



aktiv.

Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Rom- Enebolig med hybel
- sentral beliggenhet og mulighet
for utleie!**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 59 990,-
Total ink omk.: Kr 2 409 990,-
Selger: Minito AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1941
BRA-i/BRA Total 234/283 kvm
Tomtstr.: 411.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 323
Oppdragsnr.: 1408240233

Lyngdal/Rom- Enebolig med hybel - sentral beliggenhet og mulighet for utleie!

Bolighus fra ca. 1941 med sentral beliggenhet i Romsleiren i Lyngdal. Boligen er vesentlig oppgradert fra 2009 til 2014, men bærer preg av en del slitasje etter mange år i utleie. Boligen går over 3 plan med 2 boenheter i huset. Det er to boenheter i huset. I tillegg en leilighet/hybel i kjeller som ikke er omsøkt og godkjent. Godt med biloppstillingsplass samt bod på egen eiendom. Tilleggsbygg/bod medfølger.

Svært sentralt beliggenhet med enkel adkomst og kort avstand til Handelsparken med alt av fasiliteter, busstopp, skole, barnehage, lekkeplasser m.v.



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen26

Tilstandsrapport36

Nabolagsprofil.....73

Forbrukerinformasjon84

Budskjema85

Plantegning

Hoved.etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Lofts.etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Kjeller etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Alle plan



3. ETASJE



1. ETASJE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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







Loftsetasje

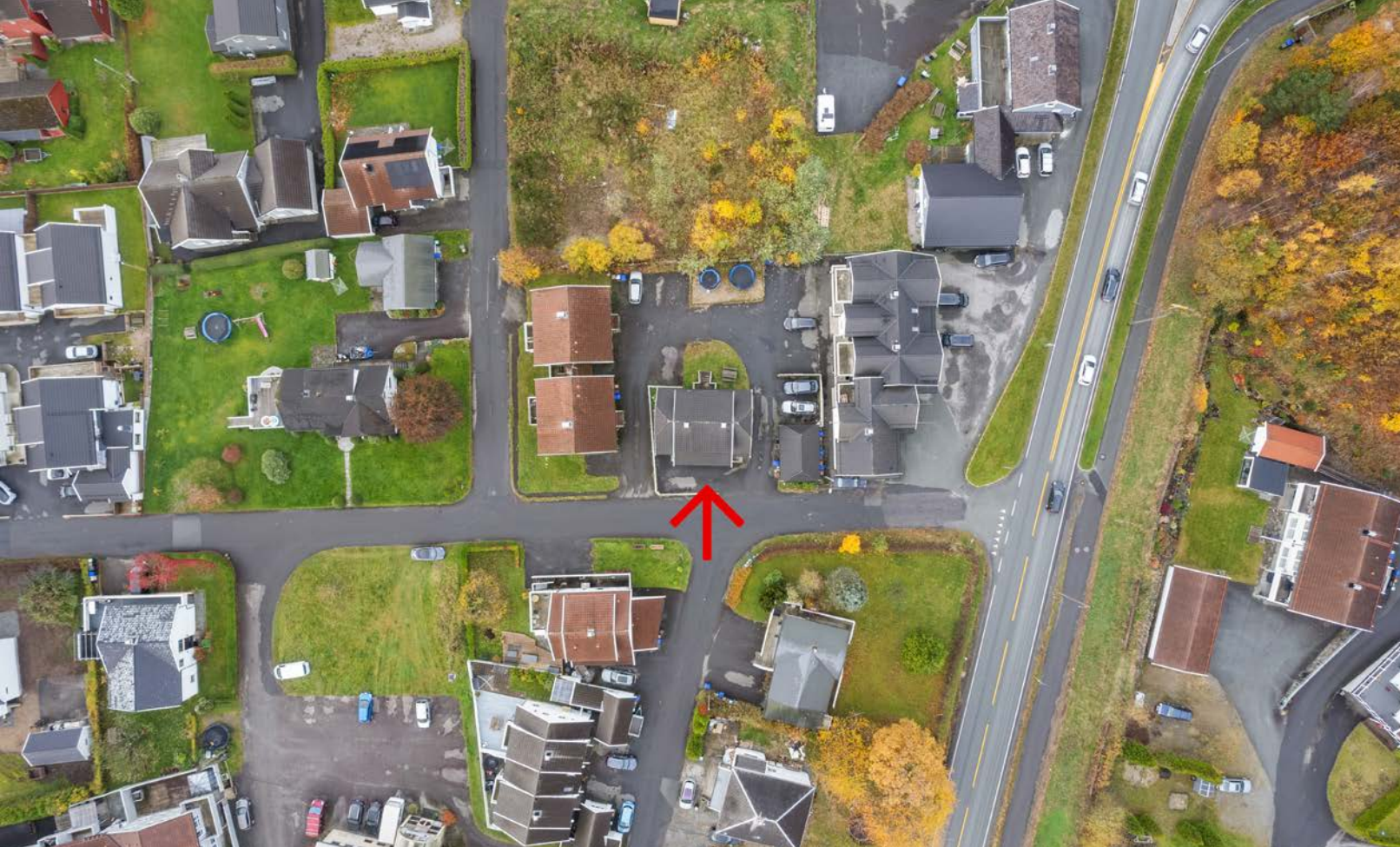




Kjeller
(ikke omsøkt og godkjent)









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 m²
BRA - e: 49 m²
BRA totalt: 283 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller, BRA-i: 83 m².
Underetasje: hall/gang, toalettrom, bad/vaskerom, flere innredede rom og kjøkken.
BRA-e: 4 m². Utvendig bod ved inngangen.

1. etasje, BRA-i: 82 m².
Gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue og bod.
BRA-e: 7 m² Felles entre/trapperom med 2. etasjen.

2. etasje, BRA-i: 69 m².
Kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 soverom.
BRA-e: 5 m² Felles entre/trapperom med 1. etasjen.

Garasje/bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje, BRA-e: 33 m².
Garasje på ca. 16 kvm. med bod på ca. 17 kvm. på siden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

411.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt i etablert boligområde.

Beliggenhet

Steinbergveien 20 ligger i Romsleiren, sentralt beliggende på Rom i Lyngdal. Gangavstand til Handelsparken med alt av fasiliteter, samt bussholdeplass like ved boligen. Du finner også barnehager, lekeplasser og idrettshall kun minutters gange unna. Fra Romsleiren og inn til Lyngdal sentrum er det ca. 3 km. Her finner du bl.a. ungdomsskole, videregående skoler, Lyngdal stadion samt flere butikker og handlesenter m.m.

Adkomst

Fra E-39/Mandalsveien tar du av til venstre inn på Steinbergveien. Boligen ligger så på høyre side og er merket med rød til salgs-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Etablert område som består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Læringsverkstedet Eplehagen barnehage.
Læringsverkstedet Rom barnehage.
Nygård barnehage.

Skolekrets

Å skole.

Bygningssakkyndig

Byggmester Odd Kjell Skjørli AS

Type takst

Eierskifterapport

Innhold

1. ETASJE

Felles inngangsparti m/hall. Gang, bad med servant, wc og dusjkabinett. Stue med utgang til veranda, kjøkken, hovedsoverom, soverom. + Tilhørende rom og bod.

2. ETASJE

Felles inngangsparti m/hall. Stue, kjøkken, 3 soverom og bad med servant, wc, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE / KJELLER

Egen inngang i kjelleren. I dag innredet som leilighet, men denne er ikke godkjent boenhet. Innredet med toalettrom med wc og servant, bad med servant, dusjkabinett, badekar og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Flere innredede rom. Medfølger utvendig bod ved eget inngangsparti.

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt, samt bod/tilleggsbygg.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det ble avdekket pussavskallinger og frostsprengning på fremsiden ved terrasse.
Noe sprekker rundt omkring.
Åpent og ikke tilstrekkelig pusset rundt vindu til soverom ved kjøkken på gavl.
Trappe nedgang til kjeller har noe fukt og avskalling

maling/puss, med løse og sprukne fliser.
Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.

2.1 Yttervegger

Mangelfull lufting av kledning.
Reisverk over 80 år, med ukjent kvalitet og passert over halve levetiden.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Ingen luftespalter i gesims for ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn.
Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Snøfanger bør monteres ved inngang trapp 1 etasje. Mye avskalling vannbord og vindski på tak.
Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn.
Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.

7.1.1 u-etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
Litt riss og ujevne på eldre murvegger og tak.
7.2.2 1 etasje bad Overflate gulv

Mye sår, stygge fuger, dårlig og stygge fuger til sokkelflis, skittne fliser og fuger med manglende rengjøring.

7.2.3 1 etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
Ingen tilkomst for sluk for kontroll av membran. Membran løs og ikke limt fuget tett til terskel. Membran har passert halve forventet levetid.

7.3.1 2 etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
Noe små sprekker i skjøter og stygg fugging enkelte steder.
Våtromsplater har passert halve forventet levetid. Elektrisk avtrekkvifte mangler deksel.

7.3.2 2 etasje bad/vaskerom Overflate gulv
Noe flekker og enkelte sprekker, men ikke alvorlig art.
Belegg har passert halve forventet levetid.

7.3.3 2 etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Belegg har passert halve forventet levetid.

8.1 u-etasje kjøkken u-etasje kjøkken
Innredning fremstår av enkel kvalitet og med noe slitasje, men med ok funksjonalitet. Ikke montert søppel sortering og oppvaskmaskin.
Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring.

8.2 1 etasje kjøkken 1 etasje kjøkken
Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Ikke montert oppvaskmaskin.
Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr

med manglende vedlikehold og rengjøring.
Skap under vask i dårlig stand og mye rusk og rask rundt avløpsrør under skap. Skap rundt ventilator, samt sokler i dårlig stand.
Store sprekker og rifter i tak. Kobberrør irrer i koblinger under vask.

8.3 2 etasje kjøkken 2 etasje kjøkken
Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje.
Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring.
Sokler mangler, mye rusk og rask under skap.

9.1.1 Soverom ved kjøkken Veggene og himlingens overflater
Yttervegger av murblokker og forte vegger av reisverk av tre. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur.
Ingen ventilering av rommet.
Litt riss og sprekker i overflater, ikke noe alvorlig men som man kan forvente.

9.1.2 Soverom ved kjøkken Gulvets overflate
Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn.

9.1.3 Soverom ved kjøkken Fuktmåling og ventilasjon
Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur.
Fuktmåling viser risiko 16/17 % fukt for i yttervegg på gavl mot hjørne. Rommet bør ventileres. Utvendig

nedløpsrør utbedres.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kobber irrer, og det er et grønt belegg på støpejerns vannrør mot grunnen som tegn på at kobber korroderer.
Synlige rør i kjøkkenbenk 1 etasje kan man også se irr.
Støpejerns vannrør i grunnen.
Vann og avløpsrør i grunnen, og plastbelagt kobberrør passert mer halve forventet levetid.

10.2 Varmtvannsbereder
Rust og irr på tank og koblinger.
Varmtvannstank er passert halve forventet levetid

10.4 Varmesentraler
Ukjent alder, men virker av eldre modell.
Halve tiden av forventet levetid er passert på luft til vann varmepumpe.

Forhold som har fått TG3:
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Undersiden av støpt dekke har det falt av betong og armeringsjern begynt å ruste. Fliser løse og falt av og knekt over det meste. Må utbedres for å ikke få ytterligere svekkelser i støpen. Noe avskalling rekkverk skrapes og males.
Ingen rekkverk og sikring til trappenedgang kjeller, fare for fallskade. Må montere rekkverk her.
Terrasse framside i dårlig stand med manglende vedlikehold. Knekte bord på rekkverk, mye avskalling alle flater, stor slitasje på gulv. Terrassebord tett til kledning, mangler beslag bak kledning. Må bytte ut råteskadet rekkverk og fornye overflater.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2 u-etasje bad/vaskerom Overflate gulv

Mye bom og sprekker i fliser. Helt flatt gulv og ingen fall til mulig sluk. Ingen sluk observert. Fuget tett under dusjkabinett, ingen tilsyn under her. Avløp fra kar direkte til rør i gulv. Løs terskel. Varmekabler er deffekt.
Lekkasjer renner ut i hall. Gulv må totalrenoveres med opprette fall og legge fliser.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

7.1.3 u-etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Det må monteres sluk i gulv, og legges membran. Monteres ny terskel.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

7.2.1 1 etasje bad Overflate vegger og himling
Våtromsplater har slått seg og bulner og åpner seg i skjøter. Blir disponert for fukt, så dette forverrer seg med tiden.
Forsøkt fuget over skjøter, ikke pent. Lite bad med dusj uten avtrekk som fungerer fører til eksponering av fukt til overflater og sanitær som er svært slitt.
Våtromsplater passert halvparten av forventet levetid. Plater bør fornyes. Sanitær de-og monteres. Ny avtrekksvifte monteres. Må være ventilasjon slisse i dør for tilluft.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.5 Ventilasjon
Mangelfull ventilering av u-etasjen.
Avtrekksvifte på badene i dårlig stand og funksjon, i 1 etg er den defekt.
Kott med vaskemaskin har ingen ventilering i 1 etg. Ingen ventilering gjennom dører til våtrom for tilluft.
Kjøkkenventilatorer på alle 3 kjøkken er særdeles

dårlig stand med manglende fuksjon.
Halve tiden er passert av forventet levetid på ventilator og elektrisk avtrekksvifter.
Må fornye ventilatorer og avtrekksvifter, ventiler dør til våtrom, etablere bedre lufting utsatte rom.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

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.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse
Etter dialog med kommunen er det usikkerhet om det vil bli noen endringer i forbindelse med fortau og gjerde mot Steinbergveien. (Konf. megler for mer info)

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.

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

Energi
Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er pipe i boligen, disse er ikke i bruk p.t. En bør gjøre en sjekk av disse før en evt. tar dem i bruk.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 350 000

Info kommunale avgifter
Faste kostnader + forbruk.
Abonnement vann næring (0-300 m3) = 1 628kr.
Abonnement avløp næring (0-300 m3) = 2 041kr.
Grunngebyr renovasjon bolig (2stk, faktureres per enhet) = 1 946 kr.

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet (2stk,

faktureres per enhet) = 7 216kr.
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon (2stk, faktureres per enhet) = -1 088kr
Feie- og branntilsynsavgift = 207, 50kr.

Totale faste kostnader: 11 950, 5 kr.

(Noen av de faste kostnadene faktureres dobbelt da det er registret 2 boenheter på eiendommen).
Det vil også forekomme kostnader tilknyttet forbruket på eiendommen. Denne kostnaden vil variere etter bruk.

Formuesverdi primær
Kr 734 746

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 792 036

Formuesverdi sekundær år
2022

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 162, bruksnummer 323 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Tinglyst rett til bruk av lekeplass på tunet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger reguleringsplan med formål bolig/forretning/kontor. (Rom - Detaljregulering for bolig- og næringsarealer i Bøkeveien 3, del av gnr. 162/292)

Adgang til utleie

Deler av eiendommen er utleid i dag. Det er to boenheter i huset, 1 og 2 etg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet i kjeller ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

59 990 (Omkostninger totalt)

75 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 409 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 425 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 690 (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 59 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 550,- oppgjørshonorar kr 6 000,- og visninger per stk. kr 2 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 56 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 50 700,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørsvederlag, søk i eiendomsregistre og elektronisk signering, visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 50 000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

25.09.2025

Enebolig med 2 utleieleiligheter
Steinbergveien 20
4580 Lyngdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 02/11/2024

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™		
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:		
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.	
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.	
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.	
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.	
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen	

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:		Gnr:162, Bnr: 323
Hjemmelshaver:		Minito AS
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		412 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig
Vann:		Kommunalt
Avløp:		Kommunalt
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:		Ikke oppgitt
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt
Byggeår:		1941 (i.f eier)

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		30.10.2024
Forutsetninger:	Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.	
	Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.	
	Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå	
Oppdragsgiver:		Minito as
Tilstede under befaringen:		Torry Nørsett
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS2

OM TOMTEN:		
Flat tomt i etablert boligområde.		

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen.
Etasjeskille av bjelkelag i tre. Yttervegger over kjellervegger oppført som bindingsverk av tre, kledd utvendig med malt kledning.
Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltpapp, tekket med dobbel krummet betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig med utleiedel u-etasje og 2 etasje, er vesentlig oppgradert fra 2009 til 2014.

Se ellers de enkelte postene i rapporten.
Det nevnes likevel noen merknader her:
Utvendig : Støpt dekke og trapp ved inngangsparti i dårlig stand. Noe sprekker og avskalling i grunnmur. Terrasse foran i dårlig stand.
Nedløpsrør fra takrenner med lekkasjer.
Innvendig: Gjennomgående stor slitasje på overflater og innredning. Bad u-etasje må totalrenoveres. Bad 1 etasje vegger må utbedres.
Kjøkken med stor slitasje og ventilatorer i dårlig stand. Elektriske avtrekksvifter i dårlig stand, og generelt mangelfull ventilering av boligen.
Se ellers «Vesentlige endringer etter byggeår»
Se ellers de enkelte postene i rapporten og kommentar avvik bakerst i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:
Pipe og ildsteder:
Malt to teglsteinspiper og brannmur i 3 etasjer. Heldekket beslag over yttertak.
U-etasjen: Her er 2 sotluker. Noe sprekk i øvre del av pipen.
1 etasje: Pusset og malt pipe uten ildsted vegg mellom soverom/kjøkken/stue. Den andre pipen i stue/soverom har åpne peis på soverom. I stuen er den murt tett.
2 etasje: Pusset og malt pipe og brannmur, ingen ildsted.

Takhøyder:
u-etasjen: Soverom ved kjøkken har 215 cm. Øvrige rom 205 cm.
1 etasje: Bad ca 237 cm og øvrige rom 245 cm.
2 etasje: Alle rom 229 cm. Knevegg 70 cm.

Brann/rømning:
Brannstige ned fra bad og soverom andre siden fra 2 etasje.
Brannslukningsapparat og røykvarsler i felles entre.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring.
Generell informasjon fra selger og leietaker under befaringen.
Tilsendt kommunal info og annen relevant dokumentasjon fra megler. Det gjelder seg matrikkel og bekrefkelse at ikke foreligger byggetegninger.
Eiendomsverdi.
Bilder fra befaringen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U-etasjen: Fliser, malt betong og laminat på gulv.
Malt betong, panel og mdf-plater og malte slette plater på vegger.
Malte slette tak og panel
1 etasjen: Parkett, laminat, belegg og fliser på gulv.
Panel, malte plater, mdf-plater og våtromsplater på vegger
Malte plater, malte slette flater i tak.
2 etasjen: Laminat og belegg på gulv.
Malte plater og våtromsplater på vegger.
Malte plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

U-etasje:
Utvendig bod ved inngangen: Betong alle overflater. Enkel labankdør selvbygget. Store avskallinger i tak dekke, der rustent jeg kommer til syne. Dette er bade inni og utenfor boden.
Hall: Mye bom og sprekker i fliser. Varmekabler defekt. Store ujevnheter og sprekker i tak. Trolig etter å ha fjernet trapp tidligere.
Toalettrom: Toalett og vask.
Soverom ved hall: Tidligere lekkasje i tak mot stue og pipe. Vannskjolder, men ikke målt for høyt fuktinnhold. Dette kommer trolig fra vaskemaskin over i 1 etasje. Ingen utbedring av skade er synlig.

1 etasje:
Felles entre/trapperom med 2 etasje: Parkett på gulv, panel og plater på vegger, malte takplater. Røykvarsler i tak. Her er dør og adkomst til soverom og bod for vaskemaskin som tilhører 1 etasje. Trapp opp til leilighet i 2 etasje med dør i toppen av trapp. Tett malt furutrapp, håndrekke på vegg øvre parti, ingen rekkverk.
Kott for vaskemaskin: Adkomst fra soverom som har adkomst fra entre/trapperom. Gulv bygget opp med belegg med oppbrett til vegger og dørterskel.
Vegger av panel og malte takplater. Ingen synlig sluk eller annen vannsikring å se. Trolig årsak til vannskade i himling soverom i u-etasje.
Dette er IKKE et våtrom.

Gulv: Generelt er en del ujevne gulv. Soverom ved kjøkken har laminat slått seg og ikke pent. Under sofa i stuen er belegg flerret opp.
Dør til bad skrapet opp parkett i gang.
Vegger: En del bruksmerker og hull. Bak sofa under vindu stue har en del skade.
Tak: Store rifter og sprekker i slett malt duk på kjøkken. Mye skader og skjolder i tak på soverom ved stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fra egenerklæring:
2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.
2012: Nye takstein.

Egen kommentar:
Vinduer er fra 2014.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
u-etasje	83	4				
1 etasje	82	7		10		
2 etasje	69	5				
SUM BYGNING	234	16		10		
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje/bod		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

U-etasje: Hall, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom og felles kjøkken/stue
1 etasje: Gang, bad, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.
2 etasje: 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

BRA-e:

U-etasje: Utvendig bod ved inngangen.
1 etasje: Felles entre/trapperom med 2 etasje
2 etasje: Felles entre/trapperom med 1 etasje

MERKNADER OM AREAL:

Ikke hele gulvarealet i 2 etasje er medregnet grunnet skråtak og manglende takhøyde.
Kaldtloft med stige opp fra kjøkken, ikke målbart grunnet manglende høyde.
Arealmåling er utført med laser.
Det kan likevel stride mot gitte godkjenninger fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Garasje/bod:
Opprinnelig Garasje 16 m2 med bod 17 m2 på siden. Portåpning kledd igjen med treverk og kledning. Øvrige vegger av murblokker, også innervegg. Vegg mot parkering kledd med kledning utenpå mur. Støpt såle. Bod ligger lavere under utvendig terreng. Enkel dør til garasje og bod, vindu med tynt glass. Trapp opp til loft, ikke forsvarlig å gå der for fallskader, ingen måling og inspeksjon. Innvendig himling av panel, noe vannskjolder, høyder 211 garasje og 217 bod.
Utvendig malt mur og kledning. Valmet åpent uisolert tak. Undertak av bord, ukjent om er papp over der. Antar det er det, for det er lagt nyere stein på tak. Takrenner og beslag av plastbelagt stål virker nyere også, men plast nedløpsrør virker eldre. Vindski virker ubehandlet og råteskadet.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.
Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.
Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

02/11/2024

Odd Kjell Skjørli

Odd Kjell Skjørli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av murte sementblokker, pusset utvendig. Støpt plate mot grunnen. Vindu i mur pusset inn.

Bunn av kjellertrapp har åpent hull for drenering overflatevann.

Eventuell drenering ikke synlig for inspeksjon.

Eventuell grunnmursplast ikke synlig inntil grunnmur grunnet tildekkede masser.

Avløpsrør fra takrenner fører ned til rør som ledes ned i grunnen.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Merknader: Forventet utbedring av murte vegger av blokker er 20-60 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Greit fall fra asfaltert tun og plen.

Merknader: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen. Dette spesielt viktig her hvor fuktsikring og drenering ikke er påvist.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger over kjellervegger oppført som bindingsverk av tre, kledd utvendig med malt kledning. Vindtetting av duk synlig noen steder, samt musebånd. Er kun liten luftespalte for ventilering av veggkonstruksjon.

Det er antatt luftet hele veggkonstruksjonen ut ifra observasjon og byggemetode. Man kan likevel ikke garantere at alle felt er tilstrekkelig luftet uten destruktive inngrep. Det må presiseres at evt. isolasjonstykkelse eller treverk inne i vegger ikke er kontrollert visuelt, da dette krever inngrep i selve konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Forventet levetid på kledning er 40-60 år

Forventet levetid utvendig malt belistning er 20 år.

Anbefalt vedlikehold av malt kledning er 6-12 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Innadslående vinduer av pvc med 3 lags isolerglass.

Vinduer er fra 2014.

Terrassedør av malt tre med 2 lags isolerglass og høy brystning.

Hoveddør til felles entre/trapperom av malt tre.

Fasader med kledning og vinduer er inspisert fra bakkeplan. Det er imidlertid inspisert fra balkong. Vinduer inspisert åpnet og funksjonstestet de aller fleste.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen

Kortlås på ytterdør og dører i felles entre

Flere innerdører er framontert låsekasse og vrider.

Merknader: Noe avskalling på terrassedør. Ramme på vindu bad 2 etg er sprukket.

Forventet levetid PVC vinduer og dører er 30-40 år.

Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltpapp, tekket med dobbel krummet betong takstein.
Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer. Overbygget skråtak over inngangsparti.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.
Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

Merknader: Forventet reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Antar byttet 2012
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak av trekonstruksjoner med uisolert kryploft, undertak av takbord og antatt asfaltpapp, tekket med dobbel krummet betong takstein.
2012: Nye takstein. Man antar at byggefirma har lagt nytt undertak papp/duk, sløyfer/lekter i 2012 når nye stein ble lagt. Pusset og malt to teglsteinspiper og brannmur i 3 etasjer. Heldekket beslag over yttertak. Stigetrinn til pipen. Snøfangere ved kjellertrapp.

Takkonstruksjon inspisert fra bakkeplan grunnet stor høyde og manglende tilkomst og sikkerhet.

Merknader: Forventet levetid betong takstein er opptil 50 år.
Forventet levetid på vindskier og vannbord er 20 år.
Normal levetid på beslag til piper er 20 - 35 år.
Forventet levetid på asfalt papp er 25 år.
Forventet levetid sutaksplater er 30-40 år.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer.
Tilkomst luke med stige fra kjøkken.
Innvendig takkonstruksjon er besiktiget fra takluke. Manglende gulv hindrer videre undersøkelser.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Støpt trapp og dekke 6 m2 for inngangsparti, flislagt. Støpt trapp og gulv for kjellertrapp, flislagt. Bod og trapp delvis under støpt dekke for inngangsparti.
Terrasse på framsiden med dør ut ifra stue 1 etasje. Terrasegulv, liggende bord for rekkverk. Trapp av tre fra terreng.

Merknader: Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.
Forventet tid for reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



7. Våtrom

7.1 u-etasje bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Malte murvegger til yttervegger og innervegger. Elektrisk vifte ut til utvendig bod.	
Merknader:	
TG 3	7.1.2 Overflate gulv
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Fliser med sokkelflis. Eldre sanitærutstyr.	
Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år. Forventet utskifting av fliser er 10-30 år	
TG 3	7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra Ingen membran Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Ingen membran. Avløp kar direkte ned i rør i gulv. Det er fuget tett under dusjkabinett, vet ikke om er sluk her.	
Rommet ligger mot vegger av mur. Det er derfor ikke mulig å å komme til for fuktkontroll av bakenforliggende konstruksjoner.	
Merknader: Egenerklæring opplyser alle bad er fornyet med membran og fliser. Dette kan ikke være korrekt, og gjelder ikke dette badet.	
7.2 1 etasje bad	
TG 3	7.2.1 Overflate vegger og himling
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Fra egenerklæring: 2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering. Våtromsplater på vegg og malte plater i tak. Elektrisk avtrekksvifte på vegg, leietaker opplyser er defekt.	
Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 2	7.2.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Fra egenerklæring: 2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering. Fliser på gulv med sokkelflis.	
Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år. Forventet utskifting av fliser er 10-30 år	
TG 2	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2009 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Fra egenerklæring: 2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering. Membran synlig brettet opp ved terskel.	
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det er boret i bakenforliggende vegg fra gang inntil vanninstallasjoner bak dusj. Ingen merknader.	
Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.	
	
7.3 2 etasje bad/vaskerom	
TG 2	7.3.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Fra egenerklæring: 2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering.	
Våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Elektrisk avtrekkvifte i yttervegg.	
Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.	
TG 2 7.3.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	
Fra egenerklæring: 2009 : Alle bad er fornyet. Full renovering. Belegg med oppbrett på vegg.	
Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år.	
TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra 2009 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Belegg med oppbrett på vegg.	
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader. Det er boret i bakenforliggende vegg fra kjøkken inntil vanninstallasjoner dusjkabinett. Ingen merknader.	
Merknader: Forventet levetid på belegg på våtrom er 20 år	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
	
8. Kjøkken	
8.1 u-etasje kjøkken	
TG 2 8.1 u-etasje kjøkken	
Vanninstallasjonen er fra Ukjent Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kitchen board på vegg over benk. Vask og kjøleskap. Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg.	
Merknader:	
	
8.2 1 etasje kjøkken	
TG 2 8.2 1 etasje kjøkken	
Vanninstallasjonen er fra Ukjent Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kitchen board på vegg over benk. Vask og kjøleskap og fryser. Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg. Ujevnheter og knirk i gulvbelegg.	
©mstr.no	

Merknader:



8.3 2 etasje kjøkken

TG 2 8.3 2 etasje kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Vask og kjøleskap/frys.
Komfyr med induksjon koketopp. Komfyrvakt. Ventilator opp i overskap og direkte ut av yttervegg.

Merknader:



9. Rom under terreng

9.1 Soverom ved kjøkken

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Påførte vegger innvendig mot grunnmur delvis under bakken. Malte plater i tak.
Bygget opp med papp mot grunnmur, 5 cm glava isolasjon, papp, plast og malt gipsplater.

©mstr.no

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Belegg, støpt plate mot grunnen. Gulvet i rommet ligger lavere en de andre rom.

Merknader:



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Belegg, støpt plate mot grunnen. Gulvet i rommet ligger lavere en de andre rom.

Boret i påforet trevegg mot grunnmur.

Merknader:



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1941/2010
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Eget skap i u-etasje:
Støpejerns vannrør i grunnen fra byggeår. Vannrør av plastbelagt kobber tilkoblet over gulv. Kan se at det er tilkoblet pex-rør som strekker seg mot kjøkken og bad.
Stoppekran og vannmåler
Støpejerns vannrør i grunnen. Tilkoblet avløpsrør av plast over gulv.
Stoppekran for utvendig vannkrane, ikke frostsikker. Stoppekran for varmtvannstank.
Eier opplyser om det skal være gjort noe fornyelse på vann og avløp, men kjenner ikke til omfang.

Merknader: Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.
Forventet levetid på vannrør av kobber er 12-50 år.
Forventet levetid vann støpejerns rør er 40-60 år.
Forventet levetid avløp støpejerns rør er 40-50 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder Ozo 200 liter montert nært sluk i skap på vaskerom u-etasje.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Ingen opplysninger om eventuell oljetank.
Varmepumpe luft til luft for 1 etasje.
Utedel montert ved terrasse stue. Innerdel plassert i stuen.

Merknader: Forventet levetid på varmepumpe er 15-25 år.



TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilator med rør opp i overskap og ut av yttervegg med ventil på alle 3 kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Ventiler i yttervegger enkelte steder.

Merknader: Forventet levetid kjøkken ventilator og elektrisk avtrekksvifte er på opptil 10 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i 1941
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

u-etasje med nyere sikringsskap. Har 12 automatsikringer iht kursoversikt.
2 etasje med nyere sikringsskap. Har 17 automatsikringer iht kursoversikt.
Digitale målere fra 2018.
u-etasje varmekabler i hall og bad er defekt. Avtrekksvifte bad 1 etg er defekt.
Flere kodelås dører ute av drift/frakoblet.

Elektriske ovner flere rom.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Data fiberkabel.

Merknader: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt, og er ikke i kommunens arkiver godkjent byggesøknad, tegninger og ferdigattest på boligen og uthus.
Det foreligger ingen dokumentasjon på godkjent utleiedel i underetasjen og 2 etasjen.
Det er ikke godkjente rømningsvindu på soverommene i u-etasje etter gjeldende krav til rømningsvei.
Det er ikke montert rekkverk på trapp opp til 2 etasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kontroll og tiltak for å få godkjent utleiedel i underetasjen og 2 etasjen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble avdekket pussavskallinger og frostsprengning på fremsiden ved terrasse. Noe sprekker rundt omkring. Åpent og ikke tilstrekkelig pusset rundt vindu til soverom ved kjøkken på gavl. Trappe nedgang til kjeller har noe fukt og avskalling maling/puss, med løse og sprukne fliser. Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.
2.1	Yttervegger
	Mangelfull lufting av kledning. Reisverk over 80 år, med ukjent kvalitet og passert over halve levetiden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Ingen luftespalter i gesims for ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn. Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Snøfanger bør monteres ved inngang trapp 1 etasje. Mye avskalling vannbord og vindski på tak. Mye lekkasjer og dårlige sammenkoblinger nedløpsrør til takrenner og til avløpsrør til grunnen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Isolert gulv på kryploft , lagt tett til undertak sperrer. Dette hindrer ventilering av loft. Ingen luftespalter i gesims for ventilering av loft. Luft kommer antatt inn over takrenne og inn. Lekkasje rundt den ene pipen mot sør. Råteskader observert i treverk rundt pipen og takpanel nært pipen.
7.1.1	u-etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Litt riss og ujevne på eldre murvegger og tak.
7.2.2	1 etasje bad Overflate gulv
	Mye sår, stygge fuger, dårlig og stygge fuger til sokkelflis, skittne fliser og fuger med manglende rengjøring.
7.2.3	1 etasje bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Ingen tilkomst for sluk for kontroll av membran. Membran løs og ikke limt fuget tett til terskel. Membran har passert halve forventet levetid.
7.3.1	2 etasje bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Noe små sprekker i skjøter og stygg fusing enkelte steder. Våtromsplater har passert halve forventet levetid. Elektrisk avtrekkvifte mangler deksel.
7.3.2	2 etasje bad/vaskerom Overflate gulv
	Noe flekker og enkelte sprekker, men ikke alvorlig art. Belegg har passert halve forventet levetid.
7.3.3	2 etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Belegg har passert halve forventet levetid.
8.1	u-etasje kjøkken u-etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med noe slitasje, men med ok funksjonalitet. Ikke montert søppel sortering og oppvaskmaskin. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring.
8.2	1 etasje kjøkken 1 etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Ikke montert oppvaskmaskin. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring. Skap under vask i dårlig stand og mye rusk og rask rundt avløpsrør under skap. Skap rundt ventilator, samt sokler i dårlig stand. Store sprekker og rifter i tak. Kobberrør irrer i koblinger under vask.
8.3	2 etasje kjøkken 2 etasje kjøkken
	Innredning fremstår av enkel kvalitet og med stor slitasje. Ventilator i dårlig stand og mye fett og urenheter filter-overskap og vegg. Keramisk topp og komfyr med manglende vedlikehold og rengjøring. Sokler mangler, mye rusk og rask under skap.
9.1.1	Soverom ved kjøkken Veggenes og himlingens overflater

	Yttervegger av murblokker og forte vegger av reisverk av tre. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur. Ingen ventilering av rommet. Litt riss og sprekker i overflater, ikke noe alvorlig men som man kan forvente.
9.1.2	Soverom ved kjøkken Gulvets overflate
	Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn.
9.1.3	Soverom ved kjøkken Fuktmåling og ventilasjon
	Gulvet ligger lavere, antatt da ikke tilfarere og isolasjonsplater her. Stor fare for fukt opp i gulv fra grunn. Dette er lukket og utsatte konstruksjoner og kan ha bakenforliggende fuktig mur. Fuktmåling viser risiko 16/17 % fukt for i yttervegg på gavl mot hjørne. Rommet bør ventileres. Utvendig nedløpsrør utbedres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobber irrer, og det er et grønt belegg på støpejerns vannrør mot grunnen som tegn på at kobber korroderer. Synlige rør i kjøkkenbenk 1 etasje kan man også se irr. Støpejerns vannrør i grunnen. Vann og avløpsrør i grunnen, og plastbelagt kobberrør passert mer halve forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Rust og irr på tank og koblinger. Varmtvannstank er passert halve forventet levetid
10.4	Varmesentraler
	Ukjent alder, men virker av eldre modell. Halve tiden av forventet levetid er passert på luft til vann varmpumpe.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Undersiden av støpt dekke har det falt av betong og armeringsjern begynt å ruste. Fliser løse og falt av og knekt over det meste. Må utbedres for å ikke få ytterligere svekkelser i støpen. Noe avskalling rekkverk skrapes og males. Ingen rekkverk og sikring til trappenedgang kjeller, fare for fallskade. Må montere rekkverk her. Terrasse framside i dårlig stand med manglende vedlikehold. Knekte bord på rekkverk, mye avskalling alle flater, stor slitasje på gulv. Terrassebord tett til kledning, mangler beslag bak kledning. Må bytte ut råteskadet rekkverk og fornye overflater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	u-etasje bad/vaskerom Overflate gulv
	Mye bom og sprekker i fliser. Helt flatt gulv og ingen fall til mulig sluk. Ingen sluk observert. Fuget tett under dusjkabinett, ingen tilsyn under her. Avløp fra kar direkte til rør i gulv. Løs terskel. Varmekabler er deffekt. Lekkasjer renner ut i hall. Gulv må totalrenoveres med opprette fall og legge fliser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.3	u-etasje bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må monteres sluk i gulv, og legges membran. Monteres ny terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.1	l etasje bad Overflate vegger og himling
	Våtromsplater har slått seg og bulner og åpner seg i skjøter. Blir disponert for fukt, så dette forverrer seg med tiden. Forsøkt fuget over skjøter, ikke pent. Lite bad med dusj uten avtrekk som fungerer fører til eksponering av fukt til overflater og sanitær som er svært slitt. Våtromsplater passert halvparten av forventet levetid. Plater bør fornyes. Sanitær de-og monteres. Ny avtrekksvifte monteres. Må være ventilasjon slisse i dør for tilluft.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilering av u-etasjen. Avtrekksvifte på badene i dårlig stand og funksjon, i 1 etg er den defekt. Kott med vaskemaskin har ingen ventilering i 1 etg. Ingen ventilering gjennom dører til våtrom for tilluft. Kjøkkenventilatorer på alle 3 kjøkken er særdeles dårlig stand med manglende fuksjon. Halve tiden er passert av forventet levetid på ventilator og elektrisk avtrekksvifter.
	Må fornye ventilatorer og avtrekksvifter, ventiler dør til våtrom, etablere bedre lufting utsatte rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Gårdsnummer 162, Bruksnummer 323 i 4225 LYNGDAL, kommune



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse		Kommune:	
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 323	4225	Lyngdal
Adresse:			
Veiadresse:	Steinbergveien 20, gatenr 3050	Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Oppdatert:	4580 Lyngdal	Valgkrets:	4 A
	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tetsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:	Best, grunneiendom	Tinglyst:	J	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Landrudd	Matrikkelført:	J	Antall teiger:	1
Bruksnavn:	06.12.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	411,5 km²	Skylt:			
Areal:	Beregnet Areal				
Arealkode:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragslakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Lyngdal kommune
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	323	
Adresse	Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL					Seksjonsnr.

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	Reguleringsplaner
Kommuneplaner	
Plantyper uten treff	Kommunedelplaner Reguleringsplaner under bakken Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner over bakken Reguleringsplaner bunn Bebyggelsesplaner Bebyggelsesplaner under bakken

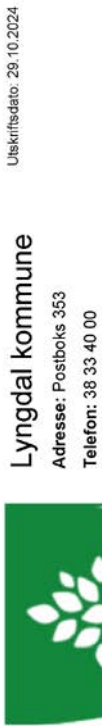
Kommuneplaner

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://webhot2.gallus.no/GallusPlanarkiv/4225/2011/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunes%20logo.pdf
Delarealer	Delareal 411 m² KPHensynsonenavn H410_1 KPIinfrastruktur Krav vedtørende infrastruktur
Delareal	411 m²
KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 411 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Náværende
--

Reguleringsplaner	
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.	
Id	201218
Navn	Rom - Detaljregulering for bolig- og næringsarealer i Bøkeveien 3, del av gnr. 162/292
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://webhot2.gallus.no/GallusPlanarkiv/4225/2012/Dokumenter/Bestemmelser%20rev.%2003.07.15%20%20logr.pdf
Delarealer	Delareal 411 m² Formål Bolig/forretnin/kontor Feltnavn B/F/K_4



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353
Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 29.10.2024

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragslakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Lyngdal kommune
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	323	Seksjonsnr.
Adresse:	Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL					

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.

☒

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgitt i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353
Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 29.10.2024

Brukstillatelse og ferdiggattest

EM §6-7	Oppdragslakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Lyngdal kommune
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	323	Seksjonsnr.
Adresse:	Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL					

Informasjon om ferdiggattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

☒

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgitt i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	323	Festentr.	Seksjonsnr.
Adresse	Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL						

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	-4 744,77 kr
Feiling	434,00 kr
Renovasjon	7 270,00 kr
Vann	-4 384,32 kr
Sum	-1 425,09 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann næring (0-300 m3)	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	1 628,00 kr
Målt forbruk vann	517 m3	19,61 kr	1/1	0 %	10 138,38 kr	10 138,38 kr
Forskudd vann	516 m3	21,08 kr	1/1	0 %	10 877,27 kr	10 877,27 kr
Fradrag for imbetalt forskudd vann	-53 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-1 039,33 kr	-1 039,33 kr
Abonnement avløp næring (0-300 m3)	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	2 041,00 kr
Målt forbruk avløp	517 m3	25,01 kr	1/1	0 %	12 930,17 kr	12 930,17 kr
Forskudd avløp	516 m3	28,76 kr	1/1	0 %	14 840,16 kr	14 840,15 kr
Fradrag for imbetalt forskudd avløp	-53 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-1 325,53 kr	-1 325,53 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	2 stk	973,00 kr	1/1	0 %	1 946,00 kr	1 946,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	2 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	7 216,00 kr	7 216,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	2 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-1 088,00 kr	-1 088,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
Sum					58 579,12 kr	58 371,61 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	323	Festentr.	Seksjonsnr.
Adresse	Steinbergveien 20, 4580 LYNGDAL						

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
127008877	3417	08.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	517

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR BOLIG OG NÆRINGSAREALER VED PRESTHØLKRYSSET / E39 LYNGDAL KOMMUNE

Reguleringsplanen består av disse bestemmelser og plankart datert 26.01.2015, revidert 02.07.2015.
Bestemmelser revidert 20.02.2015 etter 1. gangs behandling.
Bestemmelser revidert 03.07.2015 etter behandling i kommunestyret 18.06.2015.

§ 1 GENERELT

§ 1.1. § 1.1.1.

Gylighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er innenfor de viste reguleringsgrenser.

Innenfor plan grensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

Planen er en detaljregulering av området B/N1 i reguleringsplan for Rom vedtatt av Lyngdal kommunestyre den 31.08.2006, rev C godkjent 14.05.2012.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1. § 2.1.1.

Universell tilgjengelighet
Lekearealer og andre uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal være universelt utformet.

§ 2.2. § 2.2.1.

Parkering

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass/parkering for biler og sykler i samsvar med kommunens vedtekter.

Det tiltales etablering av parkeringsplasser innenfor byggegrenser.

§ 2.3. § 2.3.1.

Estetisk utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Lokal byggeskikk skal ligge til grunn for vurderingene. Bygninger innenfor området bør være estetisk tilpasset hverandre.

§ 2.4. § 2.4.1.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner på tak tiltales inntil 2,0 meter over maksimal angitt gesimshøyde.

Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

Tekniske installasjoner skal ikke overstige 20 % av takets totale areal.

§ 2.5. § 2.5.1.

Beplantning

Det tiltales ikke bruk av fremmede, uønskede arter svartelistet med høy eller svært høy risiko i utomhusområdene (Jfr. Artsdatabanken).

§ 2.6. § 2.6.1.

Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankart.

Der byggegrenser ikke vises er disse sammenfallende med formålsgrense.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1. § 3.1.1.

Lekeplass (1610)

Lekeplasser skal utformes i henhold til «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune».

Det skal settes opp gjerdet rundt lekeplassen mot fortau og private boligeiendommer, og lekeplassen skal sikres mot støy.

§3.1.3, Avsett område til lek gjelder kun for eksisterende boenheter på B/F/K_1-5 og nye boenheter på B/F/K_6. Eventuelle nye boenheter på område B/F/K_1-5 må løse krav om lekeareal på egen eiendom/evt. annen måte.

§3.2.
§3.2.1, **Bolig/forretning/kontor (1802) B/F/K_1-5**
Innenfor området tillates det oppført bebyggelse med inntil tre etasjer for blandet formål bolig, kontor og forretning.
§3.2.2, For bebyggelse med skråtak/saltak skal takvinkel være mellom 22 og 35 grader.
§3.2.3, Gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m
§3.2.4, Det tillates etablert takterrasse på hele eller deler av bygget.
§3.2.5, Det tillates oppført trapperom/adkomstbygg på tak på de enhetene som skal etableres med takterrasse. Trapperom og nedsjakt kan ha høyde opp til 3,5 meter over tillatt gesimshøyde.
§3.2.6, Det er tillatt å etablere rekkverk over gesimshøyde langs ytterkant av tak der det skal være terrasser/takterrasser.

§3.3.
§3.3.1, **Bolig/forretning/kontor (1802) B/F/K_6**
Innenfor området tillates det oppført bebyggelse med inntil tre etasjer for blandet formål bolig, kontor og forretning.
§3.3.2, For bebyggelse med skråtak/saltak skal takvinkel være mellom 22 og 35 grader.
§3.3.3, Gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m
§3.3.4, Første etasje kan benyttes til forretning/kontor, andre og tredje etasje skal benyttes til boligformål.
§3.3.5, Balkonger for leiligheter i 2. og 3. etasje tillates utraget inntil 2 meter utenfor formålsgrense.
§3.3.6, Det skal etableres felles uteoppholdsareal på tak av 1. etasje.
§3.3.7, Det tillates oppført trapperom/adkomstbygg på tak på de enhetene som skal etableres med takterrasse. Trapperom og nedsjakt kan ha høyde opp til 3,5 meter over tillatt gesimshøyde.
§3.3.8, Det er tillatt å etablere rekkverk over gesimshøyde langs ytterkant av tak der det skal være terrasser/takterrasser.

§3.4.
§3.4.1, **Parkeringskjeller**
§3.4.2, Det skal etableres parkeringskjeller under B/F/K_6, p_1 og Veg. 1.
§3.4.3, Det skal legges til rette for etablering av 1,5 biloppstillingsplasser og 1,5 sykkelparkering/boenhet i p-kjeller.
I parkeringskjeller skal det etableres ladepunkt for elbil for hver 20. p-plass.

§3.5.
§3.5.1, **Renovasjonsanlegg (1550)**
Området for renovasjon nyttes til felles avfallsbeholdere for alle boenheter innenfor B/F/K_6.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1.
§4.1.1, **Parkeringsplasser (2082)**
§4.1.2, Formål parkeringsplasser P_1 skal benyttes til kundeparkering til butikk/hæring.
§4.1.3, Det tillates etablering av parkeringsplasser og sykkelparkering innenfor byggegrenser fra Kirkeveien og Bøkeveien.
Det er kun varetransport som skal ha gjennomkjøring gjennom planområdet.
Dette skal merkes med skilt.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§5.1.
§5.1.1, **Rammesøknad**
I rammesøknad må det dokumenteres at uteoppholdsareal til bolig har en tilfredstillende løsning i forhold til støy. Der det er nødvendig med tiltak for å oppnå dette skal støysikringstiltak beskrives.

§5.2.
§5.2.1, **Rammetilatelse**
Før det gis tilatelse til nye boenheter i området skal det godkjennes en plan som viser utnyttelse av lekeområdet og nødvendig sikring av denne.

§5.3.
§5.3.1, **Igangsettningstillatelse**
Før arbeidene igangsettes skal byggeplan for P_1, o_KHP og o_Fortau være godkjent av Statens Vegvesen.

§5.4.
§5.4.1, **Bruksstillatelse**
§5.4.2, Varelevering og kjøremønster skal skiltes før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor område B/F/K_6
§5.4.3, Parkeringsplasser i parkeringskjeller skal være etablert før tilhørende boenheter i B/F/K_6 tas i bruk.
§5.4.4, Lekoplass Lek skal være etablert før leiligheter i nytt bygg B/F/K_6 tas i bruk.
§5.4.5, Før leiligheter i nytt bygg B/F/K_6 tas i bruk skal det etableres fortau og gangfelt, og/eller fartsdamp fra inngangsparti til leilighetene fram til lekeplassen.
Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor område B/F/K_6 skal P_1 og o_Fortau være etablert.

Detailreguleringsplan for bolig og næringsarealer, Bøkeveien 3, del av gnr 162 bnr 292.

PlanID: 201218
Vedtatt: Lyngdal kommunestyre 18.06.2015, PS 49/15
Hjemmel: Plan- og bygningsloven (1985) § 27-2.
Ephoric: 2012/2168
Lyngdal den 4/12-2015
Jan Kristensen
Ordfører

Nabolagsprofil

Steinbergveien 20 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

 Rom	2 min 
Linje 200, 233, 235, 237, 238, 250, 417	0.1 km
 Snartemo stasjon	25 min 
Linje F5	24.3 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 12 min 

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.)	9 min 
259 elever, 17 klasser	0.6 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 
347 elever, 25 klasser	3.6 km
Lyngdal videregående skole	6 min 
130 elever	3.7 km
KVS - Lyngdal	8 min 
230 elever, 11 klasser	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Alti Lyngdal	9 min 
 Obs Lyngdal	9 min 

«Hyggelige naboer, bor selv i 2-mannsbolig og har en solrik ende tomt med god utsikt utover Bringsjord og sjø gløtt mot Kvaviksfjorden. Vil anbefale folk med barn å flytte hit.»



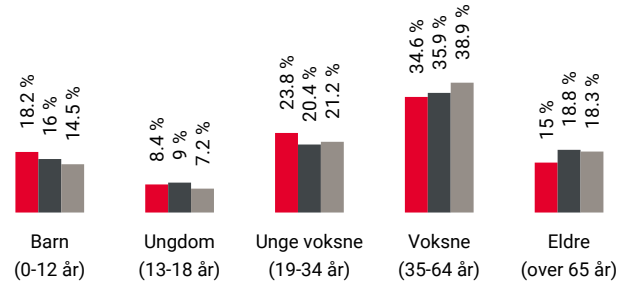
Sitat fra en lokalkjent

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

 Kvalitet på skolene
Bra 75/100

 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Rom/Oftebro	2 546	1 123
 Lyngdal	5 551	2 505
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eplehagen barnehage (1-5 år)	10 min 
18 barn	0.7 km
Nygård barnehage (0-5 år)	10 min 
125 barn	0.8 km
Rom barnehage (1-5 år)	12 min 
53 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	9 min 
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	10 min 
	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

- 

Å skole

Ballspill, fotball, sandvolleyball

3 min

0.2 km
- 

Lyngdalshallen normalhall

Aktivitetshall

5 min

0.4 km
- 

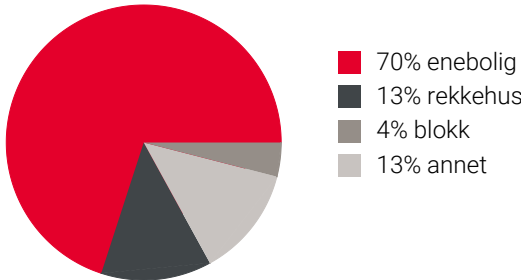
Fresh Fitness Lyngdal

9 min
- 

Lyngda fysikalske institutt

4 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

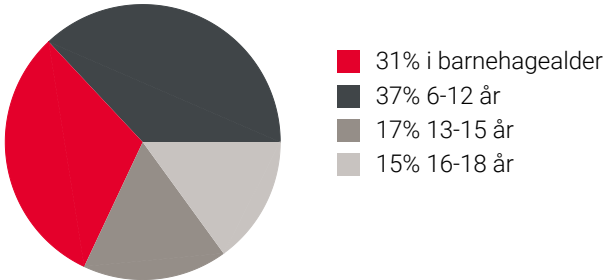
Alleen Senter

9 min
- 

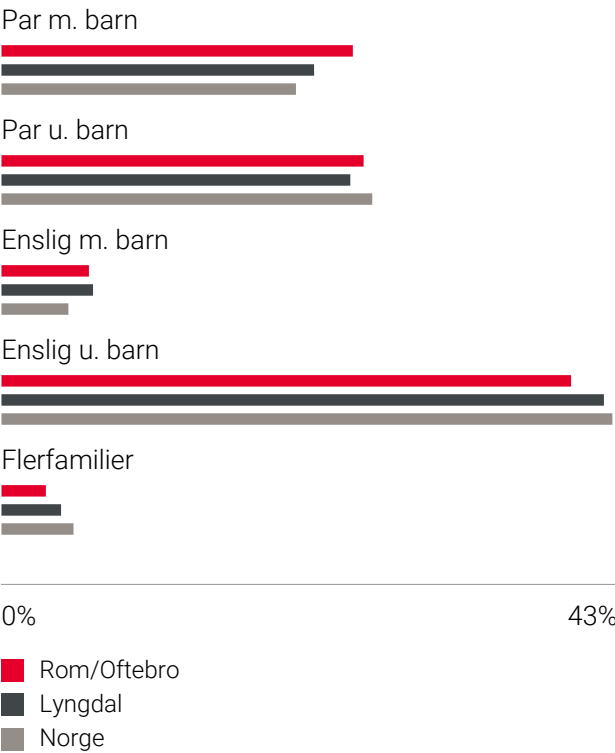
Apotek 1 Handelsparken Lyngdal

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

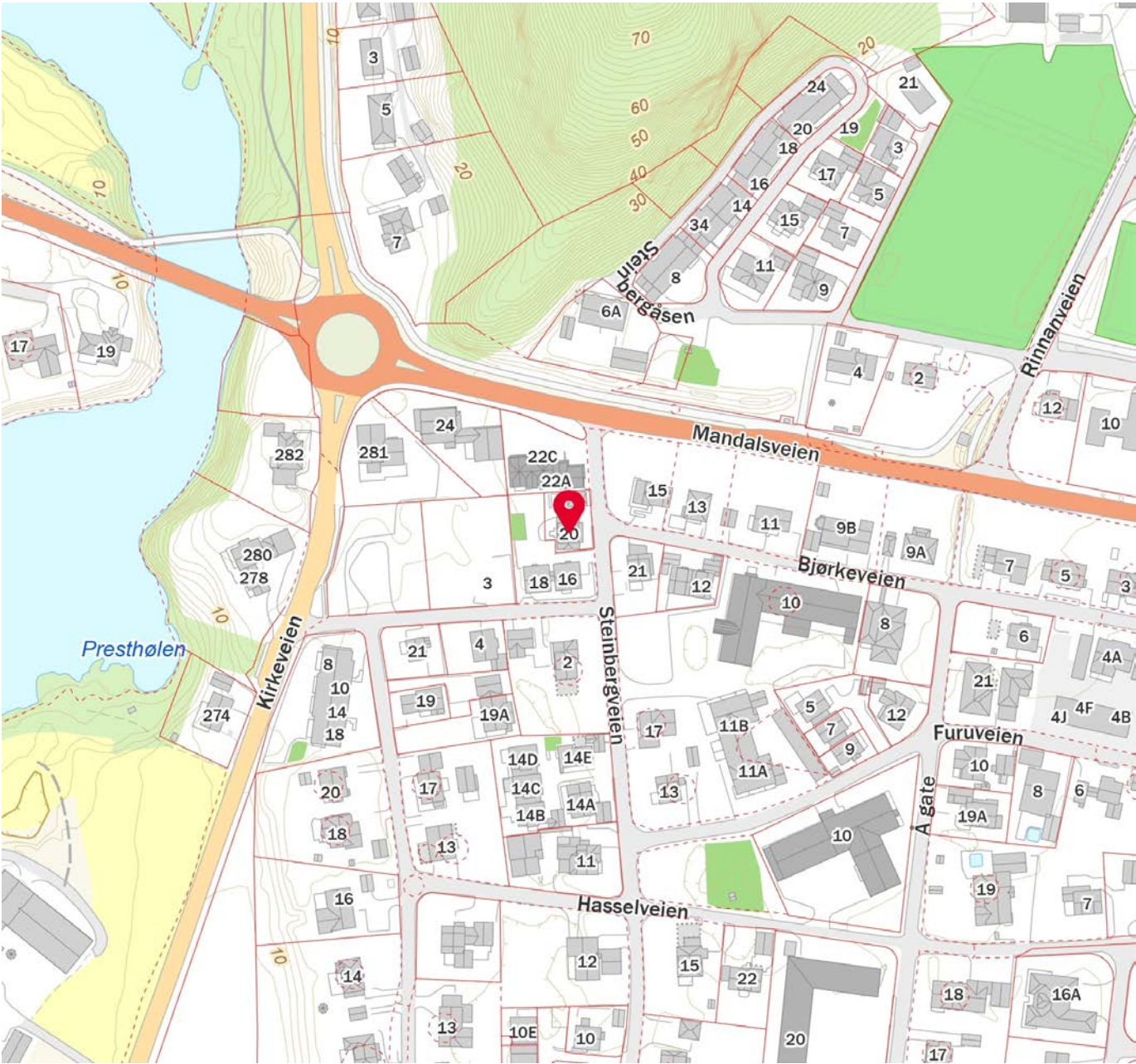


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Steinbergveien 20
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre