



aktiv.

Vederstøviga 17, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Gitlevåg - Fantastisk flott
strandeendom med mange
muligheter! Solrik tomt med
båthus+båtplass!**



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 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Hege Bjerga

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 292/292 kvm
Tomtstr.: 4678.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1408250101

Fantastisk strandeendom med mange muligheter! Solrik tomt med båthus+båtplass!

Fantastisk strandeendom på stor tomt med ca 70 meter strandlinje helt i sjøkanten. Sjelden mulighet! Her er solrik tomt, flott bolig samt garasje med plass til to biler og en mindre traktorgarasje. Eiendommen er velholdt og flott opparbeidet med gruset tun og hage på flere nivå. Usjenert platting ved garasje og overbygd veranda! Båthus og båtplass ved siden av båthuset.

Inneholder:

Hoved: Gang, hall, bad, soverom, tv-stue, kjøkken og stue.

Loft: Gang, wc, 3 soverom.

Kjeller: Gang, kjøkken, bad, stue, 2 soverom, kontor, bod og vaskerom.

Kort avstand til badestrender, båthavn og skjærgård. Kun 10 min i bil til Lyngdal sentrum med alle fasiliteter. Til Spangereid er det ca. 5 km Ingen boplikt i Lyngdal kommune! Perfekt ferieplass for storfamilien!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 292 m²

BRA totalt: 292 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller) BRA-i: 47 m². Trapperom, Bod, Vaskerom.

1. etasje) BRA-i: 124 m². Stue, TV-stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Soverom, Bad.

2. etasje) BRA-i: 39 m². Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott.

"Leilighet"

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller) BRA-i: 82 m². Vindfang, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Soverom 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig) Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger.

"Leilighet") Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger.

Naust) Det foreligger ikke tegninger. Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver.

Garasje/bod) Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4678.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen grenser til sjøen. Her er flott utsikt og meget solrikt! Stor romslig tomt med plen og pent opparbeidet tun. Hage på flere nivåer. Romslig gruset tun med garasjer og god adkomst.

Kort avstand til badestrender, båthavn og skjærgård.

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert og solrik til på Gitlevåg med strandlinje og flott utsikt! Ca. 10 minutters kjøring til Lyngdal sentrum. Lyngdal er et ettertraktet sted å tilbringe ferie og fritid. Lyngdal kan by på 2 flotte badestrender, det flotte Sørlandsbadet og flere trivelige handelssentre med et yrende folkeliv sommerstid. Til Spangereid er det ca. 5 km.

Adkomst

Fra Lyngdal kjører man retning Spangereid via Rosfjord. Når en kommer ned til sjøen og Gitlevåg tar man inn til høyre på vestsiden av vågen. Følg veien til eiendommen kommer på høyre hånd i enden.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År: 2012.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 13. Antall måneder: 6.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lindesnes rør har utført arbeid på bad ved oppussing i 2024. I bad i nedreetasje er dusjhjørne erstattet av dusjkabinett, montert av ufaglært etter veiledning.

Arbeid utført av: Lindesnes rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja.

Beskrivelse Helt ny oppbygging av baderom 2024. Murerarbeid utført av Lyngdal fliselegger A/S v/Andy Hegendörfer.

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

- Nei.

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

- Ja.

Beskrivelse: Saltutslag i mur på vaskerom. Her er lagt ny, utvendig drenering i ettertid.

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

- Ja.

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

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

- Ja.

Beskrivelse: Har vært mus under kledning høst/vinter, er montert musebånd. En sommer for en tid tilbake opplevde vi sukkermaur i kjeller, ikke hatt problemer med det utover denne gangen.

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet kloakkpumpe og montert motorvern.

Arbeid utført av: Lyngdal el-innstallasjon.

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

- Ja.

Beskrivelse: Nylig utført rutinekontroll av el-anlegg, 7. mai 2025. Alt ok.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt platting på husets bakside og fliser på overbygd terrasse.

Arbeid utført av: Arbeid utført av pensjonert snekker.

Innhold

Fantastisk strandeieendom på stor tomt med ca 70 meter strandlinje helt i sjøkanten. Sjelden mulighet! Her er solrik tomt, flott bolig samt garasje med plass til to biler og en mindre traktorgarasje. Eiendommen er velholdt og flott opparbeidet med gruset tun og hage på flere nivå. Usjenert platting ved garasje og overbygd veranda! Båthus og båtplass ved siden av båthuset.

Inneholder:

Hoved: Gang, hall, bad, soverom, tv-stue, kjøkken og stue.

Loft: Gang, wc, 3 soverom.

Kjeller: Gang, kjøkken, bad, stue, 2 soverom, kontor, bod og vaskerom.

I kjeller er også bod med greie oppbevaringsmuligheter.

Kort avstand til badestrender, båthavn og skjærgård. Kun 10 min i bil til Lyngdal sentrum med alle fasiliteter. Til Spangereid er det ca. 5 km

Ingen boplikt i Lyngdal kommune! Perfekt ferieplass for storfamilien - her kan flotte minner skapes!

Standard

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon)

Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov. Det er registrert råteskader i nedkant på enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft)

Det er avvik:

Det er bør etablert loft luke med stige til øverste loft for inspeksjon/ kontroll.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger)

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

Utvendig > Utvendige trapper)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Radon)

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. (iflg. eier så har tidligere eier gjort en måling i kjeller – da var det godkjent resultat på målingen, og ingen tiltak nødvendig)

Innvendig > Rom Under Terreng)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører)

Det er avvik: Enkelte dører har dørbled som tar i dørkarm ved luking. Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger)

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Fordelerskap med rør i rør mangler avløp til rom med sluk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør)

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

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger)

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering)

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter)

Det er avvik: Det er registrert sprekker/setningsskader som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold)

Det er avvik: Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Vann og avløp ble koblet til Gitlevåg vann- og avløpslag for ca to år siden. Det ble da lagt nye vannledninger til huset.

Tomteforhold > Septiktank)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon)

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning)

Det er avvik: Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår. Det er påvist lokale skader på overflater i kjøkkenskap under vask.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling)

Det er avvik: Det er påvist indikasjoner på fukt i murvegg.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv)

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utvendig > Dører)

Det er avvik: Det er påvist utettheter mellom dørkarm og mur.

Innvendig > Innvendige dører)

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling)

Det er avvik: Våtromsplatene har mangelfull fugging i underkant og i skjøte.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom)

Det er avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det indikasjoner på fukt i murvegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer)

Det er avvik: Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med fukt/råteskader i vindus karm.

Det er registrert skader på vannbrett på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer)

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering (2024)- Modernisert bad i 1. etg.

Modernisering (2022)- Fliser på overbygget terrasse.

Flislagt inngangsparti/ gang i hovedetasje, samt malt en del overflater innvendig i senere tid.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Garasje med plass til 2 biler.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94609771

Diverse

Det er registrert kulturminne ved båthuset.

Kjelleretasjen er innredet i ettertid og har ikke blitt omsøkt hos kommunen/ikke søkt om bruksendring. Det vil si at innredede rom her ikke er godkjent som soverom eller rom for varig opphold selv om de er innredet til dette.

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 primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 7 561

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feiing, renovasjon og slam. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Andre utgifter

Det må påregnes kostnader tilknyttet Gitlevåg vann-og avløpsforening, samt vanlige kostnader til husforsikring, strøm ect. (Kr. 5 000,- for vann og kr. 4 000,- for avløp).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 28 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:

4225/280/28:

16.03.1992 - Dokumentnr: 859 - Bestemmelse om veg

Rett til vei/gangvei. Rettighetshavere :jfr.

utskiftningsforr. sluttet 13.09.1875, tgl. 01.03.1877.

Overført fra: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6

06.05.2002 - Dokumentnr: 1426 - Jordskifte
Grensejustering vedr. gnr 280 bnr 1,2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,18
28, gnr 281 bnr 1 og gnr 282 bnr 2,7,10.
Marnar Jordskifterett sak nr.7/1998 - 10.10-Gitlevåg.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2005 - Dokumentnr: 197 - Jordskifte
Lista jordskifteretts sak 9/2002- grensegang og
rettsutgreiing.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:47

13.04.2021 - Dokumentnr: 423037 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:45 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:45 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:93

16.03.1992 - Dokumentnr: 858 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Areal 4.278,8 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1309904 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:280 Bnr:28

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Bestemmelse om båtplass
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:101
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

(NB! Det er tinglyst en båtplass på hovedbruket i felles flytebryggeanlegg, som er sendt
sletting. Denne medfølger ikke.)

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:101
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:101
Bestemmelse om brønn
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093707 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:47

05.01.2012 - Dokumentnr: 10241 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:31
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2012 - Dokumentnr: 10241 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:7

13.04.2021 - Dokumentnr: 423037 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:280 Bnr:6
Rett til vanntilførsel fra borehull
Bestemmelse om drift, vedlikehold og eventuell oppgradering av borehullet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjeller som er innredet og brukt som soverom/leilighet ikke er omsøkt og godkjent som verken rom for varig opphold eller leilighet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Vann og avløp ble koblet til Gitlevåg vann- og avløpslag for ca to år siden. Det ble da lagt nye vannledninger til huset.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsaklig regulert til boligformål og landbruksformål. Boligen og omkringliggende areal er boligregulert. Se vedlagt kart i salgsoppgaven for oversikt over hvilke områder som er bolig (gult) og landbruk (grønt). Båthus samt 10 meter nede ved sjøen er regulert småbåtanlegg.

Detaljreguleringsplan for hytter, Gitlevåg, del av gnr. 280, bnr. 6. Endelig vedtatt arealplan, 17.03.2016.

Delareal 162 m2

Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Feltnavn f_SBL4

Delareal 19 m2

Formål Naturområde i sjø og vassdrag

Delareal 2 518 m2

Formål Landbruksformål

Feltnavn Landbruk

Delareal 4 m2

Formål Småbåthavn

Feltnavn f_SBS3

Delareal 1 974 m2

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn BF

Delareal 115 m2

RPHensynsonenavn H570_2

Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø

En del av tomten bak boligen og garasjen ligger innenfor det boligregulerte området. Eier opplyser om at det antagelig vil være muligheter for å kunne bygge et anneks el lign på inntil 100 kvm denne delen av tomten.

Adgang til utleie

Nei.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (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 163 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf

0 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 149 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

16.05.2025

1. etasje

Hovedplan



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.



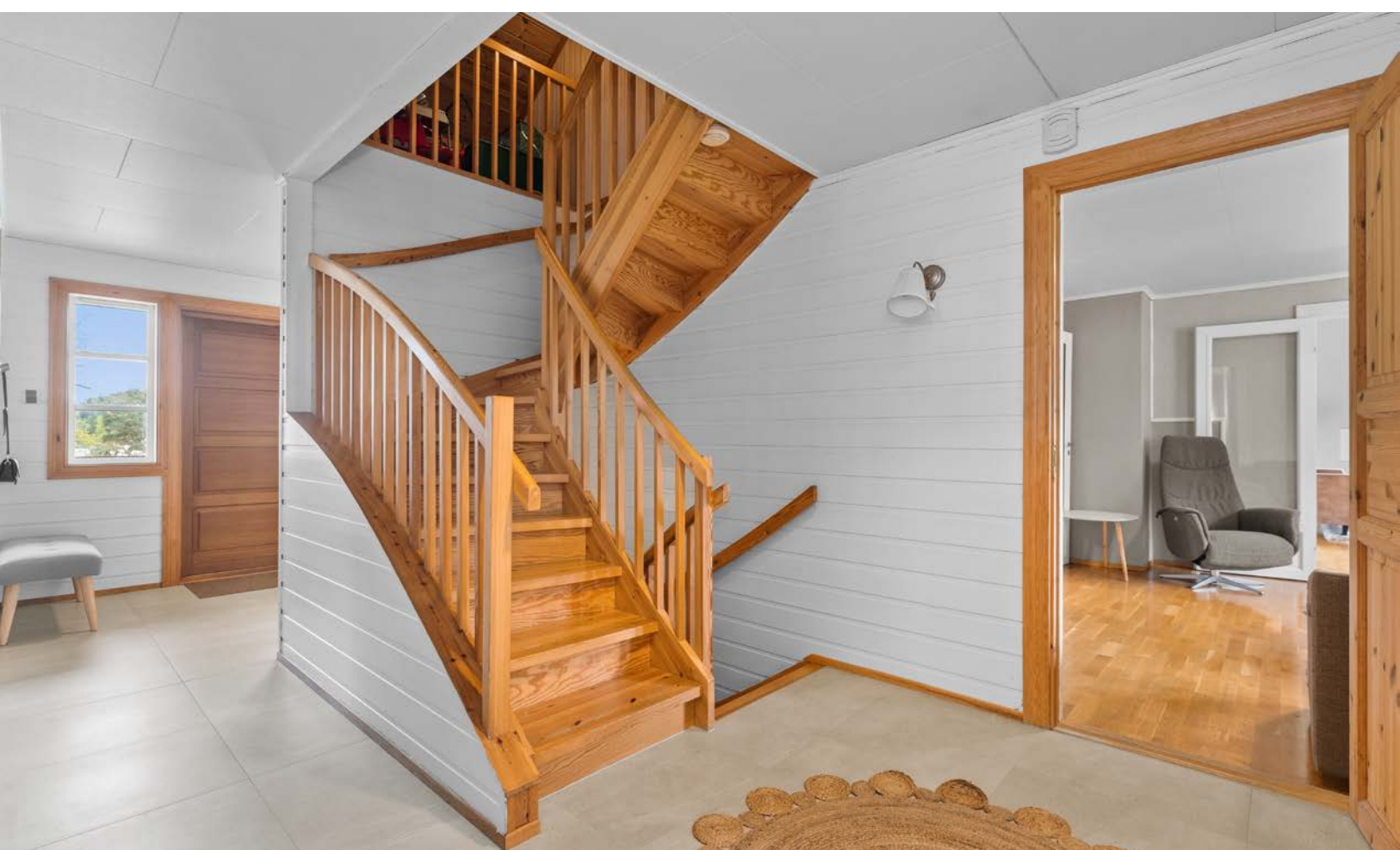


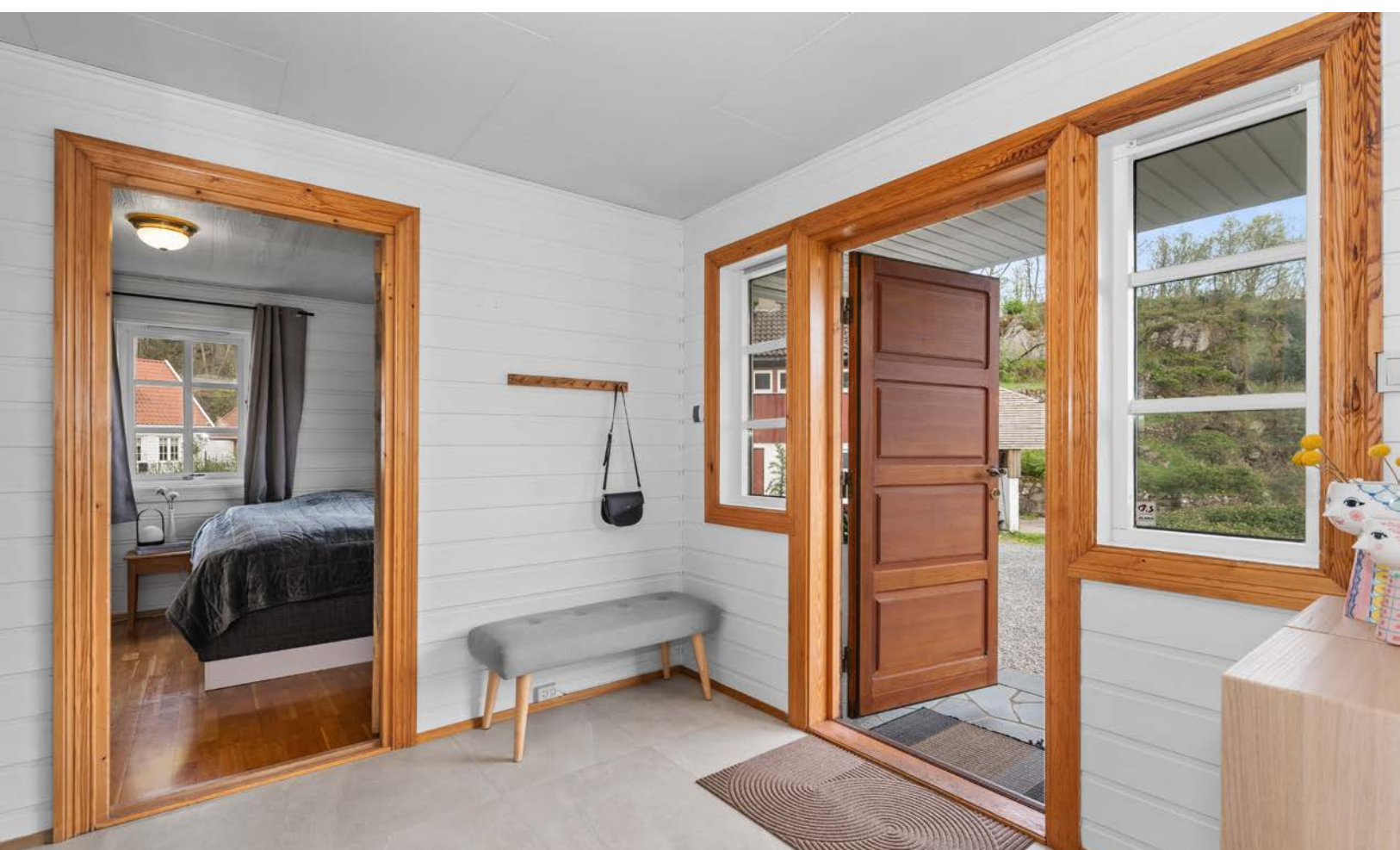




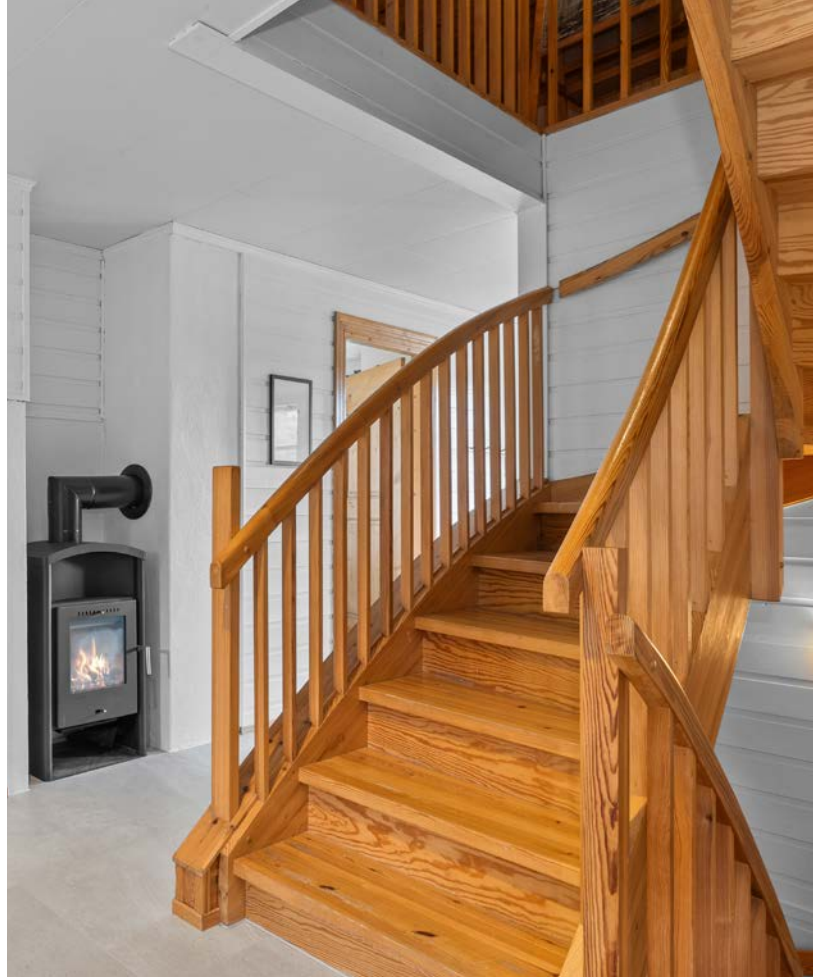












2. etasje

Loft



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.





Kjeller

Kjeller



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.













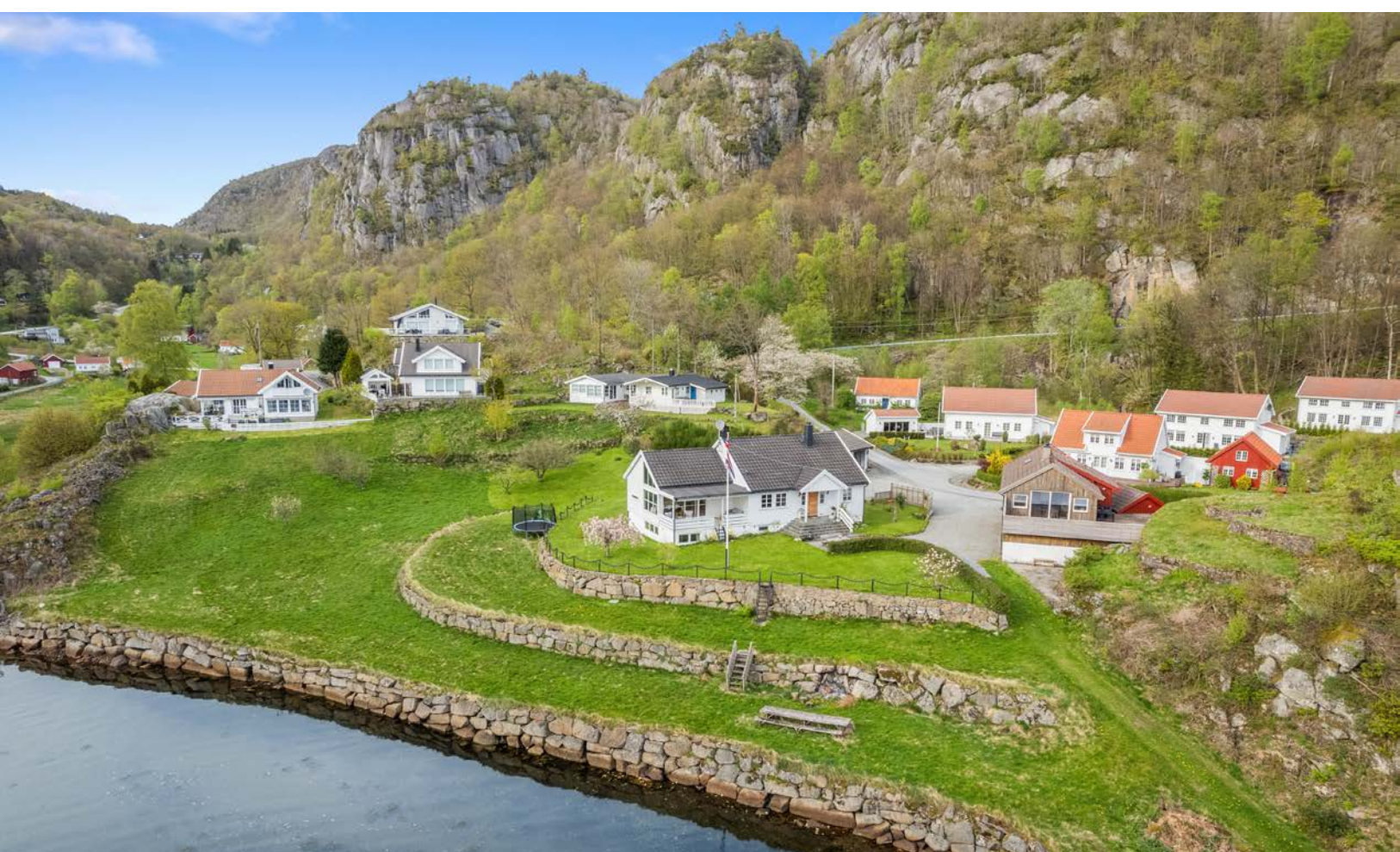
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vederstøviga 17, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 280, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 20755-1276

Referansenummer: SK1000

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 takstopdrag 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med leilighet fra 1993 med garasjer/bod og naust beliggende landleg til med nærheten til sjøen

Boligen inneholder:

Kjeller:

Trapperom, vaskerom, bod

1 etg:

Stue, kjøkken, tv stue, gang, bad, soverom, vindfang

Loft:

Trapperom, 3 soverom, toalettrom, kott

Leilighet:

Vindfang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom

Garasje:

3 garasjeplasser, 2 boder

Naust:

Lagerrom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje, boder, Naust med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert ut fra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av brettex plater, normal slitasje ut i fra alder

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Teak ytterdør til gang og vindfang

Malt skyvedør i tre fra stue

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Støpt terrasse med fliser og tre rekkverk ut i fra stue

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på mark ved garasje.

Utvendig støpt terrasse til inngangsdør og ned til kjelleren med smijerns rekkverk.

Smijerns trapp fra terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, og betongvegg

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Malt betong gulv, laminat, vegger med malt murvegg og malte plater, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn i stue, gang, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue og i gang.

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Lakkert tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

Boligen har heltre speildører, eldre tredør mellom kjøkken og gang

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

Vaskerom :

Vaskerom med malt betong gulv i våtsonen, ellers laminat gulv, malt betong vegger, malt tak.

Naturlig ventilasjon i veggventil i mur

Innredet med opplegg for vaskemaskin

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av betong.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har ikke synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktdikator med påviste unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Belegg på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med parkett på gulvet, malte vegger og himlingsplater i tak.

Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nyere rør i rør til bad i 1 etg med koblingspunkt på veggen i vaskerom.

Ellers kobberrør

Avløpsrør av plast.

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

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sentralstøvsuger type Junic.

Montert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har kun synlig

grunnmursplast mot vest på tilbygget under stuen

Murt grunnmur med pussete overflater utvendig.

Forstøtningsmur i naturstein kjetting som rekkverk

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet privat V/A via private stikkledninger.

Septiktank av glassfiber

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt inngangsdør med vindu montert i mur

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Malte vegger og panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Elementpipe med vedovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg i stue mot vest med mindre avvik registrert, 10,5 vektprosent .

Leiligheten har heltre furu dører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. .

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

belegg på gulv og malte vegger.

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Avløpsrør av plast.

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er ikke montert i leiligheten.

Røkvarslere er plassert i himling

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet

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

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Garasje/bod

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

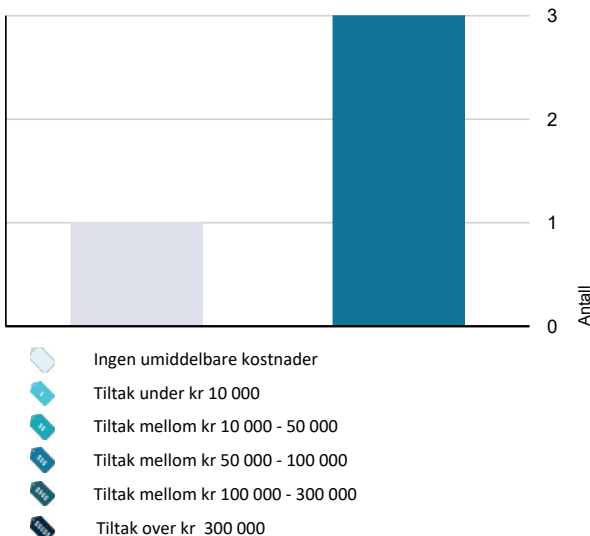
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med leilighet. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (Garasjen, Naust) 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Enkelte vinduer med fukt/råteskader i vinduskarm. Det er registrert skader på vannbrett på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov. Det er registrert råteskader i nedkant på enkelte kledningsbord.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bør etablert loft luke med stige til øverste loft for inspeksjon/kontroll

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber
Fordelerskap med rør i rør mangler avløp til rom med sluk

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker/setningsskader som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.
Det er påvist lokale skader på overflater i kjøkkenskap under vask.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i murvegg

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det indikasjoner på fukt i murvegg

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utettheter mellom dørkarm og mur

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplatene har mangelfull fuging i underkant og i skjøter

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Modernisert bad i 1 etg
2022	Modernisering	Fliser på overbygget terrasse

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av brettex plater, normal slitasje ut i fra alder



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

Det er registrert råteskader i nedkant på enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte kledningsbord bør byttes ut ellers normalt vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av kott og innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert loft luke med stige til øverste loft for inspeksjon/kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres lofts luke med stige for god tilkomst til loftsrommet.

Dette for jevnlig kontroll av innvendige konstruksjoner på kaldt loftet.



TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Enkelte vinduer med fukt/råteskader i vindus karm. Det er registrert skader på vannbrett på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det anbefales vedlikehold i løpet av kort tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



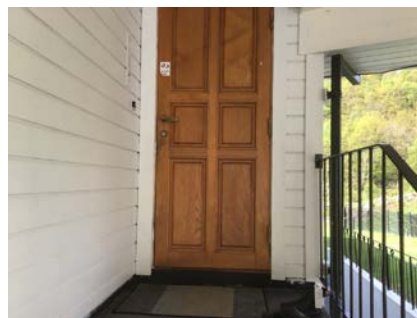
Fukt/råteskader i nedkant vindu



Råteskader i underkant vinduer

TG 1 Dører

Teak ytterdør til gang og vindfang
Malt skyvedør i tre fra stue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse med fliser og tre rekkverk ut i fra stue
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord på mark ved garasje.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt terrasse til inngangsdør og ned til kjelleren med smijerns rekkverk.
Smijerns trapp fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet, og betongvegg

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Vaskerom:

Malt betong gulv, laminat, vegger med malt murvegg og malte plater, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er gjort målinger i to rom i vær etasje med mindre avvik registrert

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i henhold til eier med godkjente verdier, men ingen dokumentasjon framlagt

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue og i gang.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

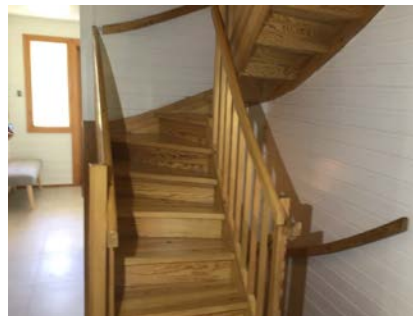
Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med tette trinn og spile rekkverk



TG 2 Innvendige dører

Boligen har heltre speildører, eldre tredør mellom kjøkken og gang

Enkelte dører har justeringsbehov.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør mellom kjøkken og gang

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

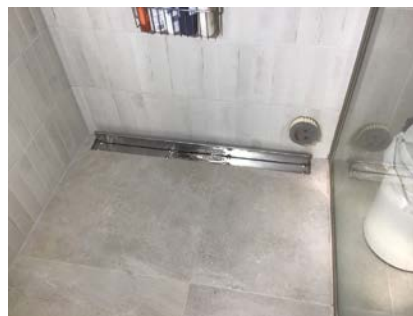
1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme med nedsenking av gulvet i dusj sonen.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med malt betong gulv i våtsonen, ellers laminat gulv, malt betong vegger, malt tak.
Naturlig ventilasjon i veggventil i mur
Innredet med opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte betong vegger og malt tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i murvegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er malt betong gulv i våtsonen med oppkant, ellers laminat gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk med malt betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av betong.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har ikke synlig fuktsikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator med påviste unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det indikasjoner på fukt i murvegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og følge med på utviklingen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Belegg på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.
Det er påvist lokale skader på overflater i kjøkkenskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulvet, malte vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er nyere rør i rør til bad i 1 etg med koblingspunkt på veggen i vaskerom.
Ellers kobberrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber
Fordelerskap med rør i rør mangler avløp til rom med sluk

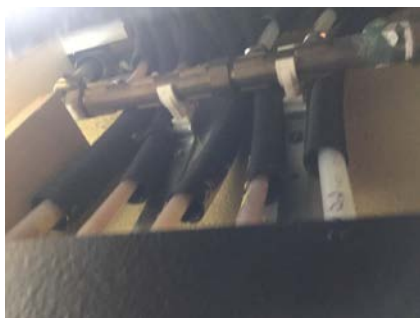
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

-Det må lages avløp fra koblingspunkt med rør i rør til rom med sluk

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger type Junic.
Montert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
El kontroll utført den 7-5-2024

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

Spørsmål til eier

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

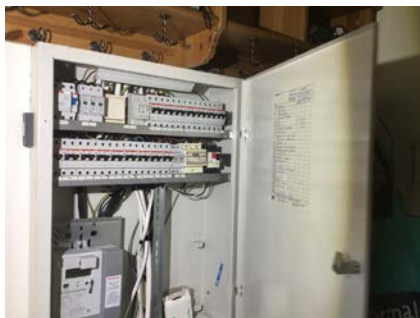
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, kjeller og på loft
Brannslukningsapparat montert i garderobeskap ved inngang

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har kun synlig grunnmursplast mot vest på tilbygget under stuen
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har begrenset effekt som følge av alderssvækkelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med pussete overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker/setningsskader som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein kjetting som rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat V/A via private stikkledninger.

Nye vannrør lagt for 2 år siden, tilkoblet sameie i område

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves. Anbefaler ytterligere undersøkelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET



Byggeår
1993

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

! TG 2 Dører

Malt inngangsdør med vindu montert i mur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter mellom dørkarm og mur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak må gjøres



Utettheter langs dørkar

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Belegg

Veggoverflater: Malte vegger og panel

Takoverflater: Himlingsplater

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

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

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i henhold til eier med godkjente verdier, men ingen dokumentasjon framlagt

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon. Det bør gjennomføres radonmålinger For boenheter som leies ut er det krav til radon måling.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i stue mot vest med mindre avvik registrert, 10,5 vektprosent .



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har heltre furu dører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs
gulv
Himlingsplater i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplatene har mangelfull fuging i underkant og i skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og under dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

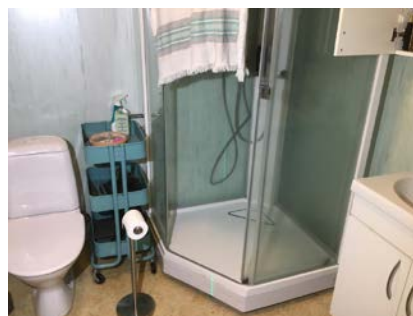
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som
tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,2 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. belegget på gulv og malte vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betraktning.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

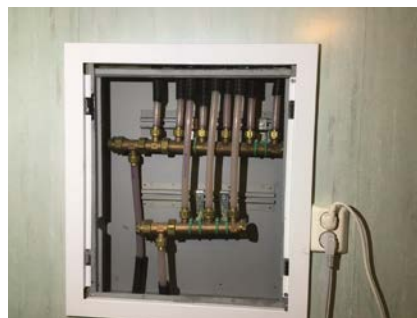
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmtvannstank

50 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og belegget på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
El kontroll 7-5-2024

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er plassert i gang
Røykvarsler er plassert i himling

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



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert med pilarer av naturstein
- Reisverk med stående kledning med vedlikeholds behov
- Tak tekket med eldre teglstein
- Innredet med anlagt gulv for lager
- Enkel panelt dør
- Under er det anlagt privat båtplass

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje/bod



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Garasje med 3 biloppstillingsplasser og 2 boder
- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur, støpt mur i bakkant
- Støpt dekke
- Takstoler med sutakplater som undertak, tekket med betongstein
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Reisverk med stående kledning
- Innredet med plate slåtte vegger og tak, tak i bod innvendig med panel
- Ledd porter med 1 elektrisk portåpner
- Det er blitt lagt inn strøm i garasjen.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	39			39		23	62
1 Etasje	124			124	15		124
Kjeller	47			47			47
SUM	210				15	23	233
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott		
1 Etasje	Stue, TV-stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Soverom, Bad		
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modanisering av bad

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82			82	
SUM	82				
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert brannndør i henhold til teknisk forskrift i mellom boenhetene

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

-Det er rom i kjelleren som krever rømningsvei. I en vanlig kjeller som brukes som oppholdsrom (for eksempel kjellerstue) eller soverom må det være mulig å evakuere gjennom et vindu og ut i det fri. Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/bod

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		104		104
SUM		104		
SUM BRA	104			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Garasje 2, Garasje 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	23
Leilighet	82	0
Naust	0	21
Garasje/bod	0	104

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGBAL	280	28		0	4678.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vederstøviga 17

Hjemmelshaver

Bjerga Hege

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	16.05.2025	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	16.05.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	
4	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK1000>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250101	

Selger 1 navn
Hege Bjerga

Gateadresse	
Vederstøviga 17	

Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

94609771

Document reference: 1408250101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lindesnes rør har utført arbeid på bad ved oppussing i 2024. I bad i nedreetasje er dusjhjørne erstattet av dusjkabinett, montert av ufaglært etter veiledning.

Arbeid utført av

Lindesnes rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt ny oppbygging av baderom 2024. Murerarbeid utført av Lyngdal fliselegger A/S v/Andy Hegendörfer.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i mur på vaskerom. Her er lagt ny, utvendig drenering i ettertid.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus under kledning høst/vinter, er montert musebånd. En sommer for en tid tilbake opplevde vi sukkermaur i kjeller, ikke hatt problemer med det utover denne gangen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet kloakkpumpe og montert motorvern.

Arbeid utført av

Lyngdal el-innstallasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rutinekontroll 2015. Neste kontroll av el-anlegg er avtalt 7.mai 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt platting på husets bakside og fliser på overbygd terrasse.

Arbeid utført av

Arbeid utført av pensjonert snekker.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250101

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Bjerga	ae697a14d0ebfd4fbda9800 22d602fe44868ee56	05.05.2025 16:48:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250101

- 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)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 280, Bruksnr 28	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	305 Jåsund
Veiadresse:	Vederstøviga 17, gatenr 5200	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	18.02.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 678,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.07.2021	Berørt	4225/280/6	0,0
	Matrikkelført:	17.08.2021	Berørt	4225/280/26	0,0
			Berørt	4225/280/28	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	29.07.2021	Avgiver	4225/280/28	-42,0
	Matrikkelført:	17.08.2021	Berørt	4225/280/6	0,0
			Mottaker	4225/280/26	42,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/280/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.02.1992	Avgiver	4225/280/6	-4 279,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/280/28	4 279,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vederstøviga 17	Bolig	312,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.02.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	312,0	Igangset.till.:	01.09.1992
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	312,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1993
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13576106			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			135,0		135,0				
H01	1		120,0		120,0				
L01			57,0		57,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1032 18 39	Våningshus, Gitlevaag, "haugen", Gitlevåg	1775-1799
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Det er skiftet ut noe kledning i nord og skiftet vindu i møne i vest	

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	73,0	Rammetillatelse:	22.09.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1997
Energikilde:		BRA annet:	77,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.12.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13581665			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				77,0	77,0				

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

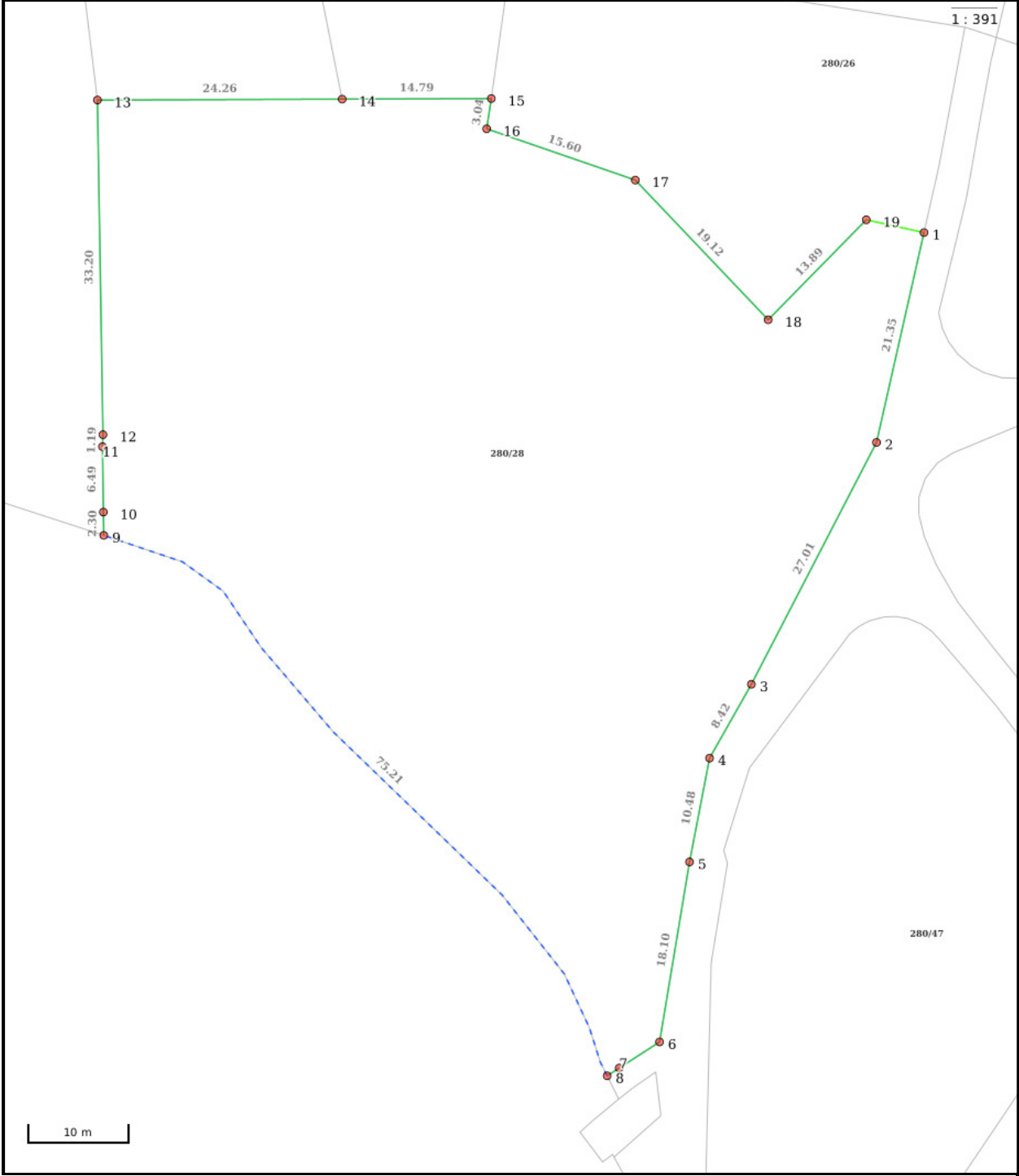
— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

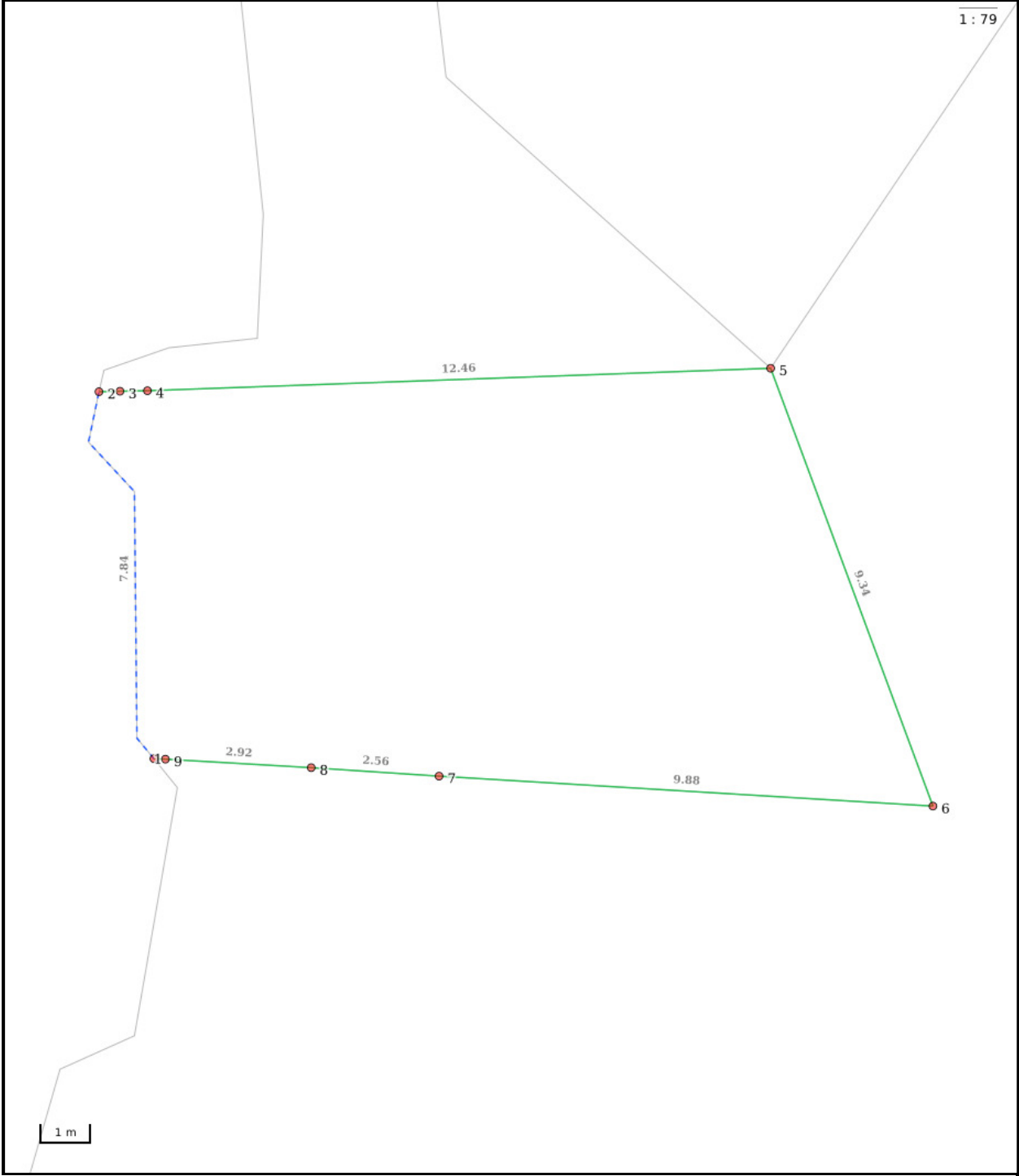
Areal: 4 562,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 439 575,03	388 347,24	21,35m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 439 553,87	388 344,40	27,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
3	6 439 528,87	388 334,17	8,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
4	6 439 521,20	388 330,69	10,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
5	6 439 510,77	388 329,63	18,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
6	6 439 492,72	388 328,26	4,77m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
7	6 439 489,78	388 324,50	1,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 439 488,91	388 323,38	75,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 439 537,87	388 268,88	2,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 439 540,16	388 268,64	6,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 439 546,62	388 267,97	1,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
12	6 439 547,81	388 267,92	33,20m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
13	6 439 580,83	388 264,42	24,26m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 439 583,07	388 288,58	14,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 439 584,45	388 303,31	3,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
16	6 439 581,42	388 303,12	15,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
17	6 439 577,66	388 318,26	19,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
18	6 439 565,04	388 332,62	13,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
19	6 439 575,78	388 341,42	5,87m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 115,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 439 447,12	388 333,38	7,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 439 454,33	388 331,64	0,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 439 454,37	388 332,06	0,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 439 454,43	388 332,60	12,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 439 455,99	388 344,96	9,34m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
6	6 439 447,56	388 348,97	9,88m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
7	6 439 447,28	388 339,09	2,56m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
8	6 439 447,22	388 336,53	2,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 439 447,13	388 333,61	0,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

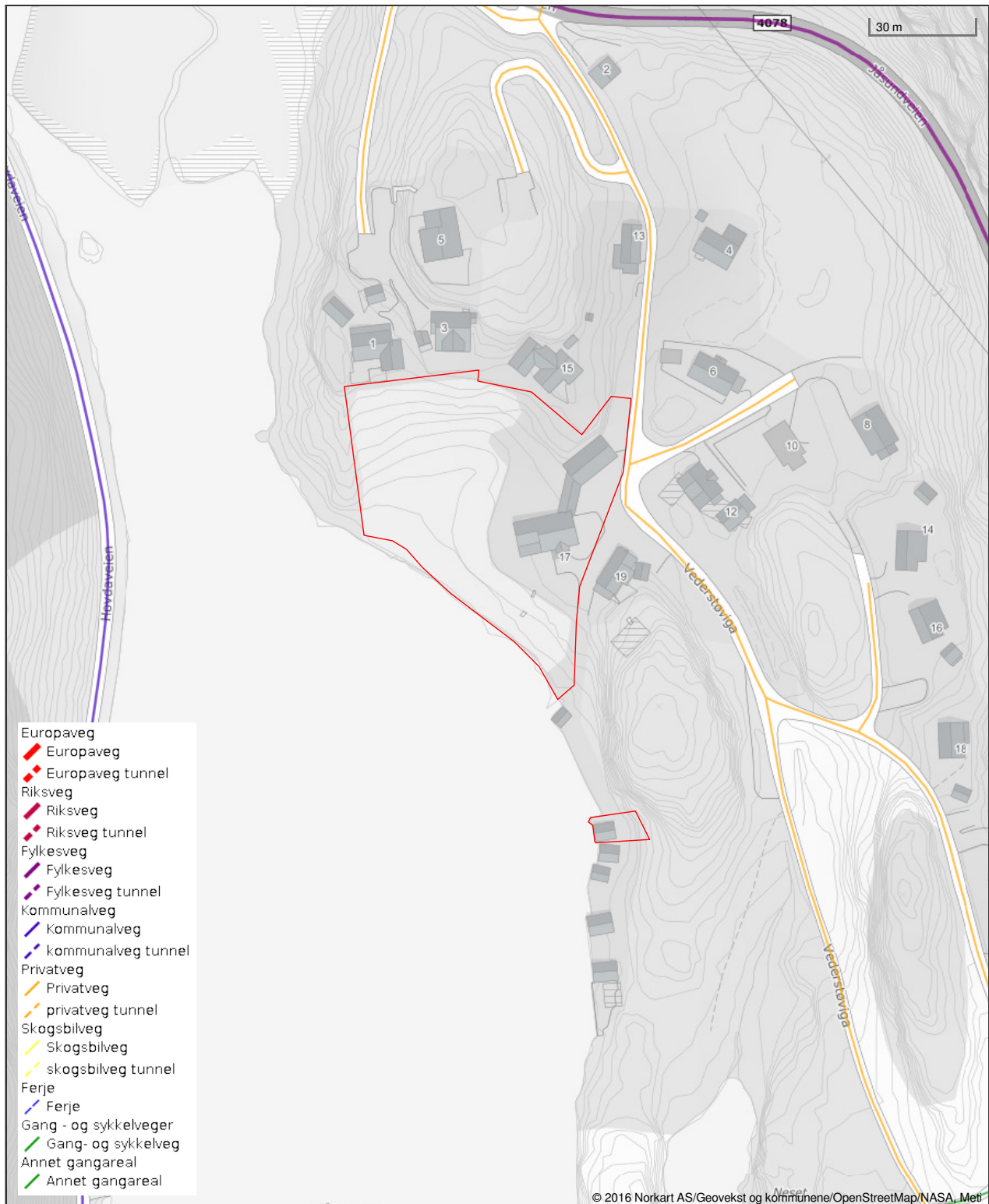
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 280/28//



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.



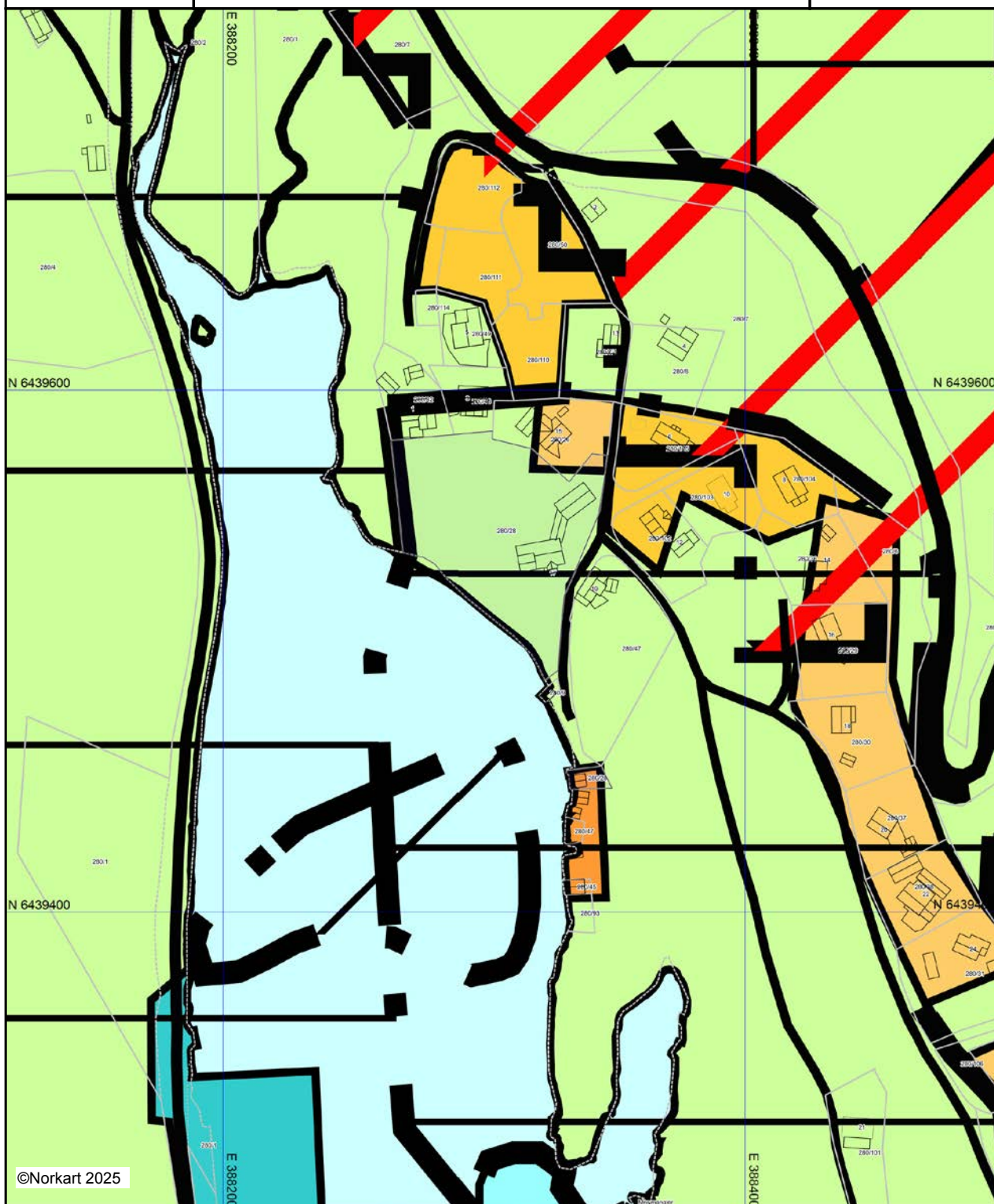
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 280/28
Adresse: Vederstøviga 17
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

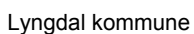
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthavn - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

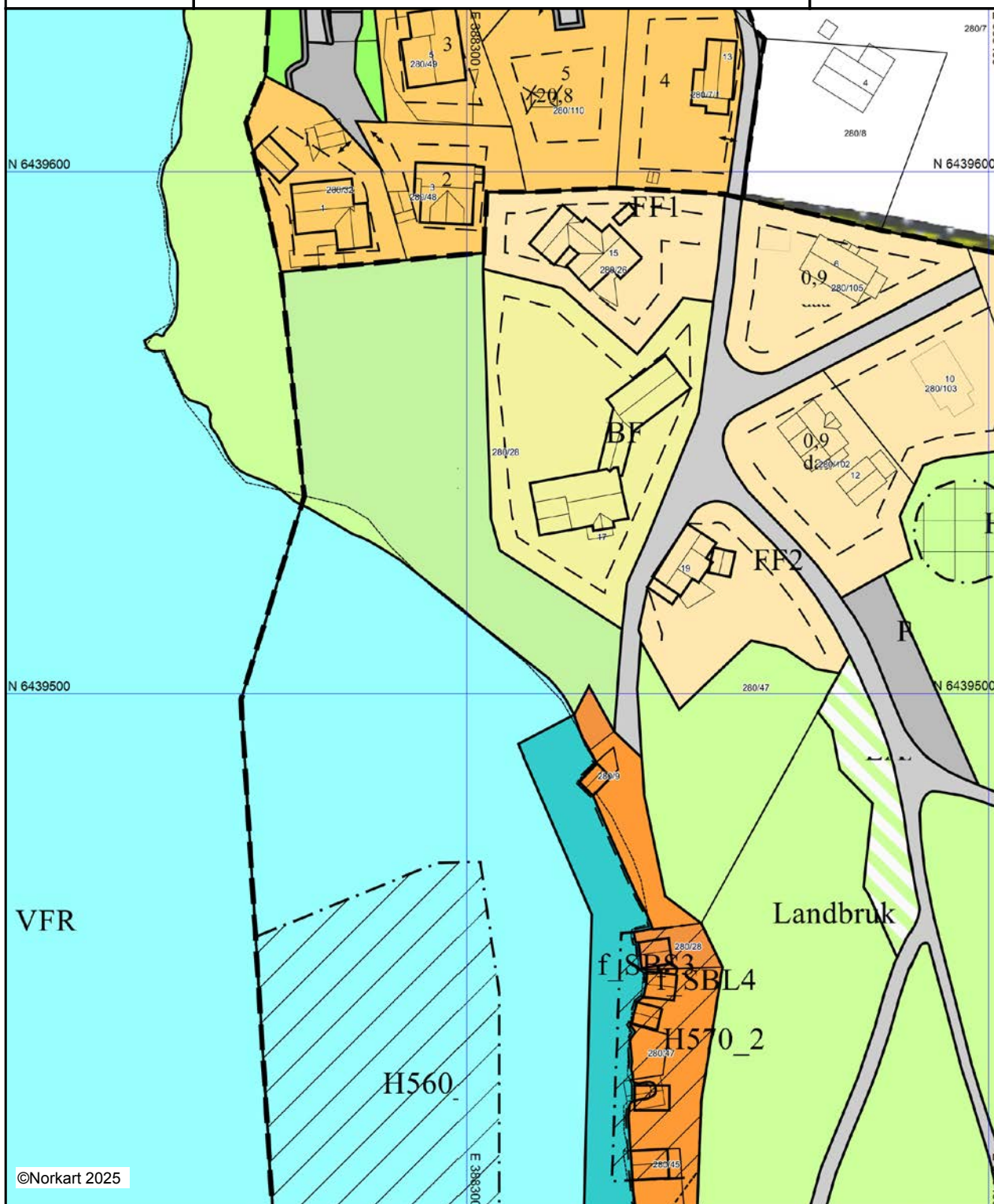
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Eiendom: 280/28
Adresse: Vederstøviga 17
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Landbruksformål
	Friluftformål
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/280/28/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

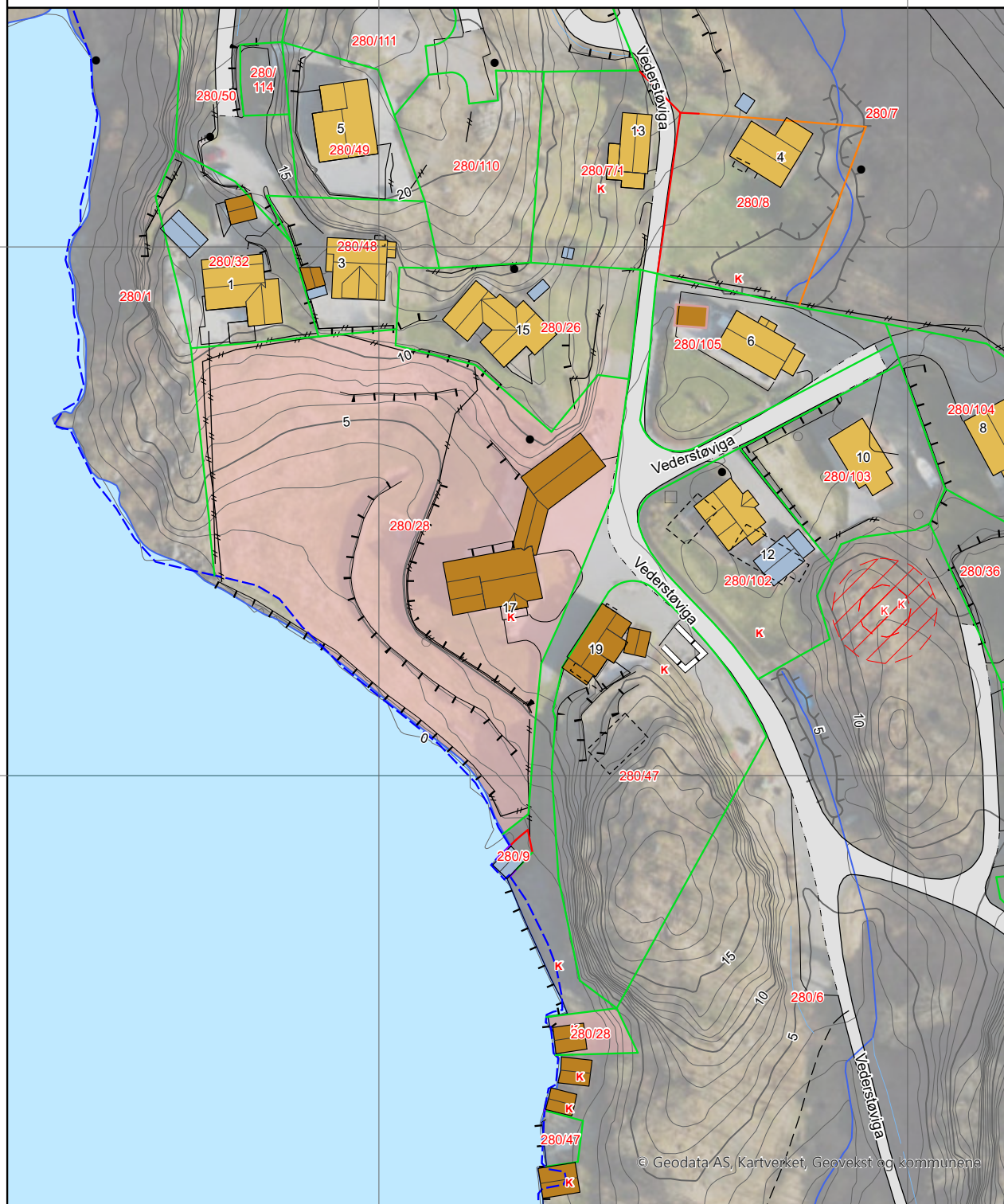
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/280/28/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

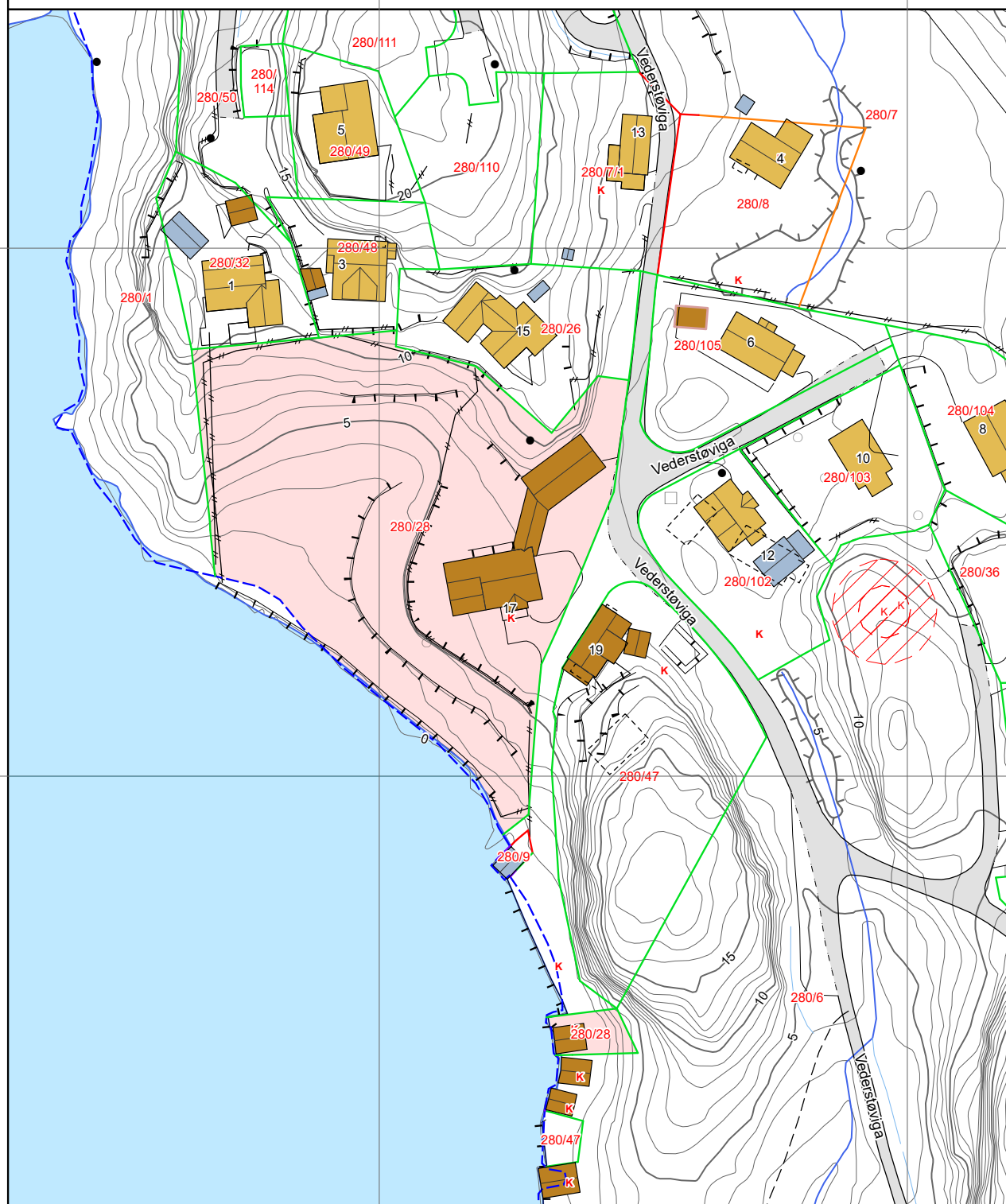
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vederstøviga 17, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	1 245,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Slam	1 735,00 kr
Sum	7 561,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1 022,00 kr	1/1	0 %	1 022,00 kr	511,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 788,00 kr	1/1	0 %	3 788,00 kr	1 894,00 kr
Tømming minirensseanlegg bolig	1 år	2 730,00 kr	1/1	-70 %	819,00 kr	409,50 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	534,00 kr	1/1	0 %	534,00 kr	267,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	3 stk	415,00 kr	1/1	0 %	1 245,00 kr	622,50 kr
				Sum	7 408,00 kr	3 704,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vederstøviga 17, 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 rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf		
Delarealer	Delareal	4 679 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	78 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	4 483 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	

Delareal 24 m²

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

Delareal 93 m²

Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,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	201310
Navn	Detaljreguleringsplan for hytter, Gitlevåg, del av gnr. 280, bnr. 6
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2899/2496%20bestemmelser%20vedtatt%2028.08.18.pdf
Delarealer	Delareal 162 m ²
	Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Feltnavn f_SBL4
	Delareal 19 m ²
	Formål Naturområde i sjø og vassdrag
	Delareal 2 518 m ²
	Formål Landbruksformål
	Feltnavn Landbruk
	Delareal 4 m ²
	Formål Småbåthavn
	Feltnavn f_SBS3
	Delareal 1 974 m ²
	Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn BF
Delareal	115 m ²
RPHensynsonenavn	H570_2
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vederstøviga 17, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.



**DETALJREGULERINGSPLAN FOR GITLEVÅG GNR.280 BNR.6 m.fl,
FRITIDSBOLIGER**

PLANBESTEMMELSER

LYNGDAL KOMMUNE

Plankart datert 30.09.15-Revidert 14.04.16
Revidert 21.12.15 og 14.04.16 i tråd med vedtak i Kommunestyret.
Revidert etter vedtak om mindre endring 28.08.2018
Plan ID 201310

GENERELT

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse- frittliggende (BF)
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende (FF1-8)
 - Avløpsanlegg (f_AV)
 - Småbåtanlegg på land (SBL1-5)
 - Uteoppholdsareal / lek (f_UTE1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg / gangveg (V1)
 - Kjøreveg (V2-V3)
 - Annen Veggrun - tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (f_Pl-2)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Landbruksområde
 - # 1 - bestemmelsesområde
 - Kombinert område for landbruk og parkering (LAN/P)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Naturområder
 - Småbåthavn (SBS1-4)
 - Badeområde (f_BAD1-2)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Fareområde rasfare (H310_1)



- Fareområde høyspenningsanlegg (H370_2)
- Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (H570_3)
- Bevaring naturmiljø - ålegress-samfunn (H560_4-5)
- Båndlegging etter kulturminneloven (H730_6)

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

§3 Bolig BF

Eksisterende bolig på tomta reguleres med eksisterende bebyggelse omfang og høyder.

Bygningsmassen kan utvides innenfor tillatt total BYA på inntil 440 m². Det tillates nytt anneks i en etasje med grunnflate inntil 100 m². Bygget skal harmonere med eksisterende bygg i FF1 og total høyde skal ikke overstige 4,5 m.

§ 4 Fritidsboliger

Generelt:

- 4.1 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en målsatt situasjonsplan (M 1:500) som viser planering og utforming av tomta. Det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding på tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpasning til terrenget i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Alternativt kan det settes opp lødde steinmurer. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta ut over nødvendige sikringsgjerder.
- 4.2 Byggegrenser: Fritidsboligen og tilhørende bygg skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankart.
- 4.3 Farge / form: Nye hytter skal tilpasses eksisterende hyttemiljø med hensyn til volum, takform, materialvalg. Fargesetting skal være med ren kvit som hovedfarge på hytte (andre bygg i ren hvit, alternativt rød). Hyttene skal ha tradisjonell form med saltak, i «sørlandsstil». For område FF5 gjelder ikke krav om «sørlandsstil». Alle bygg skal ha grunnmur og ikke punktfundamenter.
- 4.4 Uthus / garasje: Det er tillatt å oppføre frittliggende uthus, garasje og anneks. Anneks kan innredes med soverom, bad og kjøkken/oppholdsrom og ha en BYA på maks 50 m². Arealene inngår som en del av maks utnyttelse av tomten på 215 m² BYA, jfr pkt 4.7. Maksimal takhøyde fra planert terreng er 4,5 m.
- 4.5 Inngjerding: Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller andre fysiske stengsler i tomtegrensene. Gjerder, murer eller lignende som er nødvendig av hensyn til sikkerheten kan oppføres ved behov.



- 4.6 Parkering: Det skal være to parkeringsplasser av 18 m² tilgjengelig innenfor hver tomt.

Spesielt for de ulike byggeområdene:

- 4.7 Utnyttelsesgrad, høyder

Eksisterende byggeområder FF1-2, FF4-5 og FF 7

Eksisterende fritidsboliger reguleres med eksisterende byggs omfang og høyder. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor en maks utnyttelse på 215 m² BYA på tomta (inklusive ikke-overbygde parkeringsplasser på til sammen 36 m²).

For fritidsboliger i FF4 og FF7 tillates bebyggelse ikke utvidet innenfor faresone - rasfare. Ved totalskade tillates bebyggelse kun gjenoppbygget utenfor sone for rasfare.

- 4.8 Ras

Løse steinblokker og flak i fjellet må fjernes ved sprenging og fjellrensk som beskrevet på side 2-3 i rapport for vurdering av rasfare datert 27.04.15 (Arenz & Kjellesvig)

Nye byggeområder:

FF3, FF6 og FF8- Maksimal BYA for tomt innen byggeområdet er 215 m² (inklusive ikke-overbygde parkeringsplasser på til sammen 36 m²). Hovedbygning begrenses til maksimalt 145 m² BYA. Maksimal gesimshøyde 5 m og maksimal mønehøyde 8 m fra planert terreng. Grunnmur skal ikke rage mer enn 0,5 m over planert terreng.

For tomt FF6 tillates det at mur av naturstein settes opp utenfor byggegrenser. Det gjelder ikke mot vei V2. Her tillates det kun at mur oppføres delvis utenfor byggegrense.

For tomter i FF8 skal dagens terreng følges i størst mulig grad. Følgende gjennomsnittlige planeringshøyder gjelder for FF8:

- Tomt 1: Kote 10
- Tomt 2: Kote 11
- Tomt 3: Kote 12

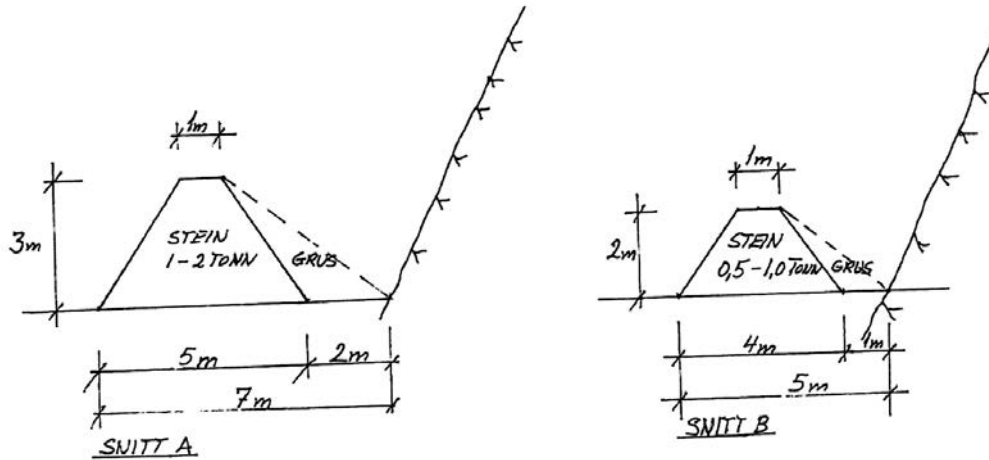
- 4.9 Sikringstiltak på tomt i FF8

Byggegrense for tomter i FF8 kan flyttes inn til sikringsvoll vist på plankartet (markert linje) dersom følgende sikringstiltak utføres:

Det må opparbeides en sikringsvoll med dimensjoner som vist på snitt under. Der hvor sikringsvollen på kartet ligger 7 m unna fjellfot skal snitt A følges. Der hvor sikringsvollen på kartet ligger 5 m fra fjellfot skal snitt B følges.



Utforming av sikringsvoll:



4.10 Deleforbud

Det er deleforbud på alle eiendommer innenfor byggeområdene FF1-FF8.

§5 Avløpsanlegg f_AV1

f_AV1 er felles for alle fritidsboliger og bolig i planområdet.

§6 Småbåtanlegg på land SBL1-5

SBL1 og SBL3: Områdene omfatter eksisterende småbåthavn og landområder som har tilknytning til disse. Områdene kan oppgraderes og det kan anlegges ny bryggekant innenfor området. Det tillates vinterlagring av båter innenfor SBL1.

SBL2: Nye boder kan oppføres innenfor området. Bodene skal oppføres i rekke. Det kan oppføres inntil 7 enheter. Hver enhet skal ikke oversige 4m x 6m grunnflate + takutstikk og høyde skal ikke oversige 3,5m fra gjennomsnittlig terreng. Det tillates å parkere biler innenfor området. Bodene skal tilpasses områdets «sørlandsstil». Bodene skal bygges med variasjon i utførelsen, ha saltak, det skal brukes trekledning og fargesetting i tradisjonelle farger for uthus, rød eller grå/ubehandlet.

SBL 4: Områdene omfatter eksisterende sjøboder, båthus, brygger og tilliggende areal. Eksisterende bygninger reguleres med eksisterende omfang og høyder. Eventuelle byggetiltak /restaurering skal harmonere med eksisterende bebyggelse og innenfor H570_3 må tiltak godkjennes av Fylkeskonservator jf. § 16.



SBL 5: Området omfatter eksisterende sjøbod, brygger og tilliggende areal. Eksisterende sjøbod reguleres med eksisterende omfang og høyder. Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor området. Brygge kan restaureres.

Landbruksbod: Boden som skal brukes i forbindelse med landbruket skal ha samme utrykk som nærliggende sjøboder, men den tillates brukt som oppholdsrom og kan få innlagt vann og kloakk. Boden kan ha en størrelse på 4m x 6m + takutstikk som nærliggende boder. Denne tillates ikke fraskilt fra landbruksområde.

§7 Badeområder f_BAD1-2

Områdene er eksisterende områder i sjø egnet til bading. Landområde tilknyttet badeområdet f_BAD1 (f_UTE1) kan tilrettelegges i hht. §8. Landområdet tilknyttet badeområdrådet f_BAD2 (f_UTE2) er et eksisterende mye brukt område som egner seg for soling og badelek. Det tillates å opparbeide sandstrand innenfor f_BAD1.

§8 Uteoppholdsareal / lek f_UTE1-2

Uteoppholdsarealet f_UTE1 skal tilrettelegges for opphold, lek og bading, og er felles for alle fritidsboliger og bolig i planområdet. Området kan tilrettelegges bedre som møteplass med benker, bord, grillmuligheter el.l. Det tillates oppført grillhytte på maks 15 m² BYA. Det tillates å opparbeide sandstrand innenfor f_UTE1.

Innenfor f_UTE2 tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak.

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

§ 9 Veg/gangveg V1

Eksisterende veg er lagt inn i plankartet som veg / gangveg.

§ 10 Kjøreveg V2-V3

V2-V3 er i hovedsak eksisterende felles veg. Mindre forlengelse av veien for å tilgjengeliggjøre tomter i FF8 er lagt inn. V2-V3 er i større eller mindre grad felles for alle tomter i planområdet.

§ 11 Annen Veggrunn - tekniske anlegg

Områdene har ikke annen funksjon enn som sidearealer til felles kjøreveg (grøfter, skråninger osv), og har samme eierform som tilgrensende veg.

§ 12 Parkeringsplasser P1-f_P2

Parkeringsplasser kan benyttes til parkering av biler og båter i opplag.



Det tillates vinterlagring av båter innenfor P1.

Parkeringsplassene i f_P2 er felles for alle fritidsboligene og ander som har båtplassrettigheter i planområdet.

LNFR-OMRÅDER (PBL § 12-5, pkt.5)

§13 Landbruksområde

Områdene inngår i drift av gnr. 282 bnr.1

#1 - Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområdet tillates terrenget senket til kotehøyde tilsvarende planeringshøyde for tiliggende tomter og veg. Profiler som viser sammenheng mellom tomter, vei og terreng før og etter inngrep skal utarbeides og godkjennes av kommunen. Det skal legges vekt på å redusere synlig terrenginngrep etter ferdigstilling. Terrenget skal etter endring reetableres med jord og tilsåes/beplantes med stedegne sorter.

§14 Kombineret område for landbruk og parkering LAN/P

Det tillates landbruksrelatert aktivitet f.eks tilvirking og behandling av ved, eller privat parkering innenfor området.

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

§15 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag f_SBS1-4

Områdene omfatter arealer for sjødelen av eksisterende småbåthavner. Innenfor område f_SBS2 kan flytebryggeanlegg utvides som angitt på plankartet til å romme til sammen maks 40 båtplasser, med nødvendige festeanordninger og bølgebryter.

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

§17 Fareområde rasfare H310_1

Det tillates ikke nye bygningsmessige tiltak innenfor faresonen. Ved gjenoppbygging av eksisterende bygg innenfor FF4 og FF7 som ligger delvis innenfor faresonen, må bygget lokaliseres slik at det kommer utenfor faresonen i sin helhet.

§18 Fareområde - høyspenningsanlegg H370_2

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



§19 Bevaring av kulturmiljø H570_3

Innenfor området er det kun tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendig for områdets bruk eller drift som småbåtanlegg. Det kan ikke skje bruksendringer til andre formål enn båthus. Eventuelle planer for bygging / gjenreising eller reparasjon / ombygging skal forelegges Fylkeskonservator før det kan gis byggetillatelse.

§20 Hensynssone bevaring av naturmiljø H560_4-5

Områdene omfatter ålegress-samfunn på sjøbunnen. Det tillates ikke tiltak innenfor områdene.

§21 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_6

Formålet omfatter et automatisk fredet kulturminne, gravminne. Det tillates ikke inngrep i kulturminnet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§22 Før bygging av de enkelte fritidsboliger innenfor FF8 kan igangsettes, må felles veg frem til de aktuelle fritidsboligene være ferdig opparbeidet, og område #1 må være senket i samsvar med §13.

§23 Før det gis tillatelse til igangsettelse for den enkelte fritidsbolig skal utslipp og vannforsyning for hele byggeområdet være sikret. Eksisterende avløpsanlegg jf. §5 har kapasitet til å håndtere utslipp fra alle enheter i planområdet og skal være felles for hele området. Eksisterende traseer for vann, strøm og avløp benyttes. Nye strekninger for rør og ledninger for teknisk infrastruktur skal legges i eller i tilknytning til veitraseene i den grad det er hensiktsmessig.

§24 Før det gis tillatelse til igangsettelse for den enkelte fritidsbolig skal sti ved tomt FF6 være etablert.

LYNGDAL KOMMUNE

J.nr. 273/92
TL/os
BYGGETILLATELSE
etter Plan- og bygningslovenAnmelder
Arkitektenteret A/S
Postboks 160
4580 LYNGDALByggherre
Johnny Didriksen
Gitlevåg
4580 Lyngdal

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Gitlevåg	280	28	

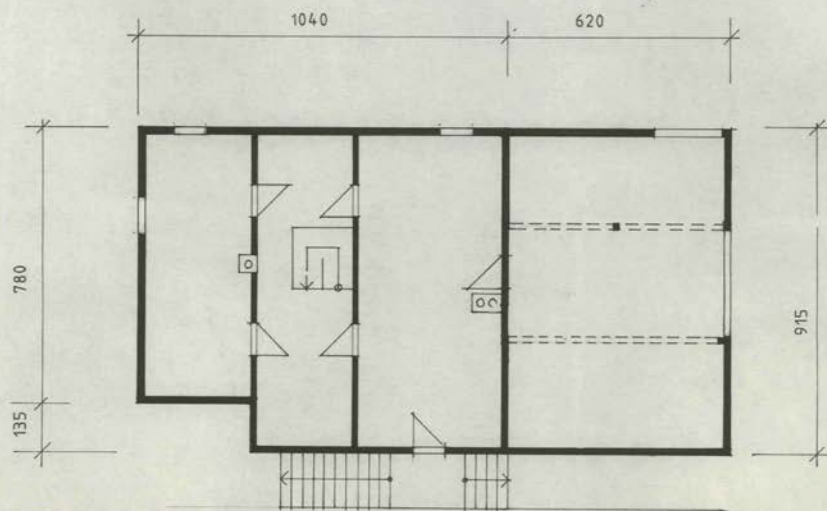
Deres søknad	Dato	09.01.92
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Bolig (rivning av eksisterende)	
Betaling/vektak	Delegert	Vedtak dato
		Saksnr. D 10/92
	Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.	

Merknader	- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavende pliker og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes bygningssjefen, jfr. Pbl. § 97-2. - Dersom det går høyspent eller el. linjer over tomta eller dens nærområde kan ikke byggetillatelse iverksettes før E-verket er kontaktet. - Byggeforskrift 31:4 Sløkkingsutstyr og brannalarm. - Alle boenheter skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarslere som plasseres slik at alarmtyknen, målt i soverom, er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører. Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.	
-----------	---	--

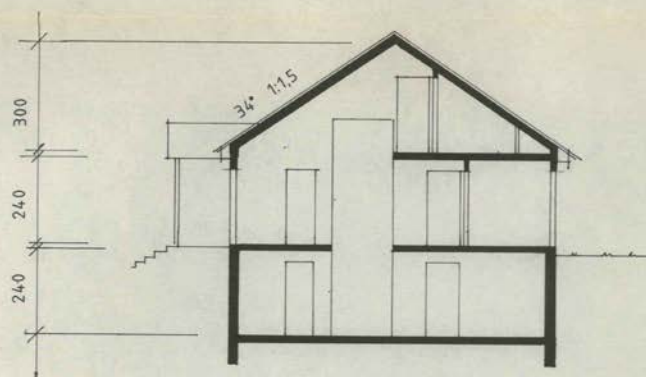
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Teknisk Etat
Lyngdal	12.02.92	Sign./stempel BYGNINGSSJEF Tore Larsen

KOPPI SENDT	Arbeids- x henvend x arkiv	Arne Pettersen, Svennevik, 4580 Lyngdal
		Arkitektenteret A/S, Postboks 160, 4580 Lyngdal

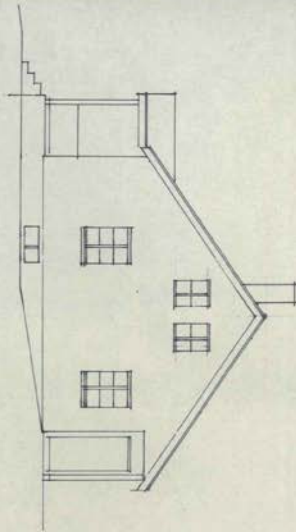


PLAN KJELLER

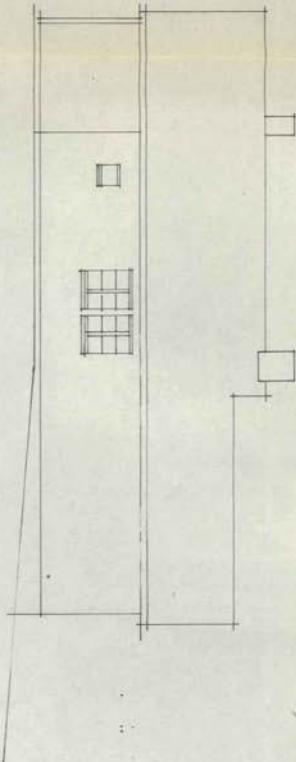


SNITT

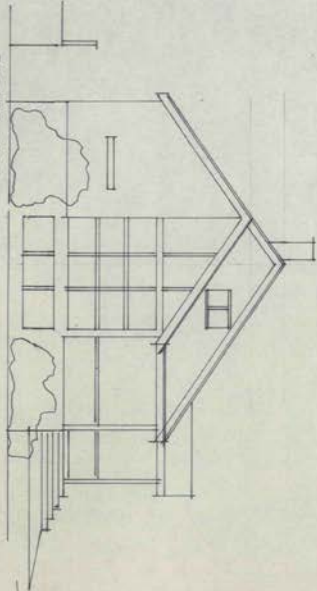
nr.	dato	sign.	retting	m	saksbehandler	tegner
arkitekt senteret bygg- og samfunnsplanlegging 4680 Lyngdal - Telefon (043) 46 200 - Telefax (043) 46 026				1.100	ØE	ØE
				dato	tegn. areal	
				3.1.92		
JOHNNY DIDRIKSEN BOLIG PÅ GITLEVÅG				saks- og tegn. nr.		
				883-4		



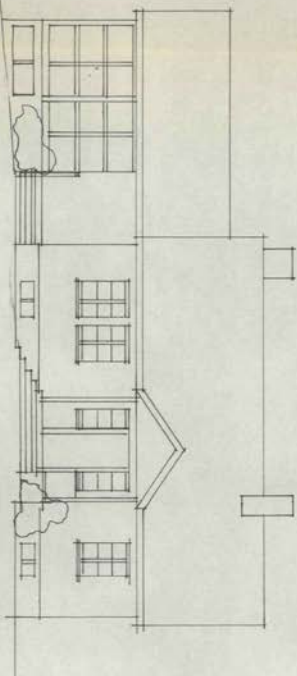
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

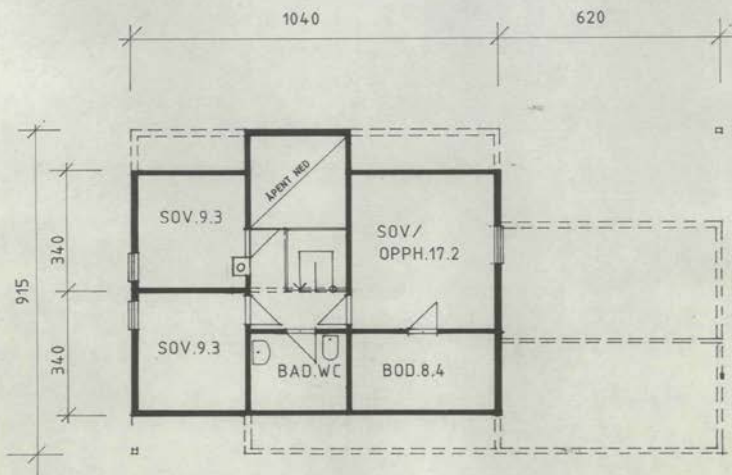


FASADE SYD

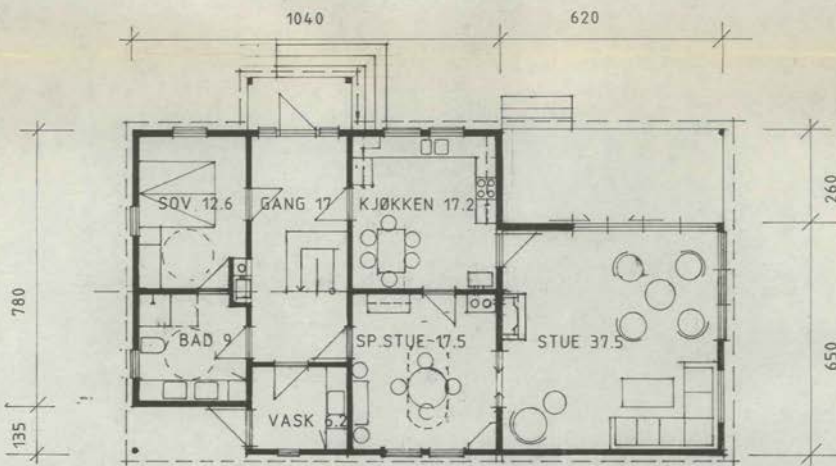
nr.	dato	sign.	retning	m ²	arkitekt	tegner	tegnet af
arkitekt senteret %				1.100	OE		OE
bygg- og samfunnsplanlegging				3.192			
4500 Lyngdal - Telefon (043) 46 200 - Telefax (043) 46 026							

JOHNNY DIDRIKSEN
BOLIG PÅ GITLEVAAG

883-3



PLAN LOFT



PLAN 1.ETG.

GODKJENT:
 DATO: 10.02.92
 BYGNINGSJEEN
Toll

nr.	dato	sign.	retting	m	skisseh.	tegnet av
				1.100	OE	OE
arkitekt senteret % bygg- og samfunnsplanlegging 4580 Lyngdal - Telefon (043) 46 200 - Telefax (043) 46 026				dato	tegn.ansv.	
JOHNNY DIDRIKSEN BOLIG PÅ GITLEVÅG				3.1.92		
				sak- og tegn. nr.	883-2	



Lyngdal kommune
Plan- og driftsetat
4580 Lyngdal

Lyngdal: 22. September 1997
Jnr.: 97011032
Saksid: 9700948
Arkiv: L42
Vår ref.: SJ
Identnr. 280/28

Johnny Didriksen
Gitlevåg

4580 LYNGDAL

**UTSENDELSE AV BYGGETILLATELSE FOR GARASJE PÅ GNR.280 BNR.28
GITLEVÅG**

Vedlagt oversendes byggetillatelse for Deres garasje på gnr.
280/28.

Byggesøknaden ble behandlet i fullmaktsak nr. 307/97.

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

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

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

PLAN- OG DRIFTSSJEF
Tore Larsen
sign.

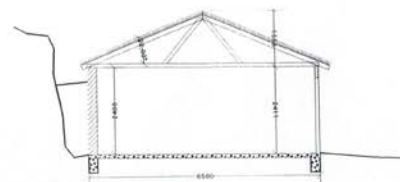
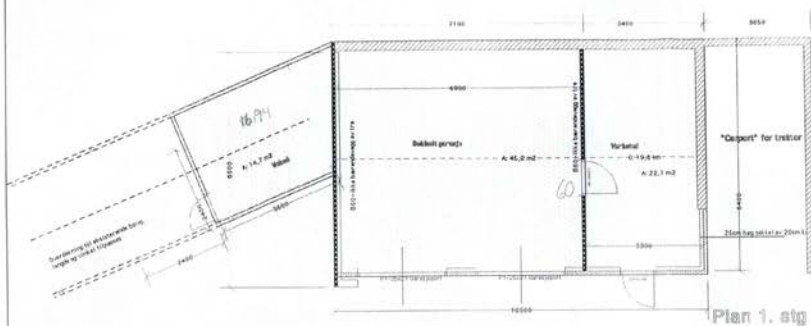
Solveig Jensen
Solveig Jensen
førstesekr.

Kopi ansvarshavende: Arne Pettersen

Vedlegg

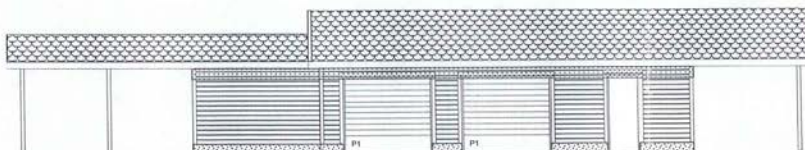
Helse/sosial	Helses./Komm.lege	Kommunekass.	Kulturetat	Omsorgstj.	Sentraladm.	Underv.etat	Plan-/drift	Bibliotek	Kirkeverge
P.b. 194	P.b. 25	P.b. 136	P.b. 261	Lindev. 5	P.b. 353	P.b. 126	P.b. 128	P.b. 276	P.b. 330
38 34 66 03	38 34 53 80	38 34 66 04	38 34 66 05	38 34 52 45	38 34 61 00	38 34 66 02	38 34 66 01	38 34 66 06	38 34 66 05

Telefax: Sentr.adm. 38 34 39 37 Helse- og sosial 38 34 41 12 Omsorgstjenesten 38 34 60 86 Plan- og drift 38 34 34 20
Spareb. Sør 3085.07.00202 DNB 7322.05.00184 Postgiro 0813.5638200 Postgiro skatt 0827.5810321 Org.nr. 00946485764



GODKJENT
PLAN- OG DRIFT
 Dato 22.9.97
 Sign. S. Jansen

Tverrsnitt



Fasade mot Vest



Fasade mot Syd

REV. 1	DATO 4/7/97	AOP Endret plassering, Carport/Traktorport	PROSJEKT Bæsjø BYGGHERRE Johnny Didriksen Gittervåg, Lyngdal	ARKITEKT arkitekt senteret a/s PENNE OG ERTZJED K. Ertzjed - 4201111020 Tlf 56 24 62 00 Fax 36 31 80 20	STATUS Byggesøknad INNHOOLD Plan, snitt og Fasader	SAKSBEH. AOP PROSJEKT NR. 1204	MÅL 1:100 TEGNING NR. 10	DATO 23/05/97 AOP REV. 1	TEGN
--------	-------------	--	--	---	---	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

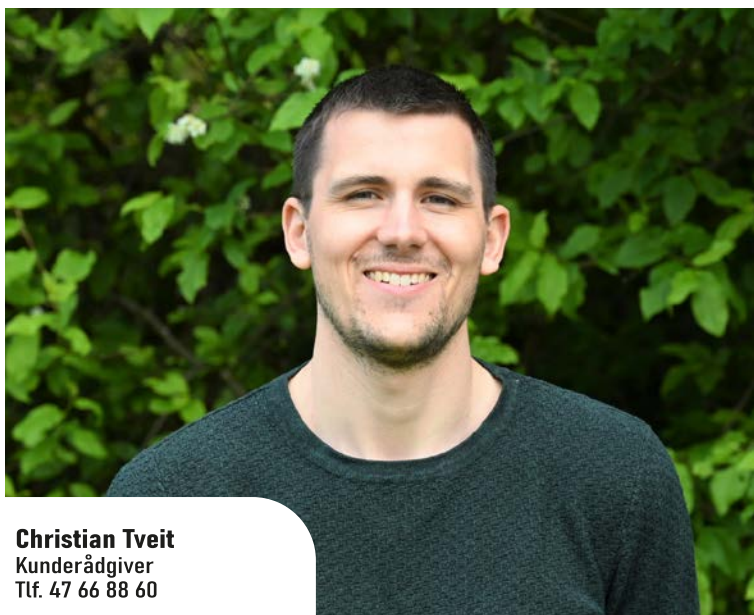
www.kvinesdalsparebank.no



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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vederstøviga 17
4580 LYNGBAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre