien ca. 264 m. Sving så til venstre inn på privat veg. Her skal du se skilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Bygningen er oppført i tre og betong.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.01.2025 av Karl Henry Englund teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 2023.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 1. Antall måneder: 9.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse: Elbil-lader installert i garasjeanlegg, ved leilighetens parkeringsplass. Strøm på leilighetens kurs. Utført av Lister kjøp og varmeservice.

Innhold

En meget lukrativ toppleilighet på Rosfjord!

Gode lys- og solforhold med mye naturlig lys som slipper inn i leiligheten - her har man sjøutsikt fra både kjøkken og stue. Skyvedør i glass med utgang til takterrasse som strekker seg langs tre av leilighetens ytre sider. Utvendig bod og parkering i parkeringskjeller, samt en felles sykkelbod og gjesteparkering.

Toppeligheten har en gjennomgående høy standard med tidløse innredninger. Leiligheten er godt vedlikeholdt og har lave strømutfgifter med felles varmpumpeanlegg. Dette er en sentralt beliggende leilighet med kort avstand til Lyngdal sentrum med alt av fasiliteter, samt gåavstand til badestrand ved Rosfjord Strandhotell og Sørlandsbadet. Det er ingen boplikt i Lyngdal! Leiligheten passer perfekt også som fritidsbolig.

Velkommen til visning!

Standard

ROMINNDELING

Inngangsparti: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv. Garderobeskap i speil. Her er varmpumpe montert.

Vaskerom/ teknisk rom: Gips i tak og på vegg. Belegg på gulv. Opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank, stoppekran og ventilasjonsanlegg.

Kjøkken/ Stue: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv. Åpen planløsning mellom kjøkken og stue. Integrerte hvitevarer. (Kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin.)

Gang: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv.

Bad: Gips i tak og på vegg. Flis på gulv. Servant, wc og dusj på gulv. Varme i gulv. Vindu.

Hovedsoverom: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv. Her er det nylig malt i en stilig mørk grå farge.

Sov. 2: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv. Lyst og trivelig.

Sov. 3: Gips i tak, gips på vegg og Alloc-gulv. God Størrelse. Lyst og trivelig.

Utvendig bod og parkeringsplass: Nr: 6 C.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik: Lokal skade i nedkant soveroms dør.

Innvendige dører)
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Lokal skade i nedkant soveroms dør.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank)
200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring. Årstall: 2014. Kilde: Produksjonsår på produkt.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak: Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører
Det er avvik: Skyvedør med råteskader i nedkant karm.

Dører)
Malt tett hoveddør og malt skyvedør med lav brystning fra stue/kjøkken til terrasse. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Tilhørende dører og vinduer er kommentert i rapporten.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Skyvedør med råteskader i nedkant karm.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Parkeringsplass nr. 6 C - Her det nylig montert el- bil lader. Parkeringsplass for gjester på baksiden av bygget.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
8569937

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Kostnader tilknyttet refusjon til Lyngdal Kommune for oppgradering av bekk/kanal, som nevnt i brev fra forretningsfører, er betalt og gjort opp.

TG3 anmerkning i tilstandsrapport: Utvendig>Dører "skyvedør med råteskader", anses å være en del av sameiets felles forpliktelse og vedlikehold og vil bli dekket av sameiet.

Noen fasadebilder/utebilder er hentet fra tidligere salgsoppdrag.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er installert felles varmepumpeanlegg i sameiet. Oppvarming inngår i sameiets felleskostnader.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 7 621

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig 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.

Boenheten

Eierbrøk

96/1896

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Heis, oppvarming, strøm i fellesområder, felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold (som eks. vindu, dører og kledning), vaktmester, vask av felles trapperom, service på varmepumpeanlegg, revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2637

Andel fellesformue

Kr 14 396

Andel fellesformue dato

09.01.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rosfjord Terrasse

Organisasjonsnummer

914400589

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie Rosfjord terrasse. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler/vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Rosfjord Terrasse

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 173, bruksnummer 35, seksjonsnummer 23 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/173/35/23:

05.04.1960 - Dokumentnr: 901004 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1960 - Dokumentnr: 712 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1961 - Dokumentnr: 971 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2020 - Dokumentnr: 2695686 - Jordskifte

Jordskiftesak: 1010-2014-0024 Rosejord, gnr. 171 m.fl.

Gjelder også gnr. 172 bnr. 42 som kun er registrert i matrikkel

Hovedkanalen og sidekanaler

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2025 - Dokumentnr: 38149 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørvest Megleren AS. Org.nr: 914 747 929. Elektronisk innsendt

16.09.2014 - Dokumentnr: 782197 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/1896

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.02.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 nødvendige.

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

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

122 600 (Omkostninger totalt)

133 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 983 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 985 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 550,- oppgjørshonorar kr 6 000,- og visninger per stk. kr 2 500 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 56 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 ,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig





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

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

Salgsoppgavedato

17.01.2025

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Rosnesveien 24, 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 173, bnr. 35, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 20.12.2024 Rapportdato: 16.01.2025 Oppdragsnr.: 20755-1200 Referansenummer: YX6967

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Leilighet fra 2014 beliggende i 6 etg med heis i fra felles oppgang.
Leiligheten er innholdsrik med 3 soverom, stue/kjøkken, teknisk rom og bad
Terrasse på 3 sider med glassrekkverk
Oppvarming med vannbåren varme i fra felles anlegg og varmpumpe
Parkeringsplass med elbil lader i parkerings kjeller og utvendig bod i fellesanlegg

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.
For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold.
Tilhørende dører og vinduer er kommentert i rapporten

Malte vinduer med 2lags glass.
Malt tett hoveddør og malt skyvedør med lav brystning fra stue/kjøkken til terrasse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på to av sidene og helle belagt på fremsiden med glassrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat gulv
Veggoverflater:
Malte slette overflater
Takoverflater:
Malt slette tak
Bad:
Fliser gulv med oppkant, fliser på vegger i dusj, malt slett tak og vegger
Vaskerom/teknisk rom:
Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

Overflatene har normal slitasje

Oppvarming:
Oppvarming med vannbåren gulvvarme og varmpumpe plassert i gang.

Etasjeskillere av støpt dekke
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:
Bad har fliser på gulv og på vegger i dusj, malte slette vegger og tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i kjøkkenskap bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

Teknisk rom:
Teknisk rom med belegg på gulv med sluk og malte slette vegger og tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vannskap med stoppekran, vannmåler og ventilasjonsanlegg
Hulltaking utført i gang under vannskap.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Laminat på gulv med malte slette vegger.
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og Kjøl/frysenskap.
Ventilator med utlufting ut med komfyrvakt.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon montert på teknisk rom.
Varmepumpe luft til luft plassert i gang.
200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom.
Vannbåren varme fra felles anlegg i sameiet.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Leiligheten med felles brannvarslings system og brannslukningsapparat plassert i teknisk rom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

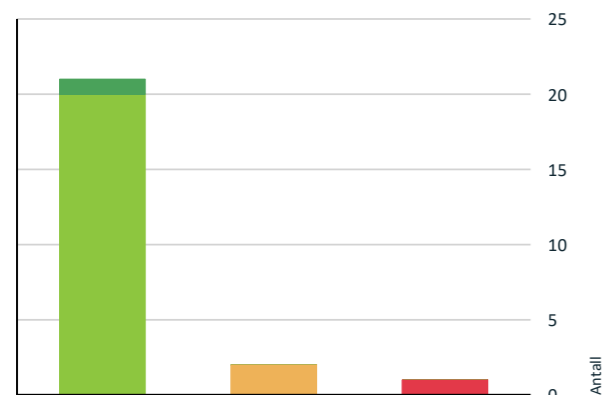
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

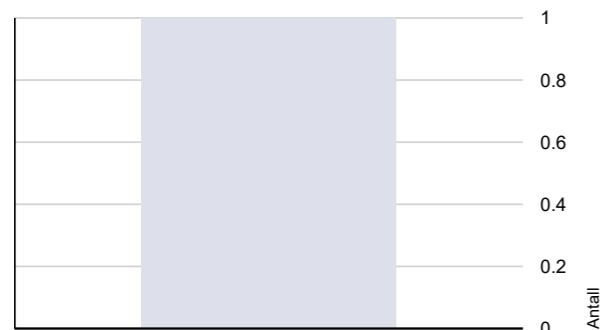
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvert/ megler.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skyvedør med råteskader i nedkant karm
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Lokal skade i nedkant soveroms dør

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2014	Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.



TG 3 Dører

Malt tett hoveddør og malt skyvedør med lav brystning fra stue/kjøkken til terrasse

Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Tilhørende dører og vinduer er kommentert i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør med råteskader i nedkant karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råteskader i nedkant dørkarm

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på to av sidene og helle belagt på fremsiden med glassrekkverk. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Laminat gulv

Veggoverflater:

Malte slette overflater

Takoverflater:

Malt slett tak

Bad:

Fliser gulv med oppkant, fliser på vegger i dusj, malt slett tak og vegger

Vaskerom/teknisk rom:

Belegg på gulv, malte vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av støpt dekke mellom etasjene, det er gjort målinger i to rom med ingen avvik registrert.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

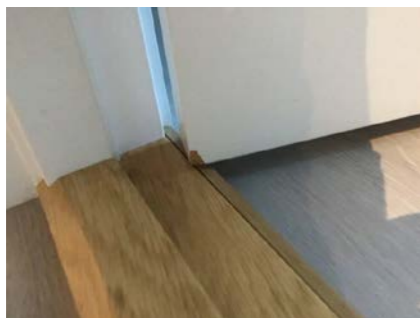
- Det er avvik:

Lokal skade i nedkant soveroms dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



Knast gått av i nedkant soveroms dør

TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom med belegg på gulv med sluk, malte slette vegger og tak. Innredet med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, vannskap med stoppekran, vannmåler og ventilasjonsanlegg.

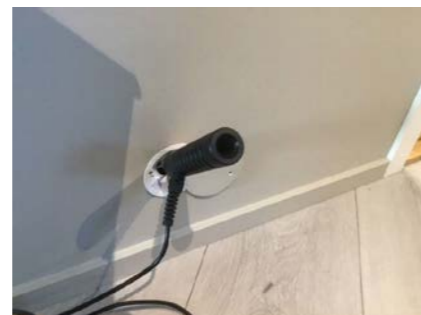
Det er fall til sluk og oppkant under dør som ivaretar lekkasjesikring av rommet.

Det ble utført hulltaking i gang under vannskap.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent



Sluk ved vaskemaskin



Fukt måling i vegg under vannskap

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad har fliser på gulv og i dusj, malte slette vegger og malt slett takhimling.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv. Tak med med slett malt overflate.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulv varme.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.



ETASJE > BAD

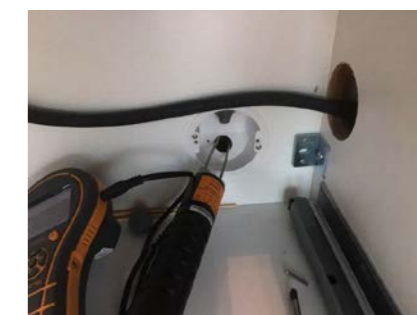
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekks ventil montert i vegg

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkkenskap bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv med malte slette vegger. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kjølfrysenskap. Det ble registrert lekkasjevarsler i underskap under vask på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

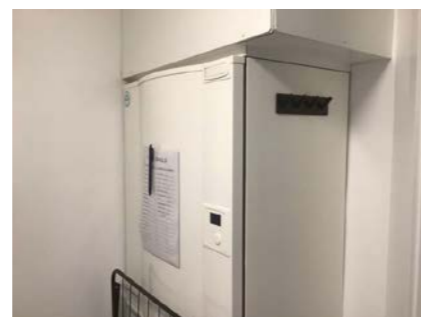


TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon montert på teknisk rom.
Normal service og vedlikehold etter produsentens anvisninger.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i gang.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på teknisk rom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme fra felles varmpumpe i sameiet.
Ikke kontrollerte av undertegnede

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

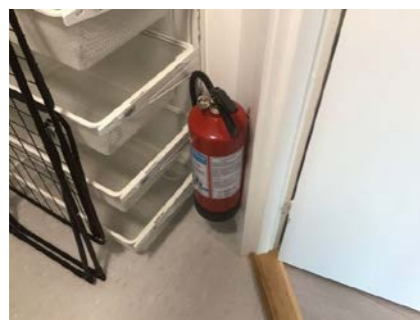
Tilstandsrapport

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

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

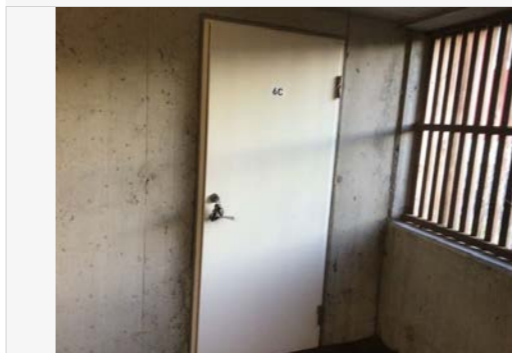
Leiligheten felles brannvarslings systemer og brannslukningsapparat plassert i teknisk rom

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



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i fellesanlegg med støpt såle, vegger av reisverk og betong.
Boden har synlig reisverk og synlig betongvegger med gips i tak innvendig.
Malt tett ytterdør.
Tilkomst fra felles asfaltert parkeringsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

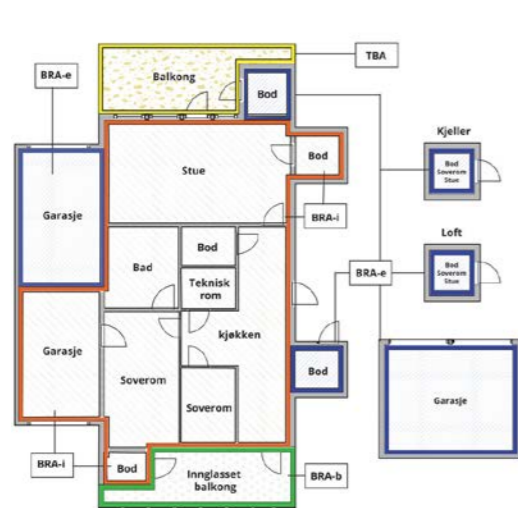
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	74
SUM	96				74
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling 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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	93	3
Bod	0	3



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2024	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	173	35		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rosnesveien 24							
Hjemmelshaver Larsen Hannah Lena, Larsen Lars Christian							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 615 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse	07.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	07.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.01.2025		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet**, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX6967>

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.	
1408240258	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hannah Lena Larsen	Lars Christian Larsen
Gateadresse	
Rosnesveien 24	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
9	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HLL, LCL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: HLL, LCL

2

Document reference: 1408240258

Document reference: 1408240258

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1408240258

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1408240258

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannah Lena Larsen	e38cb31b6d022d44832736 db649b2f5701c9b2cb	07.01.2025 12:05:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Christian Larsen	ab078cf8123231263a66040 c7474dc1e0b20eea3	19.12.2024 04:38:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240258

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse	Gårdsnr 173, Bruksnr 35, Seksjonsnr 23			Kommune:	4225	Lyngdal
Matrikkelhet:						
Adresse:	Rosnesveien 24, gatenr 4740					
Veiadresse:	4560 Lyngdal					
(fra bruksenhet)	28.09.2019					
Oppdatert:						
Grunnkrets:	3			Alleen-Berge-Rosfjord		
Kirkesogn:	5150101			Berge		
Tetilsted:	4091			Lyngdal		

Eiendomssopplysninger

Matrikkel:						
Type:	Best. eielseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei	
Bruksnavn:		Matrikkelkort:	Ja	Antall teiger:		
Etableringsdato:	16.09.2014	Hår festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig	
Areal:		Skyld:		Sannetbrøk:	96/1 896	
Arealmerknad:				Areal felles tomt:	2 433,2 kvm	

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 173, Bruksnummer 35, Seksjonsnummer 23 - 4225 LYNGDAL, kommune

Forretninger:	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Type	01.01.2020	Mottaker	4225/173/35/01	0,0
Omnummerering	01.01.2020	Mottaker	4225/173/35/01	0,0
		Mottaker	4225/173/35/02	0,0
		Mottaker	4225/173/35/03	0,0
		Mottaker	4225/173/35/04	0,0
		Mottaker	4225/173/35/05	0,0
		Mottaker	4225/173/35/06	0,0
		Mottaker	4225/173/35/07	0,0
		Mottaker	4225/173/35/08	0,0
		Mottaker	4225/173/35/09	0,0
		Mottaker	4225/173/35/10	0,0
		Mottaker	4225/173/35/11	0,0
		Mottaker	4225/173/35/12	0,0
		Mottaker	4225/173/35/13	0,0
		Mottaker	4225/173/35/14	0,0
		Mottaker	4225/173/35/15	0,0
		Mottaker	4225/173/35/16	0,0
		Mottaker	4225/173/35/17	0,0
		Mottaker	4225/173/35/18	0,0
		Mottaker	4225/173/35/19	0,0
		Mottaker	4225/173/35/20	0,0
		Mottaker	4225/173/35/21	0,0
		Mottaker	4225/173/35/22	0,0
		Mottaker	4225/173/35/23	0,0
Seksjonering	09.09.2014	Etabler/Endret	4225/173/35	0,0
	09.09.2014	Etabler/Endret	4225/173/35/01	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/02	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/03	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/04	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/05	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/06	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/07	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/08	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/09	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/10	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/11	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/12	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/13	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/14	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/15	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/16	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/17	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/18	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/19	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/20	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/21	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/22	0,0
		Etabler/Endret	4225/173/35/23	0,0

Bebygningens arealer, mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 eig. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rosnesveien 24	H0601	Bolig	127,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

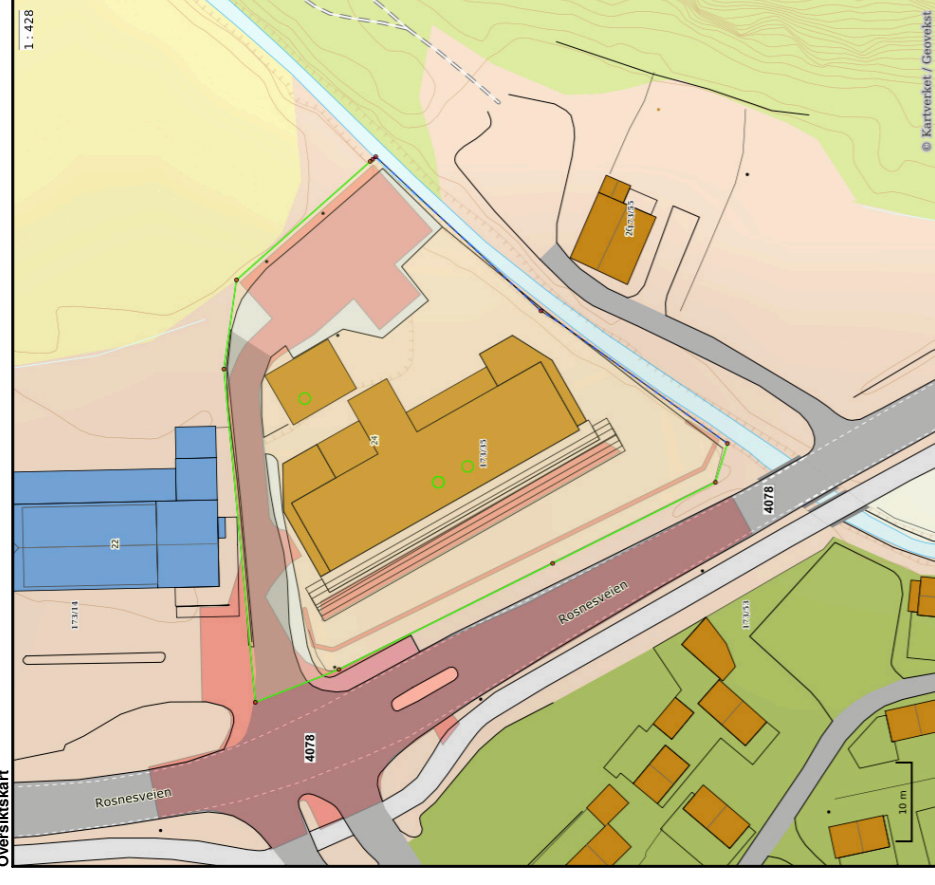
Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggelse:	686,0	Rammeinstallasjon:	15.05.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 839,0	Bygningsstatus:	15.05.2013
Energikilde:		BRA annet:	2 839,0	Ferdigattest:	05.02.2015
Oppvarming:	Offentlig kloakk	BRA totalt:	2 839,0	Midi. bruksstil:	25.09.2014
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har hals:	Ja	Tatt bruk (GAB):	
Vannforsyning:	300384719	Antall boliger:	23	Antall etasjer:	6

Eiaseopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H06	3	383,0	383,0		383,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

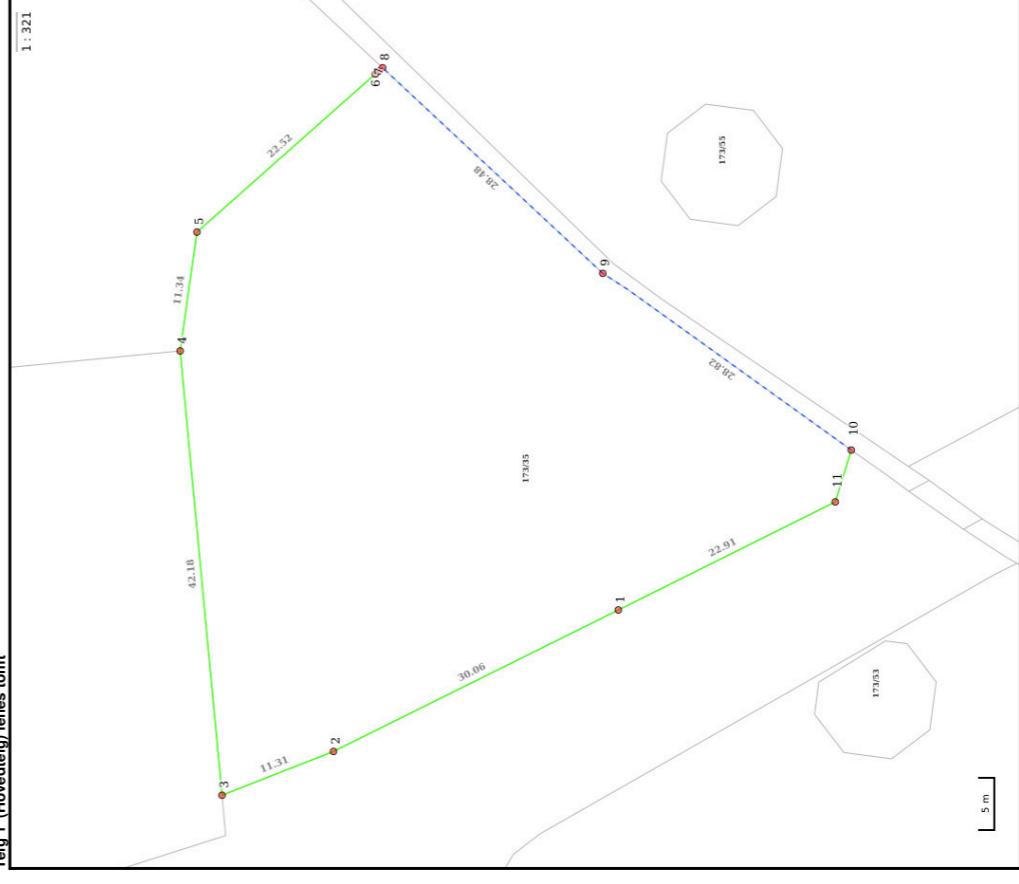
Hjelpelinjer

—•—•—	Vannkant
- - -	Veikant
.....	Fiktiv / Toigdelert
.....	Punktffeste

Symboler

○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambika.com/bruk for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

—•—•—	Vannkant
- - -	Veikant
.....	Fiktiv / Toigdelert
.....	Punktffeste

Symboler

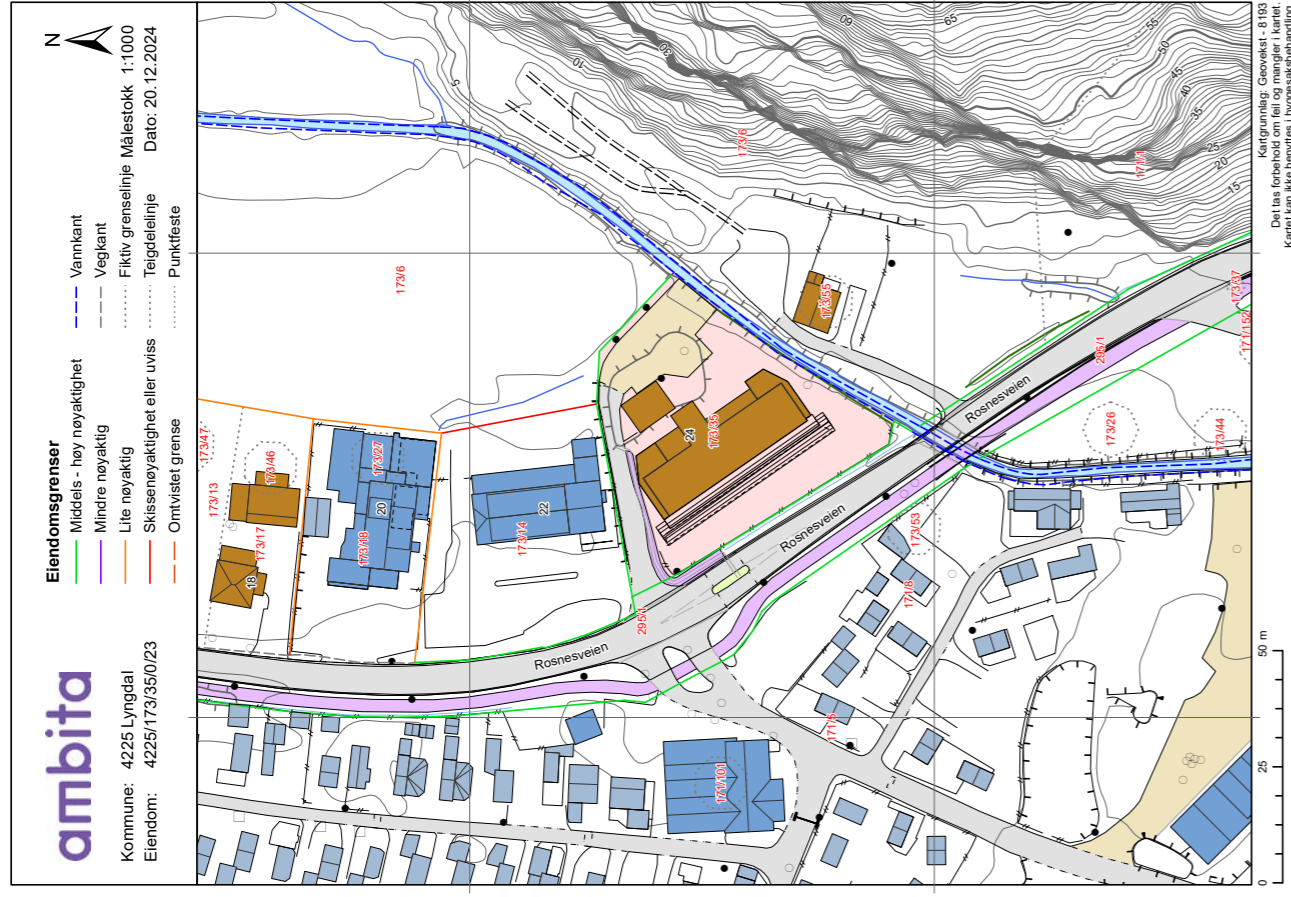
○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambika.com/bruk for fargeforklaring

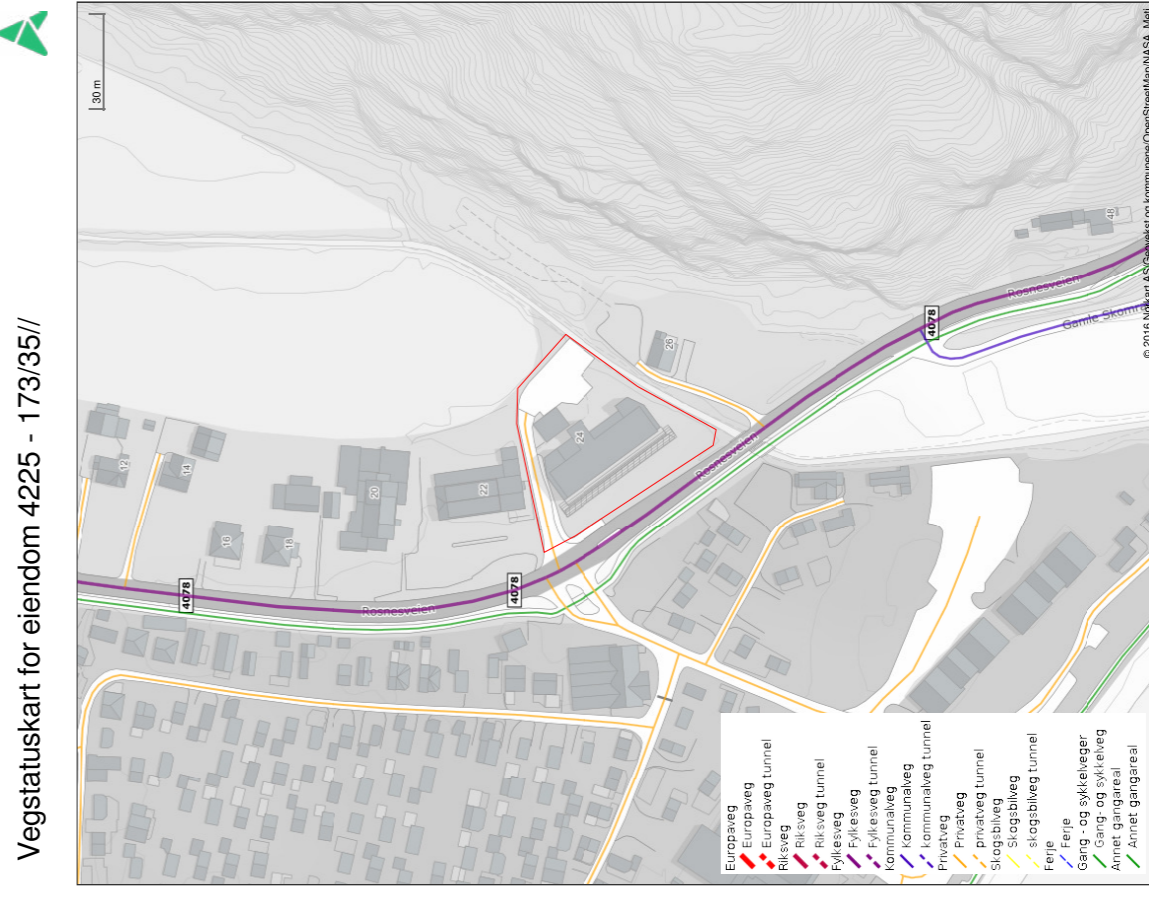
Areal og koordinater**Areal:** 2 433,20m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedkant 1	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 929,25	385 746,79	30,06m	Torregmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 954,88	385 731,08	11,31m	Torregmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Adaltspiler
3	6 443 965,00	385 726,02	42,18m	Torregmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensmerke
4	6 443 972,68	385 767,49	11,34m	Torregmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensmerke
5	6 443 972,10	385 778,82	22,52m	Torregmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensmerke
6	6 443 956,64	385 795,20	0,40m	Torregmålt	10		Jord	Nei	Umerket
7	6 443 956,36	385 795,49	0,50m	Torregmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 443 956,01	385 795,85	28,48m	Stasjonsnummer: Adaltspiler	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpelinje
9	6 443 933,54	385 778,35	28,82m	Stasjonsnummer: Adaltspiler	90		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpelinje
10	6 443 908,66	385 763,81	5,13m	Torregmålt	10		Jordfaset stein	Nei	Offentlig godkjent grensmerke
11	6 443 909,73	385 758,79	22,91m	Torregmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



- Tegnforklaring**
- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningsplaner
 - Tilaklinje
 - Eiendomsgrenser**
 - Middels - høy nøyaktighet, 3.30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skisseyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
 - Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekkekanal/graft
 - Høydekurver**
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning/lerneng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
 - Valgt eiendom**
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Frilids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matikkinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegblåndsOpSylende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
 - Vassflater
 - Bre
 - AndreTilak
 - BygningTilak, endring
 - BygningTilak, nybygg
 - BygningTilak, riving
 - SamferdselTilak
 - Andre tilaksyper/ spesifiseringer





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

Utskriftsdato: 20.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	35	Festnr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Rosnesveien 24, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 168,33 kr
Renovasjon	3 635,00 kr
Vann	1 817,71 kr
Sum	7 621,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	1 628,00 kr
Målt forbruk vann	45 m3	19,61 kr	1/1	0 %	882,45 kr	882,45 kr
Forskudd vann	47 m3	21,08 kr	1/1	0 %	990,76 kr	990,75 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-18 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-352,98 kr	-352,98 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	2 041,00 kr
Målt forbruk avløp	45 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 125,45 kr	1 125,45 kr
Forskudd avløp	47 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 351,73 kr	1 351,73 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-18 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-450,17 kr	-450,17 kr
Grunnlegebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	973,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	3 608,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-544,00 kr	-544,00 kr
Sum					11 253,24 kr	11 253,23 kr

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

Eiendomsskatt er umiddelbart mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 20.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	35	Festnr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Rosnesveien 24, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
13020160	88	04.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Utskriftsdato: 20.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragsstatistikkens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Lyngdal kommune			
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	35	Festnr.	Seksjonsnr.	23
Adresse	Rosesveien 24, 4580 LYNGDAL							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	* https://www.arenaplaner.no/4225/oknummer/2001/kommuneplan/20/bedemmelser_m/30/kommuneplan/30/nya.pdf

Delarealer	Delareal 1 334 m ² KPHensynsnavn H310 KPFare Ras- og skredfare
Delareal 2 422 m ² KPHensynsnavn H910 KPDetallering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal 2 432 m ² Arealbruk Fritids- og turistformål,Nåværende	

Side 1 av 2

Delareal 1 m²

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

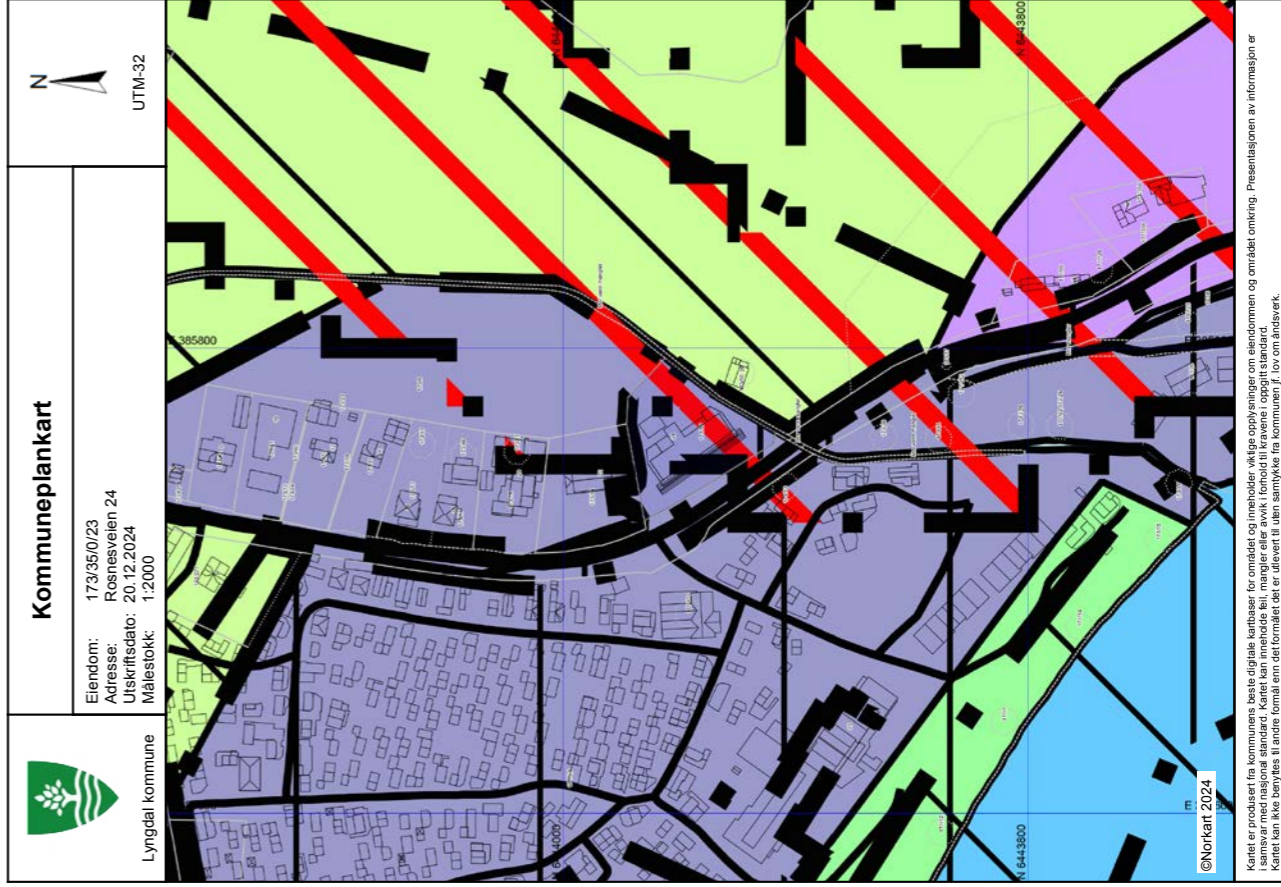
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

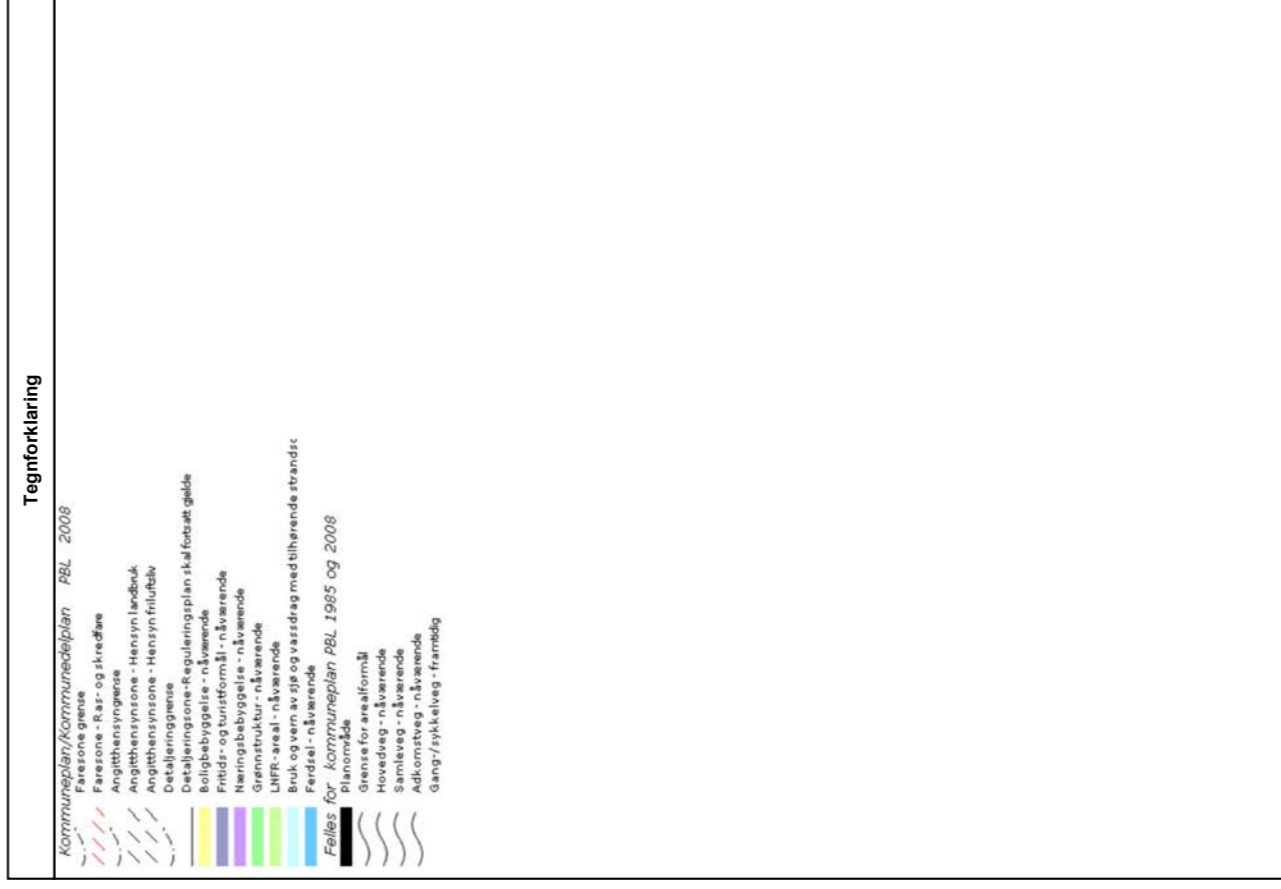
Id	200707
Navn	Rosfjord terrasser - reguleringsplan for gnr. 173, bnr. 35
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

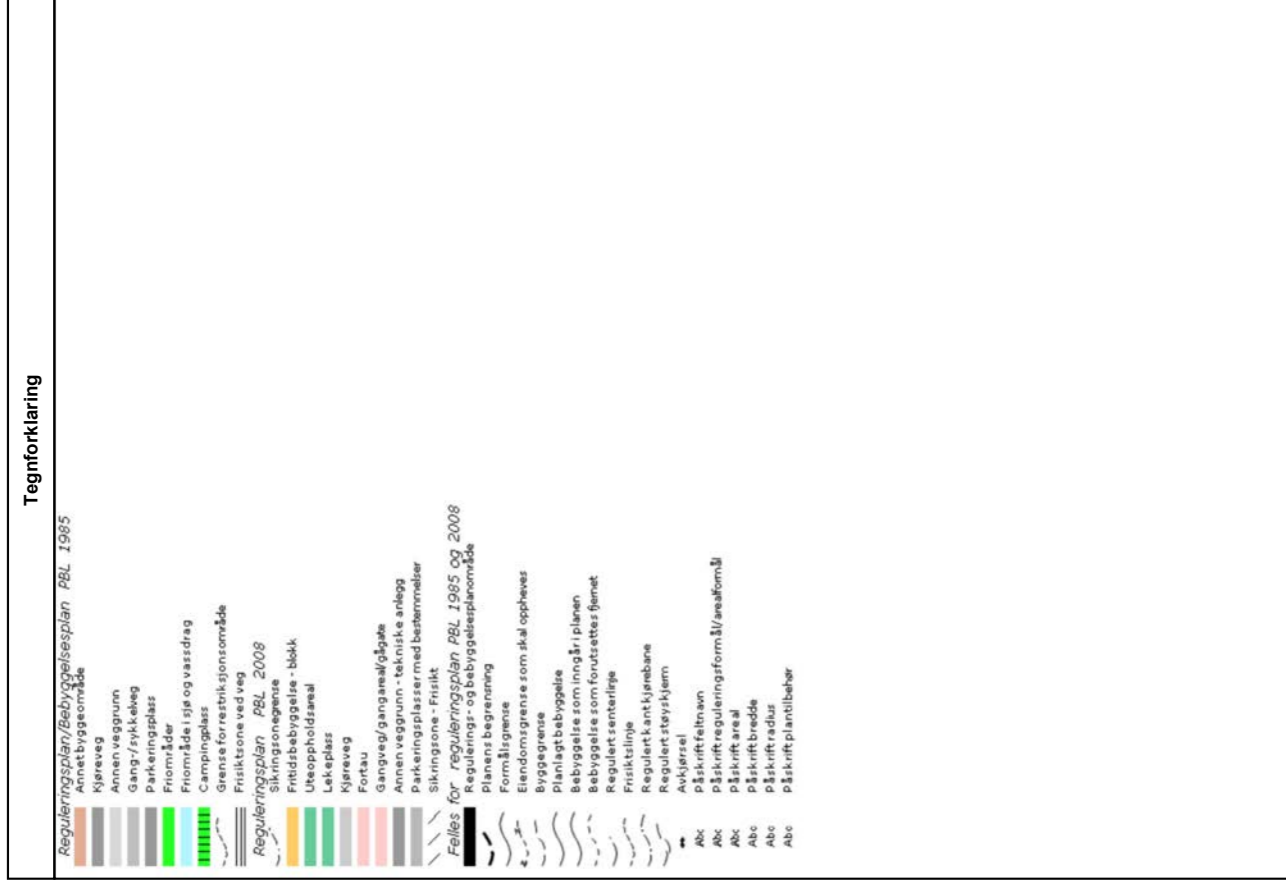
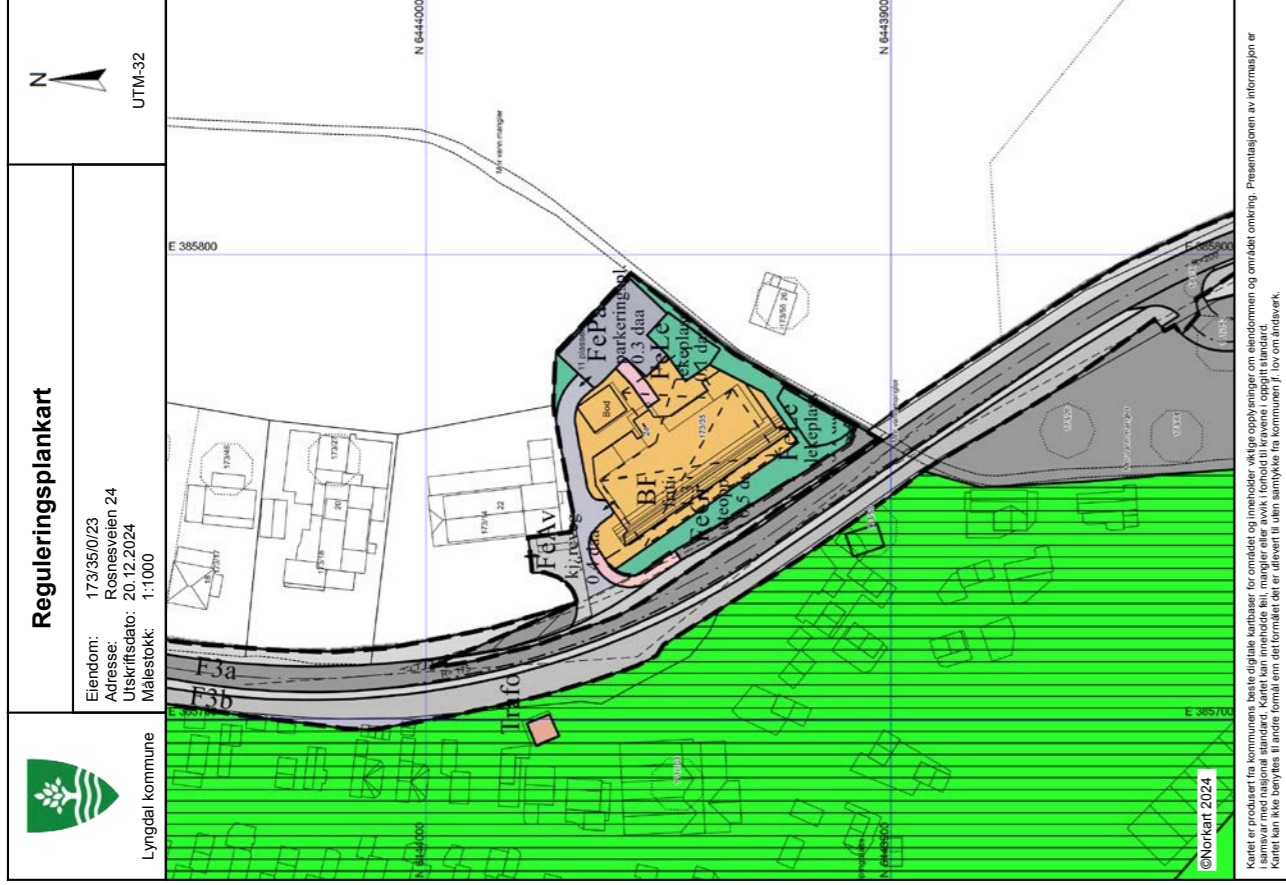
Bestemmelser	* https://www.arenaplaner.no/4225/oknummer/1437/bedemmelser/20/vedtatt/20/oknum/2010_10.07%20-%20underskrevet.pdf
Delarealer	Delareal 205 m ² Formål Lekeplass Feltnavn FeLe
Delareal 27 m ² Formål Fortau Feltnavn BF	
Delareal 34 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn FeGa	
Delareal 429 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn FeGr	
Delareal 288 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn FePa	
Delareal 200 m ² Formål Kjørøveg Feltnavn FeAv	
Delareal 1 251 m ² Formål Fritidsbebyggelse-blokk Feltnavn BF	

Side 2 av 2



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er kun illustrativ og kan avvike fra den faktiske situasjonen. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utarbeidet til, uten samtykke fra kommunen, jf. lov om landsverk.





Faevø Prosjektledelse AS v/Lisbeth Aspås
 Granåsvegen 15
 7048 TRONDHEIM

TILTATELSE TIL TILTAK - RAMMETILTATELSE

Vedtaksnummer 352/13
Tiltakssted Skomrak, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 173/35
Tiltakshaver Tress Lyngdal as v/John Stensland
Ansvarlig søker Faevø Prosjektledelse AS

Det vises til søknad om rammetiltatelse i hht pbl § 20-1, for tiltak som gjelder oppføring av kombinert fritids-/leilighetsbygg på gnr. 173, bnr. 35, Skomrak lndre, Lyngdal.

Søknadsdokumenter:

Søknad om tillatelse til tiltak (rammetiltatelse)
 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
 Søknad om dispensasjon fra minste avstand til nabobygning/Søknad om fravik fra Tek10
 Gjenpart og kvittering for naboavvarsling
 Tegninger
 Situasjonsplan
 Terrengprofil
 Søknad om ansvarsett fra Faevø Prosjektledelse AS.
 Gjennomføringsplan

Annen dokumentasjon:
 Søknad om å legge TEK07 til grunn for byggeprosjektet m/dokumentasjon fra Multiconsult AS og siv.ing. Eivind Spockelie AS.

Ansvarlig søker:
 Foretaket Faevø Prosjektledelse AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

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

Saksmappe: 2013/488/7640/2013
Arkiv: 173/35/L42
Saksbehandler: Unni Risholt
Dato: 15.05.2013

Generelt om dispensasjonsspørsmålet:
 Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.
 Dispensasjonsvurderingen er tredelt, jf PBL § 19-2:

- Om kommunen har adgang til å gi dispensasjon
- Om skjønnsmessige forhold er ivarettatt
- Om kommunen finner grunn til å gi dispensasjon

Kommunens vurdering av dispensasjonsspørsmålet:
 Teknisk forskrift krever at avstand mellom byggverk skal være minimum 8 meter. Det planlagte bygget er plassert med en avstand på 5 m fra nabogrensne mot eiendom 173/14. Tilbygg/inngangsparti på nabobygget er plassert nærmere nabogrens enn 4 meter. Tilbygget er et mindre tilbygg på ca. 6 m2 og er oppført i tre. Hovedbygningen er i mur. Etter kommunens skjønn vurderes faren for brannsmitte som liten, og konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet som uvesentlige, da avstanden mellom nybygget og hovedbygningsskroppen på naboeiendommen er 8 meter og dermed i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

Å redusere det omsøkte bygget for å overholde avstandskravet mellom byggverkene vil medføre uforholdsmessig stor konsekvens for tiltaket. Det settes som vilkår for dispensasjonen at byggverket skal utføres slik at spredning av brann hindres.

Kommunen anser at dispensasjonen ikke vil få konsekvenser for nasjonale eller regionale rammer og mål og at vilkårene i den skjønnsmessige vurderingen er ivarettatt. Vilråene for å gi dispensasjon er til stede, og dispensasjon fra avstandskravet kan dermed innvilges.

Kommunens vurdering av søknad om fravik fra TEK10:
 Omsøkt bygg har tidligere fått innvilget rammetiltatelse. Rammetiltatelsen er gått ut på dato og det er derfor søkt på nytt med uendret prosjekt. Det er innvilget tillatelse til riving av eksisterende bygg på eiendommen i vedtak av 20.03-2013.
 Det er fra ansvarlig søker innkommet søknad om å kunne benytte seg av eksisterende TEK07 prosjektering. Sammen med søknaden følger en grundig redegjørelse og egne notater fra Multiconsult AS og siv. Ing. Eivind Spockelie, som redegjør for hvilke konsekvenser en omprosjektering av byggeprosjektet vil få.

Prosjektering av tiltaket er påbegynt for 1. juli 2010 og overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2 gjør at kommunen har anledning til å fravike krav i TEK10.
 Med unntak for bestemmelser i kapittel 4, samt § 9-4 og § 9-6 til § 9-9 kan tiltakshaver fram til 1. juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge forskriften eller bestemmelsene i forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk.

Kapittel 4 omhandler dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold som ikke kan fravikes. § 9-4 omhandler naturangfoldloven og § 9-6 til 9-9 omhandler avfallsplan, kartlegging av farig avfall, avfallssortering og slutt rapport. Disse områdene omfattes ikke av overgangsordningen.

Kommunen kan tillate at forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk legges til grunn også for søknader som kommer inn etter 1. juli 2011. Dette gjelder kun for tiltak der prosjektering er påbegynt for 1. juli 2010 og der bruk av forskriften vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser

Veiledning til ovenstående:

Dersom prosjektering er begynt før reglene trådte i kraft 1. juli 2010 og det å følge de nye kravene vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser i det som er prosjektert, kan kommunen også etter overgangstiden er ute, godta at prosjektet oppføres til tross for at prosjekteringen er gjort etter teknisk forskrift av 1997. Bestemmelsen gir ikke rettskrav på å få slik tillatelse. Det må gjøres en vurdering i det enkelte tilfelle og kommunen har anledning til å avslå.

Multiconsult AS har gitt et estimat av merkostnader på ca. 2 mill. øks. MVA. Dette vil gi en merkostnad på ca. 1 10.000 pr. leilighet.

Kommunen anser det som dokumentert at prosjektering er påbegynt før 1. juli 2010, og at vilkårene for å kunne gi tillatelse etter TEK07 er tilfredsstillt.

Tiltak som er prosjektert etter TEK07 er sikre tiltak. TEK10 er en skjerping av sikringsiltakene. Kommunen vurderer derfor at tiltaket etter TEK07 ikke vil være til fare for liv og helse. Tiltak som er prosjektert etter TEK10 er energivennlige tiltak. TEK10 forskriften gir en ytterligere økning av bygningens varmenemotstand. Man kan derfor ikke hevde at en tillatelse etter TEK07 vil være i strid med formål i TEK10 § 14 (Energi)

VEDTAK:

Kommunen viser til ovenstående vurdering og gir med hjemmel i pbl § 19-2 dispensasjon fra avstandskravet i PBL§ 29-4. Vilkåret for å fravike fra bestemmelsen om 8 meters avstand mellom omsøkt bygg og nabobygg er at det gjøres tiltak for å hindre brannspredning, ref. TEK10 § 11-6, fjerde ledd.

Kommunen gir i medhold av PBL § 20-1 rammetillatelse som omsøkt for oppføring av kombinert fritids/holbygg i 6 etasjer på gnr. 173, bnr. 35, Skomrak indre.

Kommunen viser til reddegjørelse fra ansvarlig søker og til vurderingen ovenfor og godkjenner at byggeprosjektet kan godkjennes etter TEK07 med de unntak som er angitt i TEK10, §17-2, 1. ledd.

Kommunen vil videre kreve at reglene om uavhengig kontroll kommer til anvendelse.

Jfr. PBL § 24-1 tredje ledd.

Det vises til reguleringsplanens § 5 Rekkefølgebestemmelser:

Før det gis igangsettingsstillatelse for anleggsarbeidet i byggeområde BF, skal det foreligge godkjent teknisk plan, utomhusplan for hele planområdet, plan for støyskjermende tiltak, samt plan for trafikkikker kryssing av fylkesveien. Plan for trafikkikker kryssing skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning før igangsettingsstillatelse gis. Det skal også være gjennomført tiltak for å forhindre parkering i friskisjonen før igangsettingsstillatelse gis. Før brukstillatelse gis, skal plan for sikker kryssing av veien gjennomføres og lekeplassen skal være opparbeidet, samt sikret med gjerde mot bekken og fylkesveien.

Faevø Prosjektledelse innvilges ansvarsrett i tråd med søknad.

Gebyr:

Da tiltakshaver tidligere er blitt fakturert for en rammellatelse som er utgått på dato, vurderer kommunen at beregnet gebyr etter dagens satser kan halveres. Grunnpris kr. 8000 + 22 boliger a kr. 3.000 – kr. 74.000/2 kr. 37.000. Det vises til betalingsregulativets 1.5. Tilkoblingsgebyr for vann og kloakk, kr. 20.000 pr. boenhet blir fakturert ved igangsettingsstillatelse . Faktura ettersendes tiltakshaver ved igangsettelsetstillatelse. Gebyr for ansvarsrett blir fakturert de enkelte foretak.

Nærmere om tiltaket:

Bygningen er i 5 etasjer med parkeringskjeller/boder i underetasje og får et samlet BRA på 2867 m2. Bygget får 23 boenheter. Tomta er angitt til ca. 2.592 m2 og BYA er oppgitt til 686 m2.

Beregnet utnyttelsesgrad er i søknaden angitt til 26,5 m2.

Areaplanstatus:

Planstatus - godkjent reguleringsplan for Rosfjord Terrasse, PlanID 200707 m/endringer av 13.12.2012. HMPD vedtak 124/12. Tiltaket er i samsvar med planens formål og bestemmelser.

Nabomerknader:

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

Adkomstavkjørsel: Som vist på reguleringsplan. Det vises til planens rekkefølgebestemmelser vedr. plan for trafikkikker kryssing av fylkesveien. Plan skal forelegges Statens Vegvesen før igangsettingsstillatelse kan gis. Det skal også gjennomføres tiltak for å hindre parkering i friskisjonen før igangsettingsstillatelse kan gis.

Vannforsyning og avløp: Bygget skal knyttes til kommunalt ledningsnett for vann og avløp

Miljøforhold:

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Lyngdal kommune kjemmer ikke til at det i dette området er gjort noen registreringer som tilsier at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet. Naturmangfoldlovens prinsipper er vurdert opp mot artskart og Naturbase, og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnheshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ansvarsfordeling:

Foretak: Funksjon/tiltaksklasse: Beskrevet ansvarsområde:

Siv. Ark. Eiving Spockelle AS **Pro, tiltaksklasse 2** **Arkitektur**

Ansvar, kontroll, tiltakasser m.v.:

Foretaket siv. Ark. Eivind Spockelle AS må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.

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

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Kommunen minner om:

- Borfall av tillatelse:** Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.



Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet	
Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlengt fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve grunnleggelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik grunnleggelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar grunnleggelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none">Hvilket vedtak De klager over Årsaken til klagen Den eller de endringer som De ønsker Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuessgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltning (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle ret eller forsonnelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
En eventuell klage sendes til: Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal	

- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter

- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Det vil ikke bli utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det kan dokumenteres at vannmåler er installert. Det skal også sendes inn situasjonsplan som viser stikkledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledningsnett. Det vises for øvrig til lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer, jfr. vedlegg.

- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL. Prosjekteringskontroll av brannsikkerhet, geoteknikk og energidelen av bygningsfysikk bør være utført før det kan gis igangsettingsstillatelse for bygningsmessige arbeider.

- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

- Avfall:***

Det skal foreligge avfallsplan i tiltaket. Statrapport skal vedlegges søknad om ferdigattest. Alt anleggsavfall som oppstår i forbindelse med tiltaket skal leveres til anlegg som har nødvendig godkjenning fra myndighetene, eller vil bli disponert på annen måte i samsvar med denne planen. Alt helse- og miljøfarlig avfall skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig

<p>Kopi til: Tress Lyngdal as v/John Stensland Måkeveien 4580 LYNGDAL</p> <p>Klageadgang: Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring</p> <p>Vedlegg: Opplysningskriv om klage</p>	<p>Unni Risholt konsulent</p> <p>Leder servicekontor Helle Geheb sign.</p>
---	--

FAVEO PROSJEKTLEDELSE AS

 Granåsvegen 15
 7048 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedtaksnummer 89/14
Tiltakssted Skomrak Indre, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 173/35
Tiltakshaver Tress Lyngdal as v/John Stensland
Ansvarlig søker Faveo Prosjektledelse AS

Tiltaket: Gnr. 173, bnr. 35 - Skomrak Indre, vedtak om igangsettelse for resten tiltaket, endring av rammetillatelse - Tress Lyngdal as
Bygging av kombinert bolig/fritidsleiligheter med 23 leiligheter

Tidligere vedtak i saken:

Rammetillatelse: 352/13 av 15.05.2013
 Igangsetting grave/grunnarbeid: 627/13 av 28.08.2013
 Igangsetting betong- og stålarbeider, innvendig VA: 784/13 av 08.10.2013

Tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan for Rosfjord Terrasse, plan ID 2007 07.

Søknadsdokumenter:

Søknad om ansvarsrett fra:
 Faveo Prosjektledelse AS

Datert:	Mottatt:
	20.01.2014

Øvrige saksdokumenter:

Søknad om endring av rammesøknad
 Oppdatert gjennomføringsplan versjon 4

Datert:	Mottatt:
20.01.2014	20.01.2014

Revidert situasjonsplan med inntegnet utvendig sports-/avfallsbod

Tegninger utvendig bodbygg

	Mottatt:
	20.01.2014

Postadresse:	Bevisadresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankkonto:
Postboks 353 Lyngdal	Lyngdal rdhus	38 33 40 00		3201 56 02421
Hjemmeside:	E-postadresse:	Telefon vdt.	Telefaks vdt.	Org.nr.
www.lyngdal.kommune.no	post@lyngdal.kommune.no	38 33 40 00		00946485764

Ayfall:

Det skal foreligge avfallsplan i tiltaket. Sluttrapport skal vedlegges søknad om ferdigattest. Alt anleggsavfall som oppstår i forbindelse med tiltaket skal leveres til anlegg som har nødvendig godkjenning fra myndighetene, eller vil bli disponert på annen måte i samsvar med denne planen. Alt helse- og miljøfarlig avfall skal sorteres ut og leveres til godkjent mottak for farlig

Plansjef
 Stein Erik Watne
 sign.

Unni Risholt
 Konsulent

Kopi til:
 Tress Lyngdal AS v/John Stensland Måkeveien 9 4580 LYNGDAL

Vedlegg: Opplysningskriv om klage

Ansvarsfordeling:

Foretak: Funksjon/tiltaksklasse: Beskrevet ansvarsområde:

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|---|
| 1.Reber Schindler Heis AS | Pro/Utf tiltaksklasse 2 | Heis |
| 2.LRE Elektro AS | Pro/Utf, tiltaksklasse 2 | Brammalarm, nødlys og ledelys |
| 3.Tratec Teknikken AS | Pro/Urf, tiltaksklasse 2 | Varmeinstallasjoner |
| 4.Sanden Byggservice AS | Utf, tiltaksklasse 2 | Tømmerarbeid, montering av glassrekkverk, fasadekledning og taktekkning |
| 5.Lyngdal Flisesenter AS | Utf, tiltaksklasse 1 | Membran og flisearbeid i våtrom samt tetting mot sluk |
| 6.Fossbygg v/Oddleiv Foss | KUJF, tiltaksklasse 1 | Våtrom |

Kommunens vurdering:

Ansvar, kontroll, tiltaksclasser m.v.:
 Foretakene 1,2,3 og 6 innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.
 Foretakene 4 og 5 må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har eggenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksclasser.

VEDTAK:

Rådmannen gir i medhold av pbl. § 20-1, igangsettingstillatelse for resterende arbeid på kombinert bygg som omsøkt. Tiltaket gjelder kombinert bygg for boliger/fritidsboliger på gnr. 173, bnr. 35, Skomrak Indre, Lyngdal. Bygget inneholder 23 leiligheter fordelt på 5 etasjer, garasjæanlegg og boder i kjelleretasje.

Rådmannen viser til redegjørelse i søknad og gir tillatelse til endring av godkjent rammetillatelse, ved at det bygges en utvendig sportsbod på ca. 55 m2 i tomten nordlige område mot parkeringsplass. Endringen samsvarer med reguleringsplanens arealformål. Situasjonsplan og tegninger av bod mottatt i kommunen 20.01.1014 godkjennes.

Samtlige foretak innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.2.200. Faktura ettersendes tiltakshaver. Faktura for lokal godkjenning av ansvarsretter sendes direkte til de foretak det gjelder.

Før tilkobling av vann- og avløpsledninger skal kommunen (v/Teknisk drift) kontaktes for påvisning av tilkoblingspunkt. Ved søknad om ferdigmelding skal det også sendes inn rotleggermelding med kart som viser tilkoblingspunkt.

Dersom situasjonsplanen er endret i hht. søknad, skal ny situasjonsplan innsendes sammen med søknaden om ferdigattest.



Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal

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

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none"> - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Seiv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokat hjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuessgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltning (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
En eventuell klage sendes til: Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal	

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr	Løpenr		
2013/488	1947/2015		
Eiendom/byggested			
Rosnesveien 24, Skomrak Indre, 4580 LYNGDAL			
Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
173	35		

Ausvartlig søker:	Tiltakshaver:
Faveo Prosjektledelse AS Granåsveien 15 b 7048 Trondheim	Tress Lyngdal as v/John Stensland Måkeveien 9 4580 LYNGDAL

Vedtaks/tiltattelse	Søknad datert
352/13 av 15.05.2013 Rammetiltalelse etter søknad	18.04.2013
550/13 av 17.07.2013 Ferdigattest for rivning av tidligere industribygg på eiendommen	
627/13 av 28.08.2013 Igangsettningstillatelse 1 - grave/grunnarbeider, va installasjoner utvendig, sålfundament	16.08.2013
784/13 av 08.10.2013 Igangsettningstillatelse 2 - betongarbeider, va stålarbeider, innvendig VA	26.09.2013
89/14 av 13.02.2014 Igangsettningstillatelse 3 - resterende arbeider	31.01.2014
870/14 av 29.12.2014 Igangsettningstillatelse 4 - støyskjerm mot fylkesvei	28.05.2014
611/14 av 25.09.2014 Midlertidig brukstillatelse	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Kombinert leilighetsbygg, fritid og bolig i 5 etasjer + parkering og boder i kjelleretasje. Bygget inneholder 23 leiligheter. Tiltaket omfatter også støyskjerm mot fylkesvei og utomhusområder

Rådmannen	Vedtaks dato	Vedtaksnr.
	05.02.2015	72/15
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
19.12.2014	Faveo Prosjektledelse AS	

Merknader

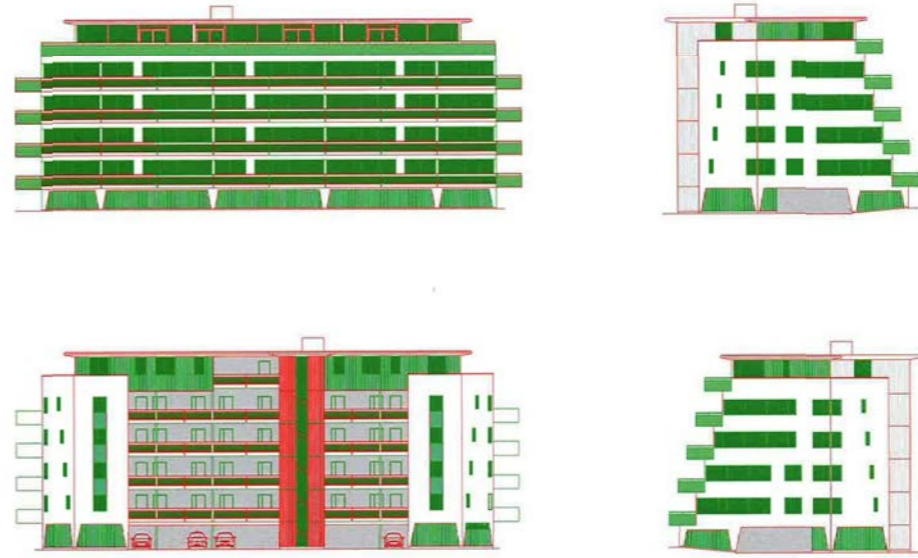
- Følgende dokumentasjon er sendt inn:
- Sluttrapport vedr. avfallshåndtering datert 11.12.2014
 - Revidert utomhusplan datert 22.10.2014

Besøksadresse:
Post birkelandsgt. 4
4580 Lyngdal

Tel: +47 38 33 40 00
Fax: +47 38 33 40 01
E-post:
post@lyngdal.kommune.no



E7



ROSJFJORD TERRASSE	FASADER		
Dnr: 02.05.12	Klasse: Egen	Skala: 1:100	Prosjekt nr:
Foran: 13	Bil:	1:100	
Sivilarkitekt			A - 08
EIVIND SPOCKELI A.S.			
Rammesøknad			RAMMESØKNAD

- Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder og overlevert til byggeverkets eiere.
- Det foreligger signerte samsvarserklæringer i tiltaket
- Gjennomføringsplan versjon 9 datert 09.01.2015
- Vannmålere er installert i alle leiligheter
- Planens rekkefølgebestemmelser er oppfylt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100.

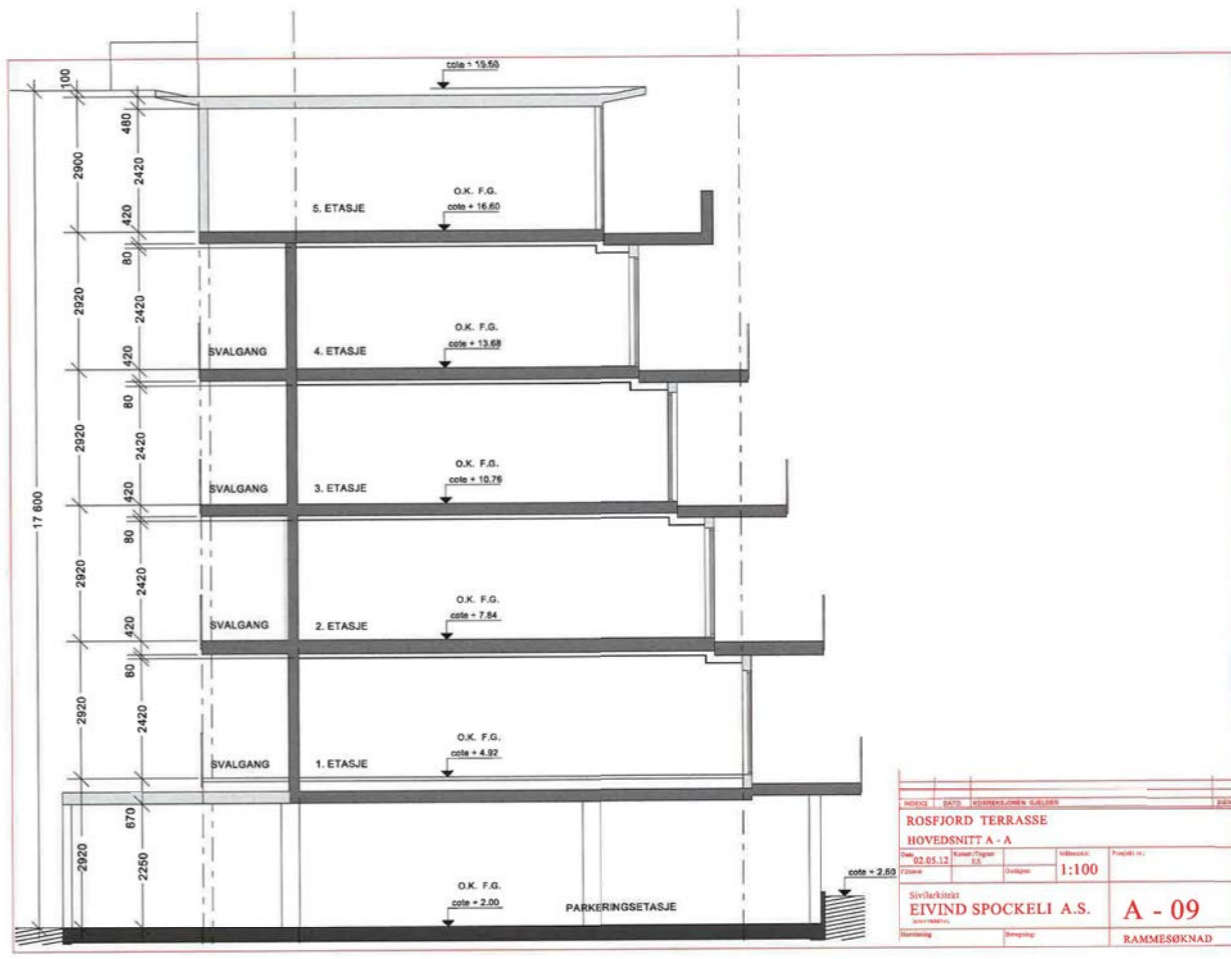
Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angitt vedtaket det klages over, den eller de enklager som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

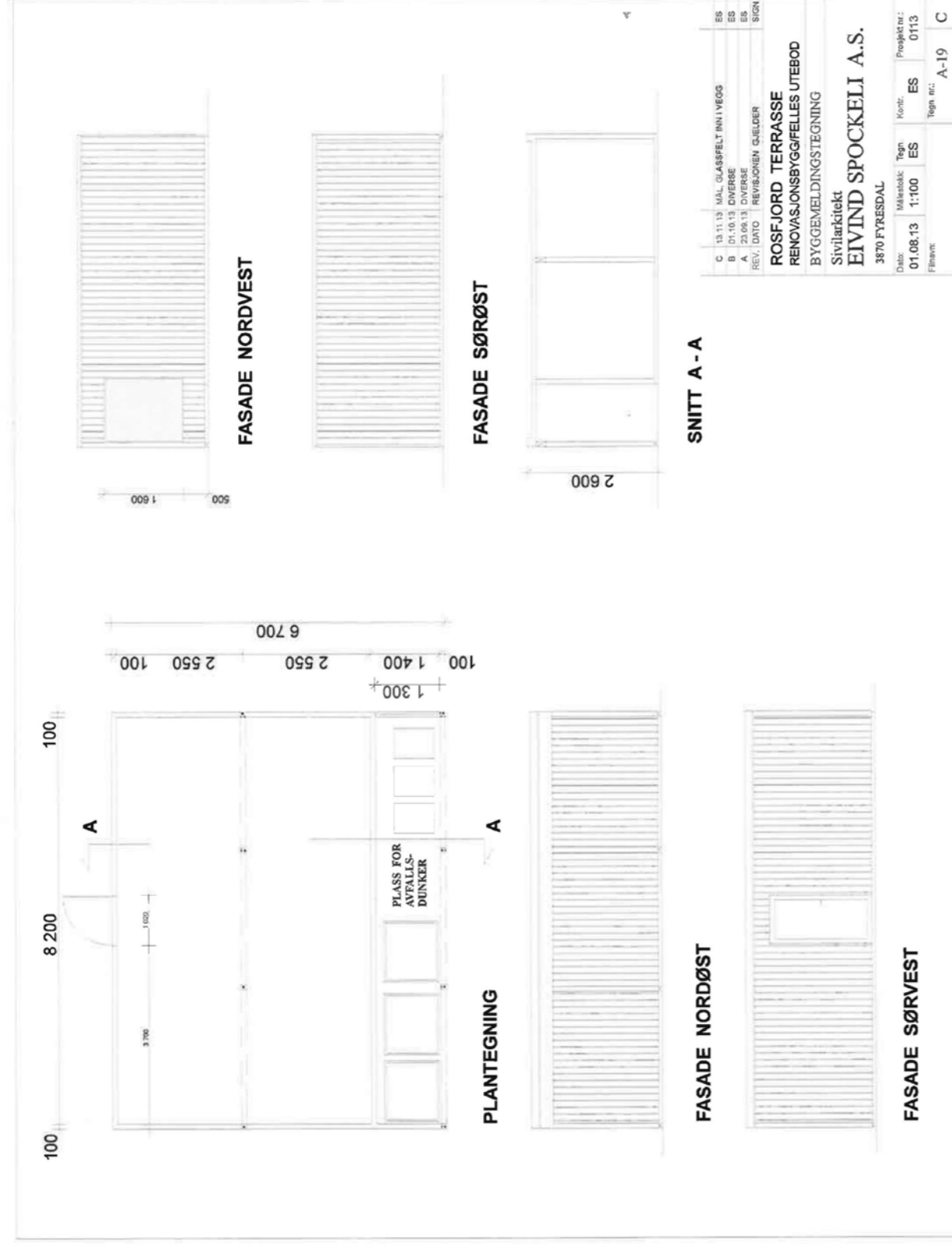
Underskrift	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	05.02.2015	Unni Risholt Konsulent

Kopi til:

TRESS LYNGDAL AS Måkeveien 9 4580 LYNGDAL
v/John Stensland

E8





Reguleringsbestemmelser for Rossfjord Terrasse - gnr/bnr 173/35

i Lyngdal kommune

Vedtatt av kommunestyret nn.nn.2007

1. Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides utomhusplan og teknisk plan for hele planområdet for utbygging kan igangsettes.

2. Byggeområder, pbl. §25 1. ledd nr. 1

Områder for fritidsbebyggelse – BF
 Tillatt total utnyttelsesgrad skal ikke overstige 50 %-BYA og tillatt bruksareal skal ikke overstige $T \cdot BRA = 4000 \text{ m}^2$.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning.

Maksimalt antall boenheter er 25. Toppetasjens areal skal være tilbakerukket og tak på underliggende etasje kan benyttes som takterrasse. Tillatt gesimshøyde for boligene er 17,0 meter over bakkeplan mot fylkesvei. Tekniske installasjoner tillates lagt på tak, innenfor 20 % av øverste etasjes takareal. Det skal ikke være ensidig orientert leiligheter mot nordøst.

Bebyggelsen kan ha flatt tak eller pultrakt. Takflater skal ha mørk, ikke reflekterende farge. Bygningene skal ha et moderne formspråk. Det legges opp til dempet fargebruk.

For hver boenhet skal det settes av 25 m^2 utareal. Hoveddelen av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Uteområder, parkering og atkomst skal være trinnfritt opparbeidet og tilrettelagt ifht. universell utforming. Leilighetene skal så langt det er mulig tilnermes universell utforming, og minst to leiligheter skal tilfredsstillte kravene som stilles ifht. livsløpsstandard.

Område for miljøstasjon tilrettelegges på bakkeniva, i 1. etg. Dette innarbeides i utomhusplanen. Boder tillates oppført på området FePa, men minstkravet til gjesteparkering opprettholdes.

Det kreves minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav 0,25 plasser er gjesteparkeringsplasser. 1. etg. Disponeres til parkering. Parkeringsplassene er felles for all bebyggelse i planområdet, og gjesteparkeringsplass legges til etendommens nordside.

3. Spesialområder, pbl. § 25 1. ledd nr. 6

Frisiktsoner ved vei- Frisikt

I frisksiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/kryss/avkjørsel 0,5 m over tilstøtende vei/bane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Frisksiktsoner kan ikke benyttes til parkering.

4. Fellesområder, pbl. §25 1. ledd nr. 7

FeAv er felles avkjørsel for byggeområde BF og naboeiendommen mot nord.

Parkeringsområde FePa er felles for BF.

FeLe er felles lekeareal for barn opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Lekearealet er felles for alle beboere innenfor planområdet.

FeGr er felles grønntareal og opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Grønntarealet er felles for alle beboere innenfor planområdet.

5. Rekkefølgebestemmelser

For det gis igangsetingstillatelse for anleggsarbeidet i byggeområde BF, skal det foreligge godkjent teknisk plan, utomhusplan for hele planområdet, plan for støyskjermede tiltak, samt plan for trafikksikker kryssing av fylkesveien. Plan for trafikksikker kryssing skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning for igangsetingstillatelse gis. Det skal også være gjennomført tiltak for å forhindre parkering i frisksiktsonen for igangsetingstillatelse gis. Før brukstillatelse gis, skal plan for sikker kryssing av veien gjennomføres og lekeplassen skal være opparbeidet, samt sikret med gjerde mot bekken og fylkesveien.

REGULERINGSBESTEMMELSER GODKJENT I LYNGDAL KOMMUNESTYRE I MØTE 10.10.07

Lyngdal

Ingunn Foss
 Ingunn Foss
 ordfører

sameietrosfjordterrasse@outlook.com

Vår referanse: 1408240258 Vår saksbehandler: Torstein Hellestøl Telefon: 995 44 665 Vår dato: 07.01.2025

Megleropplysninger på Rosnesveien 24 - gnr. 173, bnr. 35, snr. 23 (Ideell andel 1/1) i Lyngdal kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Lars Christian Larsen	[REDACTED]	[REDACTED]
Hannah Lena Larsen	[REDACTED]	[REDACTED]

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Arne Sele	Tlf. 920 98 891	E-post. arnesele@yahoo.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 173	Bnr. 35	Snr. Kommune Lyngdal
Sameiets org.nr:	914 400 589	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisensr. Tryg 8569937		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisensr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	6C		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ingen	0				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 284 319	Kr 14 396		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd. kvartal	Kr 7 911	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	01.02.2025	Fellesutgiftene inkluderer: Strøm og oppvarming, trappevask mv.			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr Ca. indeksreg.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.05.2025		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	260	Seksjonens renteutgifter kr:	0		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Kr 5 000 til sameiet når kommunen krever refusjon for oppgradering av bekken/kanalen			

For Mangler data

Kristiansand 09.01.2025

Jan Martin Kaarigstad (forretningsfører/styremedlem)

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post torstein.hellestol@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Sørlandet

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no

Husordensregler for Sameiet Rosfjord Terrasse.

Revidert og vedtatt på Årsmøtet 26.04.19

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis tilgang til boligen.

§ 1 HENSIKT.

Husordensreglene har il hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg over eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE.

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23. Ved større arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangement. Det er ikke tillatt å røye i fellesområder innendørs.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE.

Gjenstander som sykler, barnevogn, sportsutstyr og liknende må ikke henses i fellesarealene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers risiko og regning. Førlige materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING.

Hver forseppling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppeletrommet. Hvis det ikke plass til avfallet i containere skal det oppbevares i husstanden til containere er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppekkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSEKILT OG RINGETABLÅ.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringetablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten.

§ 6 ORDEN.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, av egeninteresse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har innledning til å innkalle den enkelte sameier til dugnad.

§ 7 BRANNFOREBYGGING OG SIKKERHET.

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

§ 8 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av sjenerende forhold bør i utgangspunktet rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensregler rapporteres skriftlig til styret.

§ 9 ERSTATNINGSANSVAR.

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendom skal så raskt som mulig rapporteres styret.

§ 10 EGENINNSATS VEDRØRENDE SNØMÅKING OG GRESSKLIPPING

Rundgang mellom seksjonseierne en uke av gangen. Styret har ansvar for å henge opp navnelister i trappeoppgang.

§ 11 SOLSKJERMING/MARKISER/MALING AV TERRASSETAK

Det skal være ensfarget grå. Styret skal kontaktes før innkjøp slik at fasaden fremstår lik.

§ 12 MERKING AV YTTERDØRER

Hver ytterdør til eierseksjonene skal merkes med leilighetsnummer. Det er frivillig om døren skal merkes med navn.

§ 13 EGENANDEL VED SKADE, VED BRUK AV SAMEIETS BYGGFORSIKRING

Vedtak: « Dersom ikke egen innboforsikring dekker evt. skader i egen eierseksjon, tar man kontakt med styret og går via Sameiets forsikring. Eier av aktuell eierseksjon betaler selv evt. egenandel ut fra skadens art».

§ 14 GRILLING PÅ TERRASSENE

Det er lov å grille på terrassene, helst med gasgrill, for å skåne naboen.

§ 15 NØKLER TIL FELLES NØKKELSKAP

Det er frivillig å levere inn nøkler til felles nøkkelskap. Leder av Sameiet og vaktmester har kode for åpne skapet for å hente ut nøkler til eierseksjon, men må ha fullmakt til å gjøre det. Ny leder og vaktmester skifter kode. Seksjonseiere som ikke leverer nøkkel og gir fullmakt, eller er tilstede ved behov kan risikere kostnader dersom situasjon som ikke håndteres av nødetater oppstår. Eksempler på dette kan være indikasjon på kabeifeil til brannalarm (Autronica) til stue i angitt leilighet, samme feil på varmpumpeanlegget som vi hadde påsken 2019 eller flom av vann fra identifisert leilighet.

§ 16 SKRIFTTYPER, MERKING AV EIERSEKSJON PÅ RINGEAPPARAT VED UTGANGSDØR

Skrifttypen skal være lik og endres av styret. Nye beboere må si fra hvilken tekst de vil ha.

§ 17 PARKERING

Tilhengere, bobiler, båthengere, campingvogn etc. kan parkeres inntil 3 døgn. Dersom det foreligger særlig grunn, kan styret dispensere fra bestemmelsen.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ROSFJORD TERRASSE

Vedtatt i årsmøte den 26. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Rosfjord Terrasse, og omfatter eiendommen Skomrak Indre. Eiendommen har gårdsnummer 173 og bruksnummer 35 i Lyngdal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. september 2014.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

2. DISPOSISjonsRETten OvER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringsen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.]
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtaksbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overståige

2

1

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige fiater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern utstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

3

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikrings egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er

4

gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangssettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierers bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

5

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Eksterne, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomijøttak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppøsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

7

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møtleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og eventuell årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I felles anliggende forpliktet seksjonseierne ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

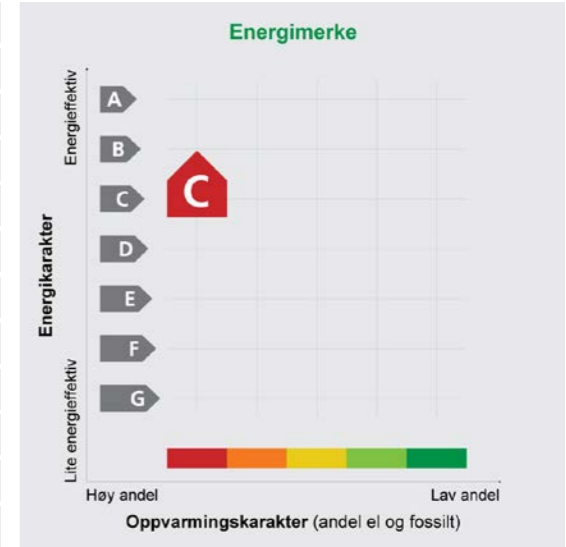
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.



ENERGIATTEST

Adresse	Rosnesveien 24
Postnr	4580
Sted	LYNGDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	173
Bnr.	35
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	300384719
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-883322
Dato	09.05.2018

Innmeldt av ODD TERJE VATNEDAL



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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: Rosnesveien 24
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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