



aktiv.

Tjømsveien 32, 4520 LINDESNES

Vigeland - v/Hestehaven. Unikt småbruk m/tilhørende sjøeiendom med båthus og strandlinje! Utviklingsmuligheter!



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 170 100,-
Total ink omk.: Kr 6 920 100,-
Selger: Arild Grimstad
Laila Grimstad Mo
Curt Grimstad

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 247/507 kvm
Tomtstr.: 51278.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 358, bnr. 281
Gnr. 350, bnr. 99
Gnr. 350, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1408250089

Vigeland - v/Hestehaven.
Unikt småbruk med
utviklingsmuligheter!

Vi har en unik eiendom for salg i Tjømsveien på Vigeland.
Eiendommen består hovedsakelig av to deler der den ene består av et gårdsbruk på ca. 42 dekar og en strandeiendom på Ytre Egeland på litt over 9 dekar m/et båthus og parkeringsplass.

Småbruket har flere bygninger, som et hovedhus fra 1957 med påfølgende låve, garasje og et eldre våningshus i dårlig stand. Båthuset er fra 1986/87.

Hovedhuset har en eldre standard men er godt vedlikeholdt og inneholder stue, kjøkken, bad/ wc, toalettrom, 5 soverom, vaskekjeller og boder. Låven er oppgradert m/delvis nytt tak og noe kledning. Her er det fjøs, høyløe og verksted.

Rundt boligen er det ca. 25 dekar med dyrka jord, og like bak er det et skogholt på litt over 9 dekar.

Eiendommen har spennende utviklingsmuligheter.
Ingen boplikt!
Velkommen

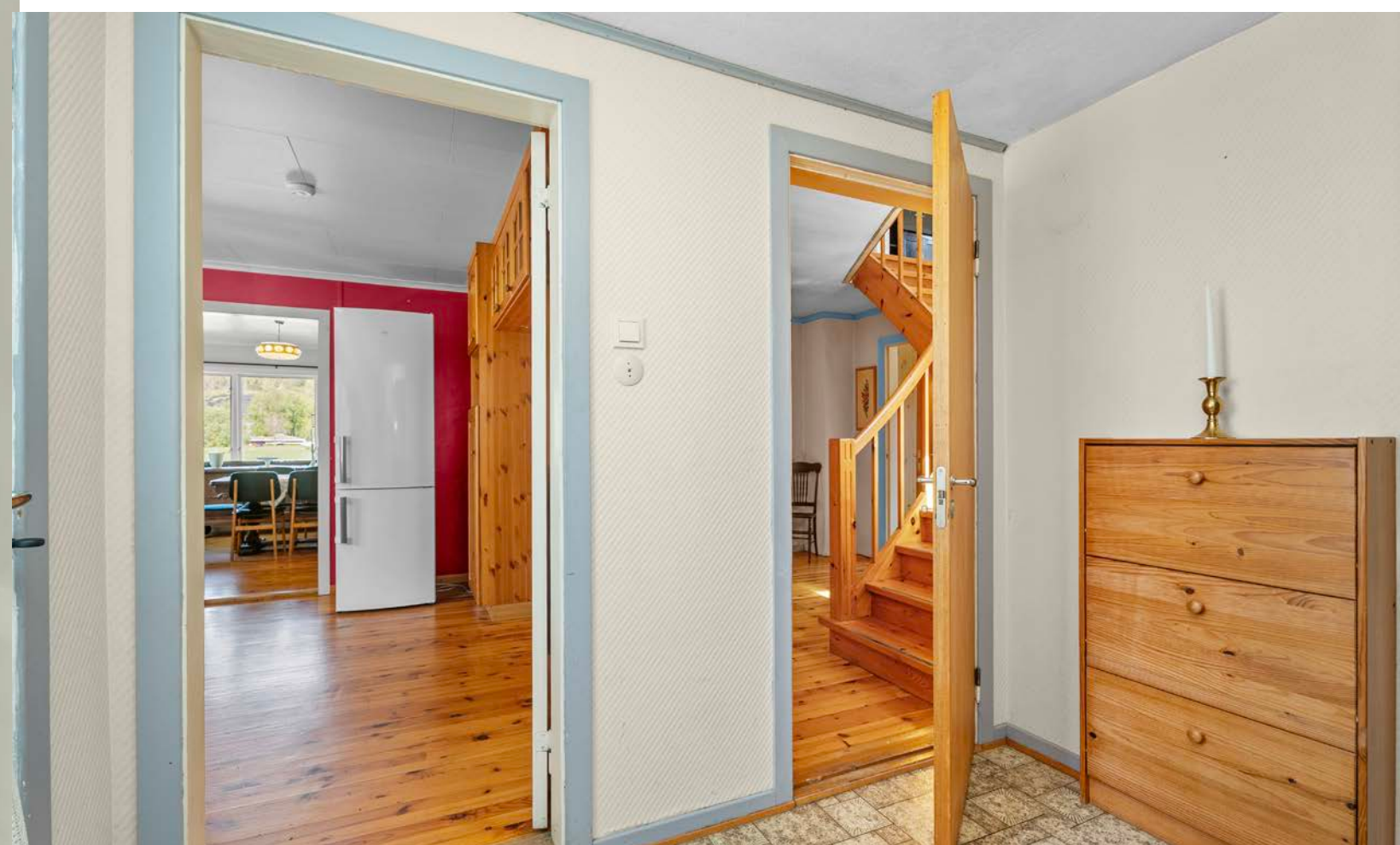


Innhold

Velkommen2
Plantegning34
Om eiendommen40
Tilstandsrapport60
Forbrukerinformasjon 122
Budskjema 123

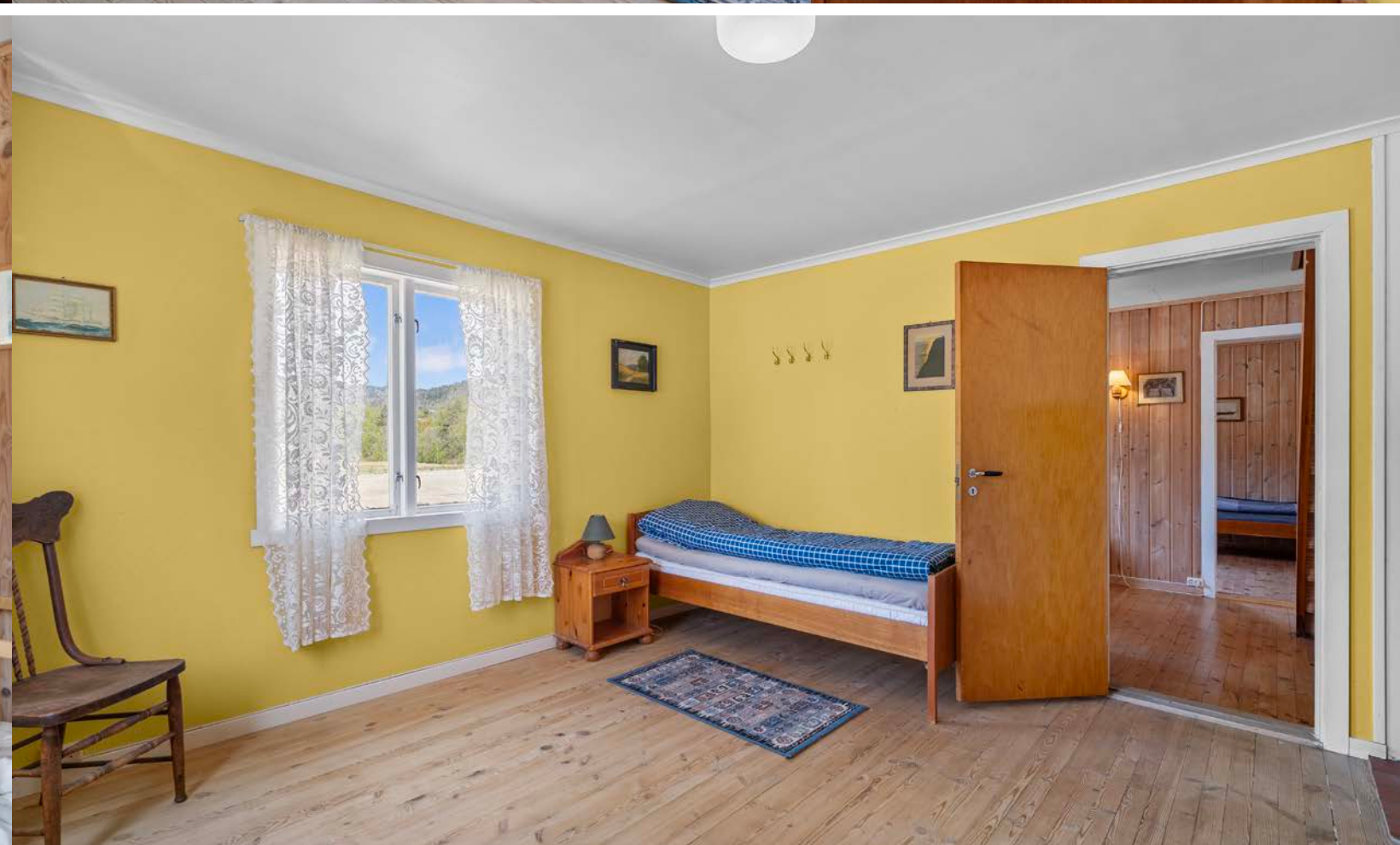




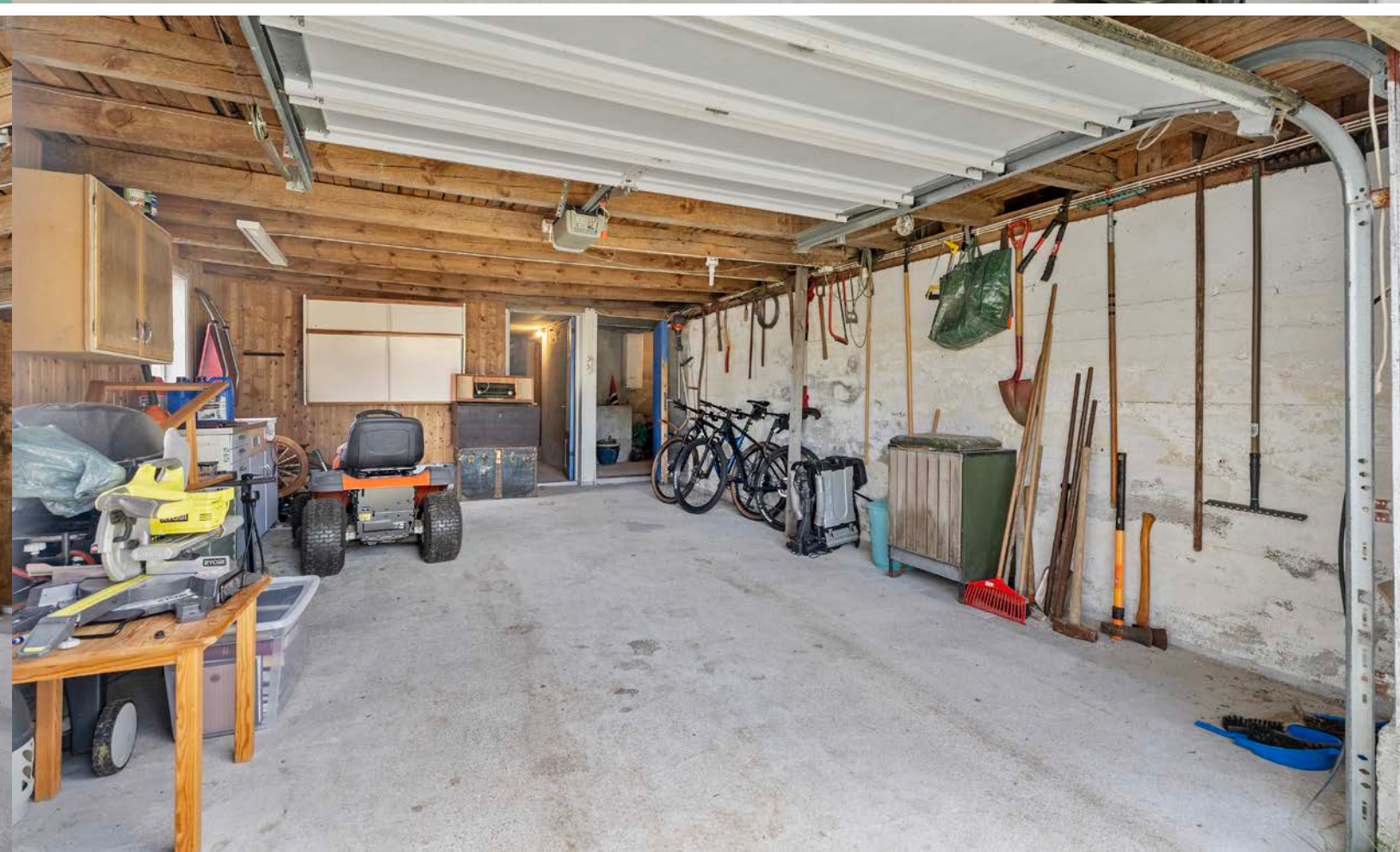
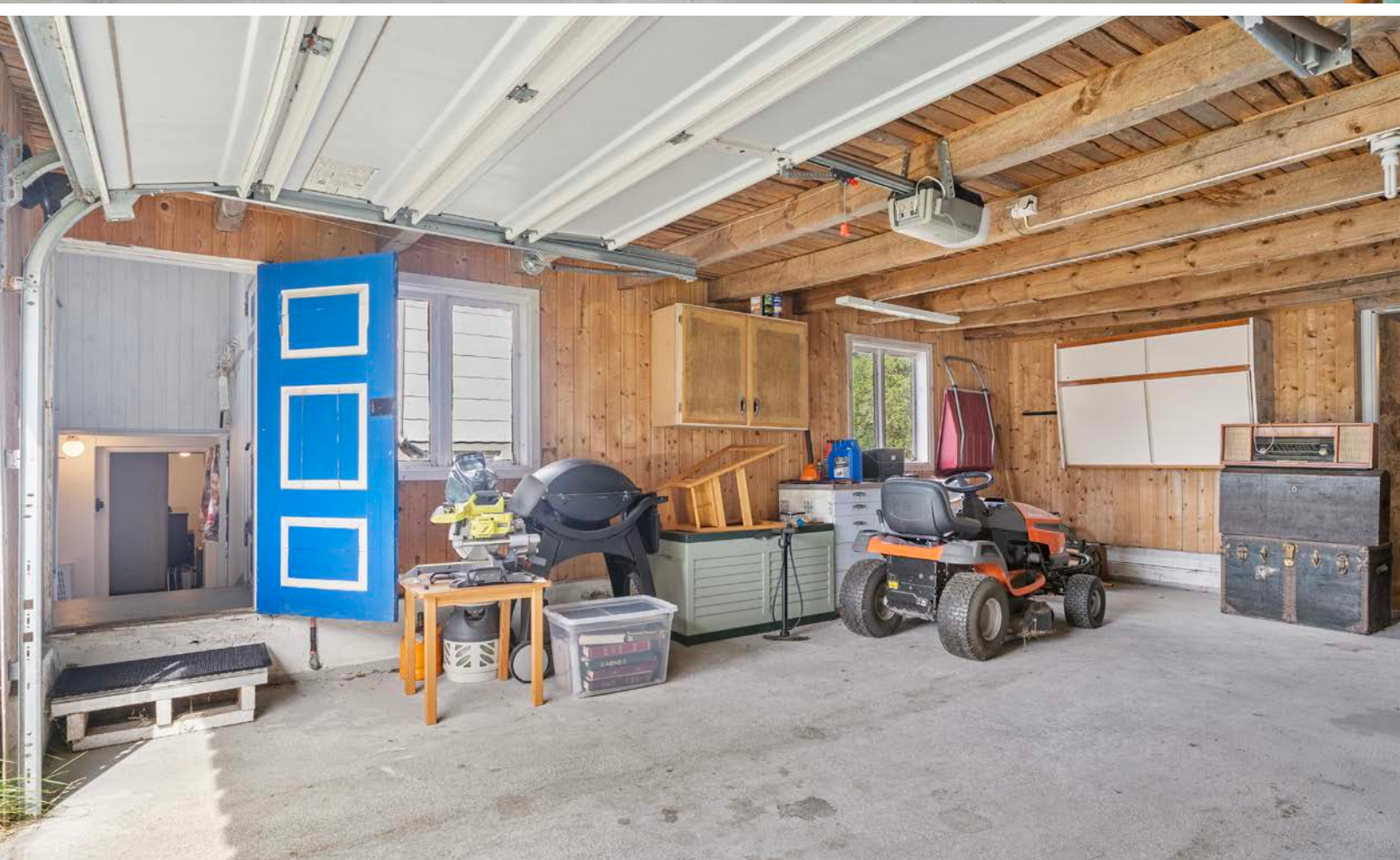




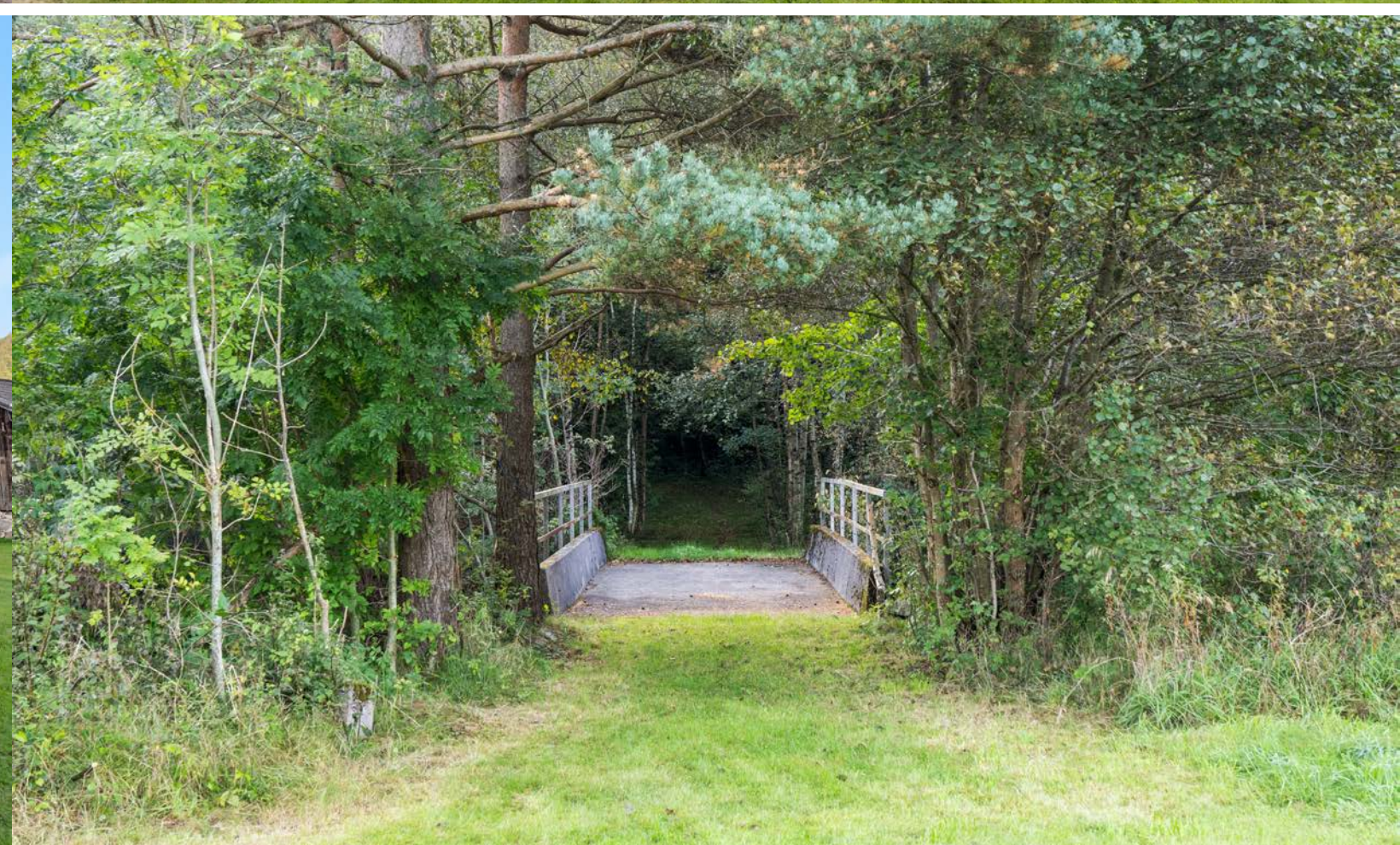














Medfølger et stykke på ca. 9 dekar med strandlinje og båthus på Ytre Egeland.





Det er ca. 3,7 km fra gården og ned til båthuset.



Eiendommen ligger svært sentralt på Vigeland.



Hestehaven industriområde ligger like ved.

Plantegning

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.

2. 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.

U. etasje



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Alle. 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.

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



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: 247 m²
BRA - e: 260 m²
BRA totalt: 507 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 82 m² Vaskerom og bodarealer
1. etasje
BRA-i: 90 m² Trapperom, gang, stue, kjøkken og soverom
BRA-e: 130 m² Garasje, bod/korn, fjøs og bod
2. etasje
BRA-i: 75 m² 4 soverom, stue, gang/ trapperom og bad
BRA-e: 130 m² Verksted og lagring.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

51278.9 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr. 358 bnr. 281
Rundt boligen er det stort grøntareal mellom bygningene og gruslagt innkjørsel/ gårdsrom. Ellers er det et stort flatt jorde på ca. 25 dekar. Denne delen av eiendommen blir delt av en liten elv som har broforbindelse. På andre siden av elva er det en helning som består av produktiv skog på litt over 9 dekar.

Jordene er utleid til en lokal bonde. Leieavtalen går ut etter høstslåtta i 2026. Ønsker en ikke selv å dyrke jordene er bonden interessert i å leie marka videre.

Gnr. 350 bnr. 99
Denne sjøeiendommen ligger ute ved Ytre Egeland og har strandlinje mot Snigsfjorden. Det medfølger en sjøbod fra 1986/87 i tillegg til parkeringsplass. Her er det noe dyrka mark og blandet skog. De øvrige sjøbodene på eiendommen eies av nabogårder som har tinglyst rettighet til dette. De sammen naboer har også bruksrett til hver sin strandparsell på deler av stranden.

Eiendommen består av 4 teiger og inneholder:
Fulldyrka jord: 27,1daa. Innmarksbeite: 3,0 daa.
Produktiv skog: 12,2 daa. Annet markslag: 5,1 daa.
Bebygd/ vann: 3,9 daa.

Beliggenhet

Eiendommen/ gårdsbruket har en landlig beliggenhet, men grenser til Hestehaven næringsområde. Herfra er det kort avstand til Vigeland sentrum med skoler, barnehager, idrettshall, butikker, kirke m.m.
Det er lysløype og fine turområder rett ved samt Audna Elva er en god lakseelv rett ved!
Teigen ved Ytre Egeland har lang strandlinje til Snigsfjorden. Det er ca. 3,6 km fra gårdsbruket og ned til sjøboden på Ytre Egeland.

Adkomst

Fra E-39/ Vigeland, ta av i rundkjøringen sørover på Tjømsveien. Eiendommen ligger til venstre like etter Hestehaven industriområde.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Næring og spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Vigeland barneskole og ungdomsskole er kun ca. 1 km. unna.
Barnehage på Vigeland og Raudberg.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Trekonstruksjon med trekledning og fasadeplater.

Innhold

Vi har en unik eiendom/ småbru for salg i Tjømsveien på Vigeland. Eiendommen har en sentral og spennende beliggenhet.

Eiendommen består hovedsakelig av to deler der, den ene består av et småbruk på ca. 42 dekar og den andre er en strandeiendom på Ytre Egeland på litt over 9 dekar med båthus og parkeringsplass.

Småbruket har flere bygninger, som et hovedhus fra 1957 med påfølgende låve, garasje og et eldre våningshus i dårlig stand. Båthuset er fra 1986/87.

Hovedhuset har en eldre standard men er godt vedlikeholdt og går over 3 etasjer i tillegg til ett romslig uisolert loft.
Her finner man entre/ gang med toalettrom, kjøkken, stue og soverom. I andre etasje er det et lite bad/ wc, loftstue og 4 soverom. I kjelleren er det vaskekjeller og 3 lagerrom.
Låven er oppgradert med delvis nytt tak og noe ny ytterkledning. Her er det fjøs, garasje, høyløe og verksted.

Eiendommen har en landlig beliggenhet med gode solforhold. Rundt boligen er det ca. 25 dekar med dyrka jord, og like bak er det et skogholt på litt over 9 dekar. Denne del av eiendommen grenser til Hestehaven næringsområde, og er i dag i kommuneplanen definert som fremtidig næringsbebyggelse. Her kan det være store utviklingsmuligheter.

Det er ca. 3,7 km fra gården og ned til Ytre Egeland. Denne eiendommen har ca. 100 meter strandlinje og ligger i ett LNF-området. Det er god plass i båthuset til ca. 21 fots båt samt fin lagringsplass. Det er på kartet 6 andre båthus på denne eiendommen. De tilhører ikke denne eiendommen og tilhører naboer som har tinglyste rettigheter til å ha båthus.

Dette er en innholdsrik eiendom med mange muligheter innenfor landbruk og utvikling av eiendommen videre samt en spennende strandparsell. Velkommen.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er skiftet noen vinduer i år 2000. På låven er det skiftet noe kledning og deler av tak med undertak. Enebolig:
2 etasje:
Soverom til høyre for stue 12 kvm.
Furuglv. Trepanel vegger. Takess plater i tak. Innredet med dobbeltseng. Skap. Hjørnerom, vinduer to veier.

Stue 10 kvm.
Furugulv, Trepanel vegger og takess plater i tak. Trapp til loft herfra. Åpent mot gang/trapperom som er ca 8 kvm. Malt strie på vegger i dus fersken farge. Sikringsskap er plassert i gangen.

Soverom ved trapp 8,5 kvm.
Malt furugulv i grå farge. Malte slette vegger i lys grå farge. Plassbygget skap. Hjørnerom som gir vinduer to veier.

Bad ca 3,5 kvm.
Belegg i beige/lys gul farge. Våtromsplater vegger i blåsjattering. Lite men godt utnyttet rom.

Soverom innenfor bad 13 kvm.
Belegg i tregulv utseende. Malte slette vegger i gul farge. Trepanel i tak. Hjørnerom, godt med lys også her. Plassbygget skap.

Soverom til venstre for stue 15 kvm.
Furugulv. Malt strie i gul farge. Malt slett tak. Hjørnerom. Eldre vedovn i rommet.

1 etasje
Kjøkken 14 kvm.
Furugulv. Malte slette vegger i vinrød farge, samt trepanel. Takess plater i tak. Romslig innredning og rom med plass til liten spiseplass.

Gang 4,2 kvm.
Mørkere belegg på gulv. Malt lys strie vegger. Plass til garderobeskap.

Trapperom 11 kvm.
Furugulv. malt strie i fersken farge. Romslig gang med litt skap plass mm.

Soverom 8,5 kvm
Furugulv. Malte slette vegger i lys gul farge. Skyvedørsgarderober på 2,4 m bredde.

Stue 39 kvm.
Furugulv. Malte vegger i lys farge. Romslig rom i hele front av boligen, vinduer 3 sider. Vedovn og varmepumpe for oppvarming.

Kjeller:
Mellomgang med to utganger.

Vaskekjeller og 3 store lagerrom.
Enklere malte murgulv i kjeller og malte murvegger.

Låven inneholder:
Høyløe og fjøs. Ellers er det verksted med sikringsskap

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 TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Utvendig veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Trekledning er eldre og fremstår hovedsakelig normalt utfra alder. Det er vesentlig råte på mindre del kortsider, tg3. Lite lufting bak konstruksjon som kan medfører bakenforliggende avvik som råte, fukt etc. Avdekkes ofte når man bytter kledningen. Plater er trolig asbestholdige og må behandles deretter ved fjerning eller arbeid.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fasade er modent for modernisering, men man kan bytte deler av trekledning i første omgang.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Ingen rekkverk på «terrasse/tak» i 2 etasje, tg3.
Smijernsrekkverk, alder og værslitasje. Lav høyde, dagens krav tilsier det skal være 100cm.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Gjelder oppe. Ikke krav om å øke rekkverkshøyde nede.
Vedlikehold smijern.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Noe knirk enkelte trinn. Ingen håndløper nedre del av trapp til kjeller, men lavere fallhøyde.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Håndløper anbefales på begge sider.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Belegg på gulv. Ikke fall mot sluk ihht dagens krav, og det er tett sokkel inn til dusj og kun sluk innenfor, slik at ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Eldre våtromsplater vegger. Disse mangler aluminiumslist og fug under slik dagens gjøremåte er. Manglende fug kan bidra til fuktoppsug unnenfra. Dusjgarnityr, wc og innredning. Lufteventil i pipe.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rommet ansees modent for modernisering.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke er sluk i rommet og ikke fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Fungerer dog fint ved normalt bruk. Murgulv og vegger. Ingen lufteventil
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Oppsyn ved bruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Taktekking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Piper bør helbeslås. Generelt eldre. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Moderniseringer påregnes. Behovsvurdere snøfangere.

Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er isolert opptil undertak noe som reduserer lufting av konstruksjon. Normal eldre byggeskikk. Ikke observert åpenbare avvik som følge dog. Det er stedvis lite isolasjon i bjelkelag ned mot 2 etasje. Det er videre isolert med hovedsaklig glassvatt som har en lavere isolasjonsevne kontra dagens standard.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/ konstruksjoner. Etterisolering anbefales vurdert.

Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
På loft er det eldre vinduer med enkle glass, fremstår slitte. I 2 etasje er det vinduer med koblet glass av eldre årgang, med aldersslitasje, samt også vinduer med isolerglass fra 2000. I 1 etasje er det vinduer med isolerglass fra 2000, samt også eldre vinduer med koblet glass.
I kjeller er det vinduer av eldre årgang med enkle glass.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Moderniseringer/vedlikehold påregnes.

Utvendige dører:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Dobbel tredør med enkle glass i 2 etasje. Her er det lysglimt nederst på ytre dør så trekk vil oppleves. Samme dør i stue 1 etasje, denne sitter litt i karm/ svill. Noe slitt inngangsdør trapperom, sitter litt i karm svill. Og har dårlig dørsvill. Utgangsdør trapperom, sitter fast/(ikke til å åpne). Mangler håndtak utv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Modernisering/utskiftninger påregnes.

Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kun håndløper en side. Rust/værslitasje på smijern.
Konsekvens/tiltak • Tiltak:
edlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/> nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon. Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. For liten ubrennbar flate foran vedovn soverom 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn alder.

Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, har generelt en dårligere isolasjonsevne kontra dagens standard. Hovedsaklig OK funksjon i 1 og 2 etasje, men noe dårligere i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering/vedlikehold.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført fuktmåling med utslag. Dette skyldes trolig kapilærsug unnenfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmepumpe:

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men detanbefales.

Oppsyn alder.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport.

Drenering:

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.
- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Innbo og løsøre

Det av innbo og løsøre som står igjen til overtakelsen medfølger eiendommen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen eiendom. Det er også parkering nede ved båthuset. Det er garasje i låven og utvendig el-bil lader.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Det er planlagt service og sjekk av gass på varmepumpe før salg.

Avløpsanlegg ble etablert i 2018. Tidligere septiktank ble frakoblet og det ble laget nytt avløp med pumpestasjon samt nye vannledninger til offentlig påkobling. Dette ble gjort av kommunen.

Eiendommen blir ikke vasket ut til overtakelsen.

**Energi
Oppvarming**

Vedovn soverom 2 etasje. vedovn stue 1 etasje og vedovner kjeller. For øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 23 471

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gebyr Fakturert beløp i 2024:

Avløp: 14 544,27 kr

Eiendomsskatt: 5 054,36 kr

Feiing: 440,00 kr

Vann: 3 431,93 kr

Sum 23 470,56 kr

Eiendomsskatt

Kr 5 054

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 365 000

Formuesverdi primær år

2023

Vannavgift

Kr 3 432

Vannavgift år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 358, bruksnummer 281 i Lindesnes kommune.Gårdsnummer 350, bruksnummer 99 i Lindesnes kommune.Gårdsnummer 350, bruksnummer 25 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/358/281:

23.11.1953 - Dokumentnr: 1531 - Erklæring/avtale FORSKJELLIGE BESTEMMELSER M H T PANTSETTING OG SALG
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1953 - Dokumentnr: 1531 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1965 - Dokumentnr: 249 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om felles veg og gårdstun
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1975 - Dokumentnr: 1954 - Erklæring/avtale BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT RETTIGHETSHAVER: LARSEN SEVERINE HALVE HUSET
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1978/2120-2/39
Veket for: Obligasjon 1978/2120-3/39

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1981/132-3/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-4/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-5/39

04.07.1975 - Dokumentnr: 1954 - Erklæring/avtale Bestemmelse om bruksrett
Rettighetshaver: Severine Larsen
Gjelder halve huset
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1981/132-3/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-4/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-5/39

26.05.2016 - Dokumentnr: 465192 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Lindesnes Kommune
Org.nr: 921 060 440

Bestemmelse om grunnavståelse ifølge reguleringsplan.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2023 - Dokumentnr: 1427066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Bestemmelse om vedlikehold

21.12.2023 - Dokumentnr: 1427066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Bestemmelse om traktorvei

21.09.2023 - Dokumentnr: 1030681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Elektronisk innsendt

27.06.1837 - Dokumentnr: 900017 - Erklæring/avtale
Forlik ang. laksefiskeriet i Undalselven
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1867 - Dokumentnr: 900026 - Utskiifting
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1948 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale
Avløsningsforretning
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1958 - Dokumentnr: 990067 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.1983 - Dokumentnr: 1611 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1992 - Dokumentnr: 2248 - Erklæring/avtale
Div.rettigheter for V.A.E.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1995 - Dokumentnr: 4229 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:45
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1997 - Dokumentnr: 3034 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:47
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2007 - Dokumentnr: 683620 - Jordskifte
Jordskifte.
Saknr 0018/2005-1000 Egeland Ytre.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2009 - Dokumentnr: 909774 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:51
Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255554 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Elektronisk innsendt

4205/350/99:
23.11.1953 - Dokumentnr: 1531 - Erklæring/avtale
FORSKJELLIGE BESTEMMELSER M H T
PANTSETTING OG SALG
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1953 - Dokumentnr: 1531 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv
Bestemmelse om fiskerett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1965 - Dokumentnr: 249 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om felles veg og gårdstun
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1975 - Dokumentnr: 1954 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: LARSEN SEVERINE
HALVE HUSET
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1978/2120-2/39
Veket for: Obligasjon 1978/2120-3/39

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1981/132-3/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-4/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-5/39

04.07.1975 - Dokumentnr: 1954 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett
Rettighetshaver: Severine Larsen
Gjelder halve huset
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1981/132-3/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-4/39
Veket for: Obligasjon 1981/132-5/39

26.05.2016 - Dokumentnr: 465192 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Lindesnes Kommune
Org.nr: 921 060 440
Bestemmelse om grunnavståelse ifølge reguleringsplan.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2023 - Dokumentnr: 1427066 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Bestemmelse om vedlikehold

21.12.2023 - Dokumentnr: 1427066 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Bestemmelse om traktorvei

21.09.2023 - Dokumentnr: 1030681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:358 Bnr:62
Elektronisk innsendt

27.06.1837 - Dokumentnr: 900017 - Erklæring/avtale
Forlik ang. laksefiskeriet i Undalselven
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1867 - Dokumentnr: 900026 - Utskifting
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1948 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale
Avløsningsforretning
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1958 - Dokumentnr: 990067 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1983 - Dokumentnr: 1611 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1992 - Dokumentnr: 2248 - Erklæring/avtale
Div.rettigheter for V.A.E.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1995 - Dokumentnr: 4229 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:45
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1997 - Dokumentnr: 3034 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:47
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2007 - Dokumentnr: 683620 - Jordskifte
Jordskifte.
Saknr 0018/2005-1000 Egeland Ytre.
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2009 - Dokumentnr: 909774 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:51
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2023 - Dokumentnr: 1255554 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:350 Bnr:7
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Det er offentlig vei frem til innkjørsel. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fremtidig næringsvirksomhet datert 07.09.2023

Delareal 803 kvm
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 19 434 kvm
KPHensynsonenavnH320_1
KPFare Flomfare

Delareal 40 956 kvm
Arealbruk Næringsvirksomhet,Framtidig OmrådenavnN7

Delareal 15 399 kvm
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 175 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnH510

Delareal 204 kvm
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Adgang til utleie
Ingen utleiedel.

Verneklasse/SEFRAK
Våningshuset er merket med rød trekant. Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg (bygget før 1850)
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

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

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

170 100 (Omkostninger totalt)

186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 920 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 936 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 938 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke øvrige vederlag og utlegg.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland

Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland

Eiendomsmegler

leiv.hompland@aktiv.no

Tlf: 917 11 377

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland

Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

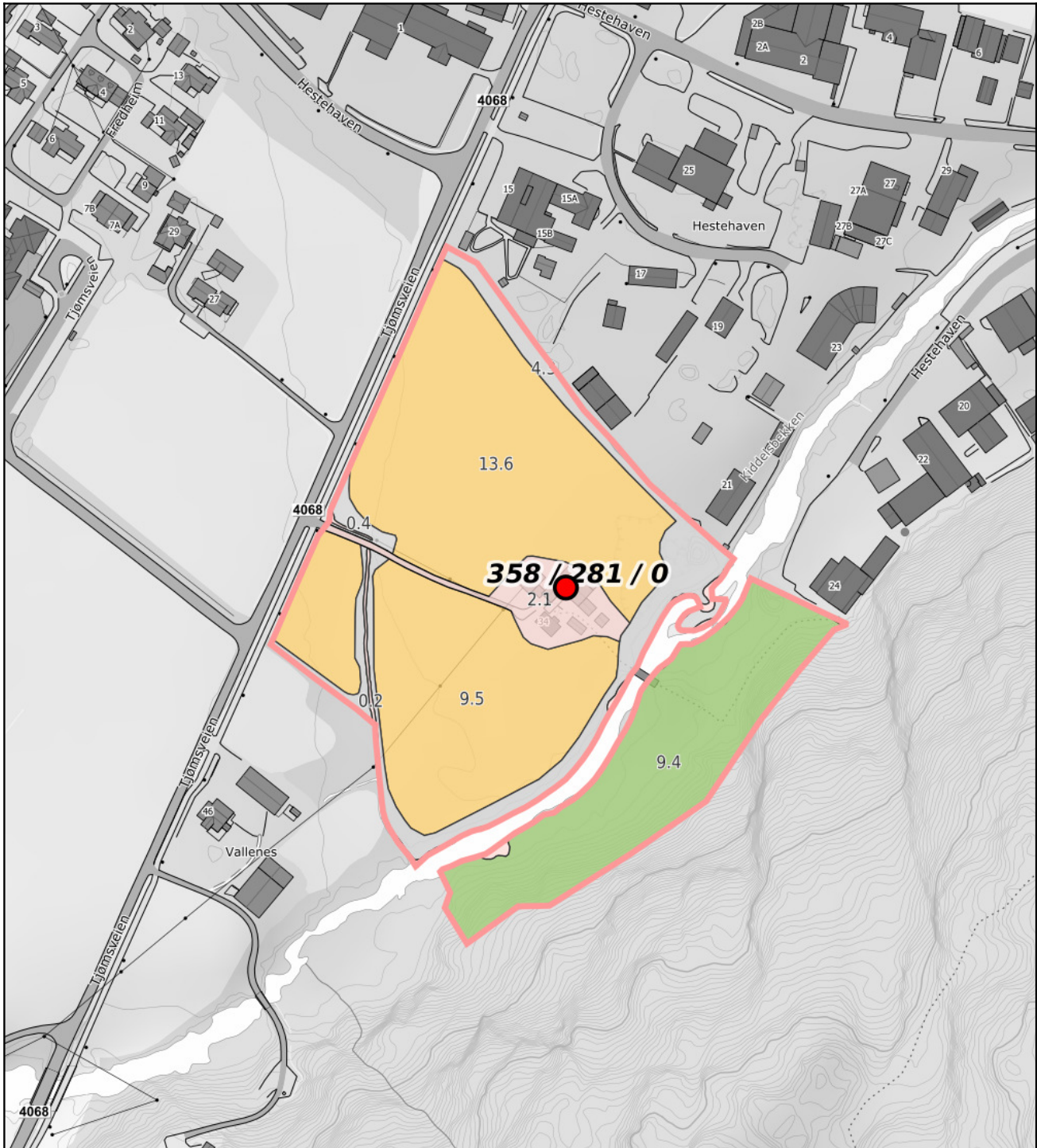
Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

19.05.2025



0204060m Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.05.2025 12:31 Eiendomsdata verifisert: 15.05.2025 12:28	Markslag (AR5) 7 klasser	
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
= 5 6 w	Fulldyrka jord	27.1
	Overflatedyrka jord	0.0
	Innmarksbeite	3.030.1
	Produktiv skog *	12.212.2
	Annet markslag	5.1
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.99.0
	Ikke kartlagt	0.00.0
Sum	51.351.3	
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.	
	Ajourføringsbehov meldes til kommunen.	
Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt		



0102030m Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.05.2025 12:29 Eiendomsdata verifisert: 15.05.2025 12:28	Markslag (AR5) 7 klasser	
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
= 5 6 w	Fulldyrka jord	27.1
	Overflatedyrka jord	0.0
	Innmarksbeite	3.030.1
	Produktiv skog *	12.212.2
	Annet markslag	5.1
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.99.0
	Ikke kartlagt	0.00.0
Sum	51.351.3	
GÅRDSKART 4205-358/281/0 Tilknyttede grunneiendommer: 350/25/0-350/99/0-358/281/0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.	
	Ajourføringsbehov meldes til kommunen.	
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt	



Tilstandsrapport

Tjømsveien 32, 4520 LINDESNES
LINDESNES kommune
gnr. 358, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 507 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 30.08.2024 Rapportdato: 18.09.2024 Oppdragsnr.: 13333-3684 Referansenummer: FV1787
Autorisert foretak: M2 Takst AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



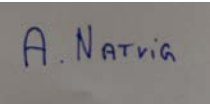
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig/småbruk bygget slutten av 50 tallet. Stor eiendom og bygningsmasse med muligheter for den rette.

Noen vinduer modernisert, varmepumpe nyere mm. Ellers er det meste av bygningsdeler eldre årgang og de fleste vil nok modernisere.

Garasje/ fjøs er ikke vurdert bygningsmessig. Disse og frittliggende bygg er fremstår enklere og med varierende etterslep vedlikehold.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er taksmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

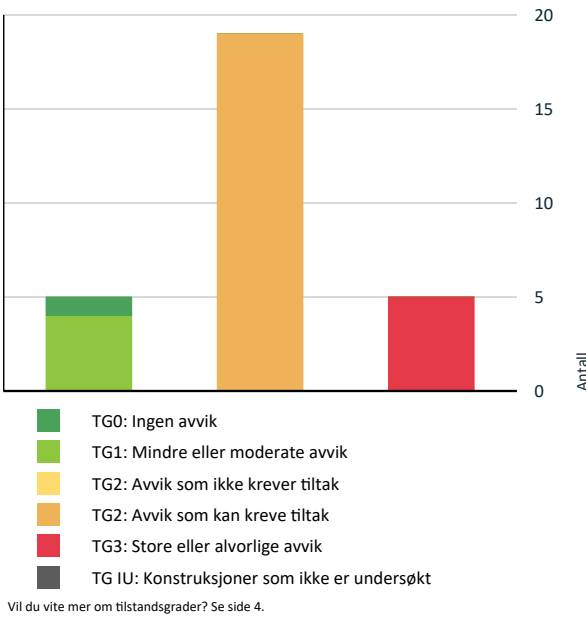
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

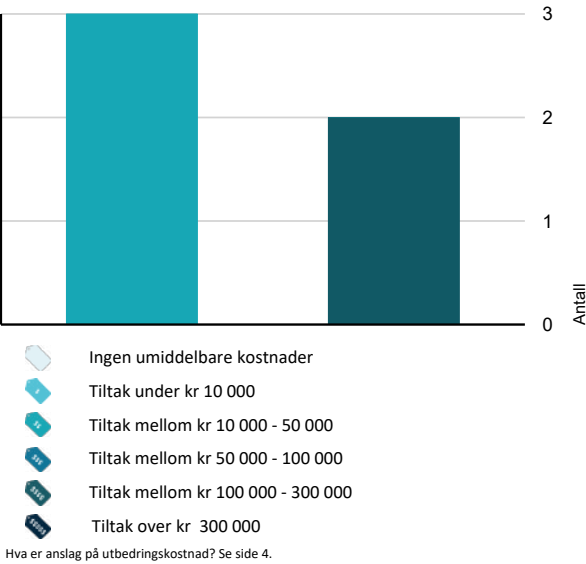
Kun på driftsbygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1957	Kommentar Ca år, ref eiere.
Anvendelse Ubebodd	

UTVENDIG

❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltapp.

Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Ytterteking av betongstein.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



❗ TG 2 Nedløp og beslag

Piper kun beslått overgang tak. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner av plast og stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

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

Piper bør helbeslås. Generelt eldre. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Moderniseringer påregnes. Behovsvurdere snøfangere.



❗ TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning og fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning er eldre og fremstår hovedsaklig normalt utfra alder. Det er vesentlig råte på mindre del kortsida, tg3.

Lite lufting bak konstruksjon som kan medfører bakenforliggende avvik som råte, fukt etc. Avdekkes ofte når man bytter kledningen.

Plater er trolig asbestholdige og må behandles deretter ved fjerning eller arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasade er modent for modernisering, men man kan bytte deler av trekledning i første omgang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trolig eternittplater.



Råte nederst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon, saltak form.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

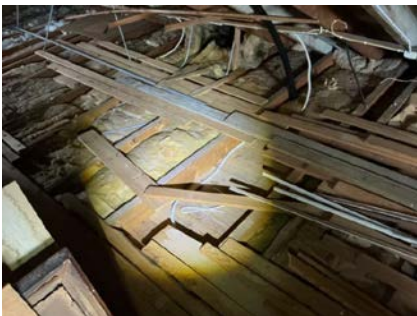
Det er isolert opptil undertak noe som reduserer lufting av konstruksjon. Normal eldre byggeskikk. Ikke observert åpenbare avvik som følge dog.

Det er stedvis lite isolasjon i bjelkelag ned mot 2 etasje. Det er videre isolert med hovedsaklig glassvatt som har en lavere isolasjonsevne kontra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Etterisolering anbefales vurdert.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass, koblet glass og isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er det eldre vinduer med enkle glass, fremstår slitte.

I 2 etasje er det vinduer med koblet glass av eldre årgang, med aldersslitasje, samt også vinduer med isolerglass fra 2000.

I 1 etasje er det vinduer med isolerglass fra 2000, samt også eldre vinduer med koblet glass.

I kjeller er det vinduer av eldre årgang med enkle glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderniseringer/vedlikehold påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør 2 etasje, dobbel tredør med enkle glass.
- balkongdør 1 etasje, dobbel tredør med enkle glass.
- inngangsdør trapperom, tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dobbel tredør med enkle glass i 2 etasje. Her er det lysglimt nederst på ytre dør så trekk vil oppleves. Samme dør i stue 1 etasje, denne sitter litt i karm/svill.

Noe slitt inngangsdør trapperom, sitter litt i karm svill. Og har dårlig dørsvill.

Utgangsdør trapperom, sitter fast/(ikke til å åpne). Mangler håndtak utv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/utskiftninger påregnes.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppe er det utgang til flatt tak. Støpt dekke på terrasse ved stue. Smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ingen rekkverk på «terrasse/tak» i 2 etasje, tg3. Smijernsrekkverk, alder og værslitasje. Lav høyde, dagens krav tilsier det skal være 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Gjelder oppe. Ikke krav om å øke rekkverkshøyde nede. Vedlikehold smijern.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Murte trapper med smijernsrekkeverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun håndløper en side. Rust/værslitasje på smijern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Størrelse på rom er ca størrelse og sammenlignet med totalareal i etasjen vil det være avvik grunnet at areal etasje inkluderer interne skillevegger mellom rommene.

Soverom til høyre for stue 12 kvm.
Furugulv. Trepanel vegger. Ess plater tak. Innredet med dobbelseng.
Plassbygget skap. Hjørnerom, vinduer to veier.

Stue 10 kvm.
Furugulv, Trepanel vegger og ess plat tak. Trapp til loft herfra. Åpent mot gang/trapperom som er ca 8 kvm. Malt strie på vegger i dus fersken farge. Sikringsskap er plassert i gangen.

Soverom ved trapp 8,5 kvm.
Malt furugulv i grå farge. Malte slette vegger i lys grå farge. Plassbygget skap. Hjørnerom som gir vinduer to veier.

Bad ca 3,5 kvm.
Belegg i beige/lys gul farge. Våtromsplater vegger i blåsjattering. Lite men godt utnyttet rom.

Soverom innenfor bad 13 kvm.
Belegg i tregulv utseende. Malte slette vegger i gul farge. Trepanel i tak. Hjørnerom, godt med lys også her. Plassbygget skap.

Soverom til venstre for stue 15 kvm.
Furugulv. Malt strie i gul farge. Malt slett tak. Hjørnerom. Eldre vedovn i rommet.

1 etasje

Kjøkken 14 kvm.
Furugulv. Malte slette vegger i vinrød farge, samt trepanel. Ess plater tak. Romsig innredning og rom med plass til liten spise plass.

Gang 4,2 kvm.
Mørkere belegg på gulv. Malt lys strie vegger. Plass til garderobeskap.

Trapperom 11 kvm.
Furugulv. malt strie i fersken farge. Romsig gang med litt skap plass mm.

Soverom 8,5 kvm
Furugulv. Malte slette vegger i lys gul farge. Skyvedørgarderobe på 2,4 m bredde.

Stue 39 kvm.
Furugulv. Malte vegger i lys farge. Romsig rom i hele front av boligen, vinduer 3 sider. Vedovn og varmepumpe for oppvarming.

Enklere malte murgulv i kjeller og malte murvegger.

Overflater er hovedsaklig eldre men normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspiper. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn soverom 2 etasje. Vedovn stue 1 etasje
Vedovner kjeller.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

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

For liten ubrennbar flate foran vedovn soverom 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn alder.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Noe knirk enkelte trinn. Ingen håndløper nedre del av trapp til kjeller, men lavere fallhøyde.

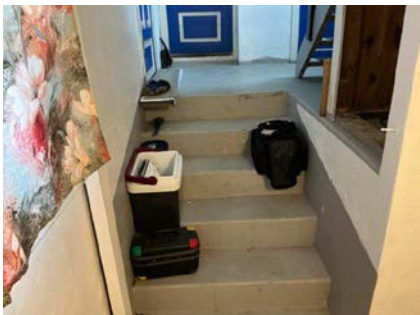
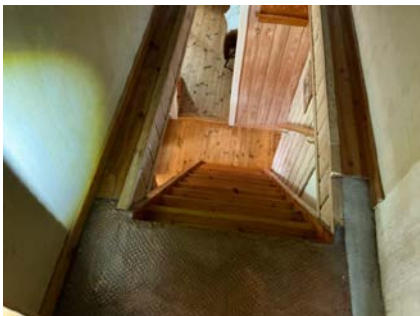
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, har generelt en dårligere isolasjonsevne kontra dagens standard.

Hovedsaklig OK funksjon i 1 og 2 etasje, men noe dårligere i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering/vedlikehold.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre badrom.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådanne kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Belegg på gulv. Ikke fall mot sluk iht dagens krav, og det er tett sokkel inn til dusj og kun sluk innenfor, slik at ved evt lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken.

Eldre våtromsplater vegger. Disse mangler aluminiumslist og fug under slik dagens gjøremåte er. Manglende fug kan bidra til fuktoppsug unnenfra.

Dusjgarnityr, wc og innredning.

Lufteventil i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badrom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Enklere vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke er sluk i rommet og ikke fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Fungerer dog fint ved normalt bruk.

Murgulv og vegger.

Ingen lufteventil

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opsyn ved bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig da det er murvegger i rommet.

Vurdering av avvik:

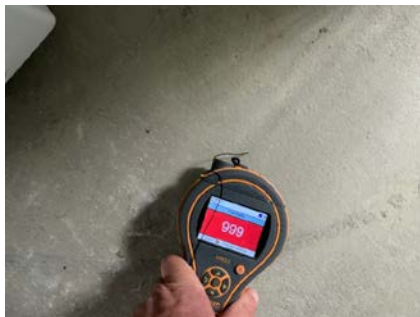
- Det er avvik:

Det ble utført fuktmåling med utslag. Dette skyldes trolig kapilærsug unnenfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Tregulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran plassert i kjeller.

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Avløpspumpe, kan medføre vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.



TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2019. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere ytterligere undersøkelser med sjekk av gass mm.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, ukjent årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales. Oppsyn alder.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre skrusikringer/inntakssikring loft. Automatsikringer i gang 2 etasje.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nyere automatsikringer, ellers varierende, men hovedsaklig eldre. Ingen store moderniseringer utført ser det ut til.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Ja .

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare større sprekker som ansees unormalt utfra alder.

TG 2 Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

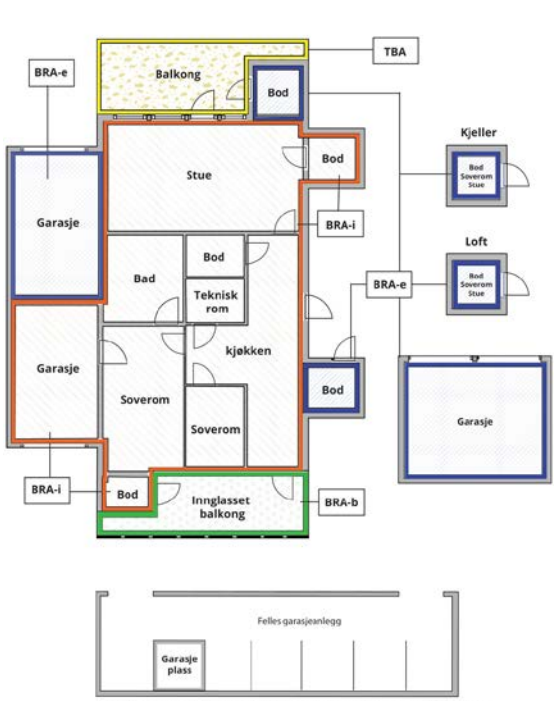
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1 etasje	90			90	4
1 etasje garasje/fjøs mm.		130		130	
2 etasje fjøs/verksted		130		130	
2 etasje	75			75	
Loft					
SUM	247	260			4
SUM BRA	507				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom , Bodarealer		
1 etasje	Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom		
1 etasje garasje/fjøs mm.		Garasje , Bod/korn, Fjøs, Bod	
2 etasje fjøs/verksted		Verksted, Lagring	
2 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Gang/trapperom , Bad		
Loft	Råloft		

Kommentar

Loft ikke måleverdig høyde. Det gis ingen garanti for arealmålinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun på driftsbygning.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	212

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Arild Grimstad, Curt Grimstad og Laila Grimstad Mo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	358	281		0	41962.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tjømsveien 32							
Hjemmelshaver Grimstad Arild, Grimstad Curt, Mo Laila Grimstad							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/FV1787>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 14.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	358	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjomsveien 32, 4520 LINDESNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	14 544,27 kr
Eiendomsskatt	5 054,36 kr
Feiing	440,00 kr
Vann	3 431,93 kr
Sum	23 470,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement bolig/fritid	1 stk	1 869,00 kr	1/1	0 %	1 869,00 kr	467,25 kr
Forskudd vann i år	118 m³	17,16 kr	1/1	0 %	2 025,18 kr	506,30 kr
Innbetalt vann i fjor	-60 m³	17,16 kr	1/1	0 %	-1 029,75 kr	-1 029,75 kr
Målt vannforbruk i fjor	118 m³	17,16 kr	1/1	0 %	2 025,18 kr	2 025,18 kr
Vannmålerleie	1 stk	291,00 kr	1/1	0 %	291,00 kr	72,75 kr
Avløpsabonnement bolig/fritid	1 stk	2 931,00 kr	1/1	0 %	2 931,00 kr	732,75 kr
Forskudd avløp i år	118 m³	41,90 kr	1/1	0 %	4 944,20 kr	1 236,05 kr
Innbetalt avløp i fjor	-120.08 m³	39,70 kr	1/1	0 %	-4 767,26 kr	-4 767,26 kr
Målt avløpsforbruk i fjor	118 m³	39,70 kr	1/1	0 %	4 684,60 kr	4 684,60 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Branntilsyn-/feiegebyr	3 pipeløp	451,00 kr	1/1	0 %	1 353,00 kr	338,25 kr
E-skatt bolig	1684900 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	5 055,00 kr	1 263,50 kr
				Sum	19 381,15 kr	5 529,62 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	41962.9
Etablert dato	21.09.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenståing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.05.2024 21.06.2024	23/05461	Tinglyst 28.06.2024	358/1 (-95465,1), 358/283 (95465,1), 358/283/1, 358/283/2, 358/283/3, 358/283/4, 358/283/4/1, 358/283/4/2, 358/283/4/3, 358/283/5, 358/283/6, 358/283/7, 358/283/8, 358/283/9, 358/283/10, 358/283/11, 358/283/12, 358/283/12/1, 358/283/12/2, 358/283/12/3, 358/283/12/4, 358/283/13, 358/283/14, 358/283/15, 358/283/16, 358/283/17, 358/283/18, 358/283/19, 358/283/20, 358/283/21, 358/283/22, 358/283/23, 358/283/24, 358/283/25, 358/283/26, 358/283/27 Mnrmangler, Mnr vannmangler, 358/1/83, 358/125, 358/125/2, 358/125/3, 358/264, 358/281, 548/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.08.2023 21.09.2023	23/03644	Tinglyst 21.09.2023	358/62 (-41962,8), 358/281 (41962,9) Mnr vannmangler, 358/1/83, 358/23, 358/38, 358/125, 358/202, 358/264, 358/283/2, 358/283/15, 358/283/24, 548/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.01.2021 23.01.2025	21/02643		358/23, 358/38, 548/1 (1024,6) Mnr vannmangler, 358/281

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6438450.57	400111.78		Ja	32450.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6438357.67	400193.71		Nei	9512.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MO LAILA GRIMSTAD F120167*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	PEER GYNTS VEI 1 1466 1466 STRØMMEN	Bosatt (B)
GRIMSTAD ARILD F250161*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	SAXILDS GATE 12 3117 3117 TØNSBERG	Bosatt (B)
GRIMSTAD CURT F290365*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Allergotvegen 14D 2053 2053 JESSHEIM	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Tjomsveien 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4520 LINDESNES	Kirkesogn	05150204 LINDESNES
Grunnkrets	513 Valle	Tettsted	4082 Vigeland
Valgkrets	4 Vigeland		

Vegadresse: Tjomsveien 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4520 LINDESNES	Kirkesogn	05150204 LINDESNES
Grunnkrets	513 Valle	Tettsted	4082 Vigeland
Valgkrets	4 Vigeland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169416893		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	169416915		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	
3	169416907		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
4	169416931		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
5	169416958		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
6	169416923		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 169416893: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	260
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
Endre bygningsdata	01.04.2025	01.04.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tjomsveien 32	H0101	358/281	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 169416915: Helårsb.benyttes som fritidsb. (162), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023
Endre bygningsdata	01.04.2025	01.04.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tjomsveien 34	H0101	358/281	48	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	48	0	48	0	0	0

3: Bygning 169416907: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	358/281	-	-	-	-	-

4: Bygning 169416931: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	358/281	-	-	-	-	-

5: Bygning 169416958: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	358/281	-	-	-	-	-

6: Bygning 169416923: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.08.2008
Endre bygningsdata	21.09.2023	21.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	358/281	-	-	-	-	-



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 14.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	358	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjømsveien 32, 4520 LINDESNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
0302674744	1651	31.12.2024	Stipulert forbruk	118

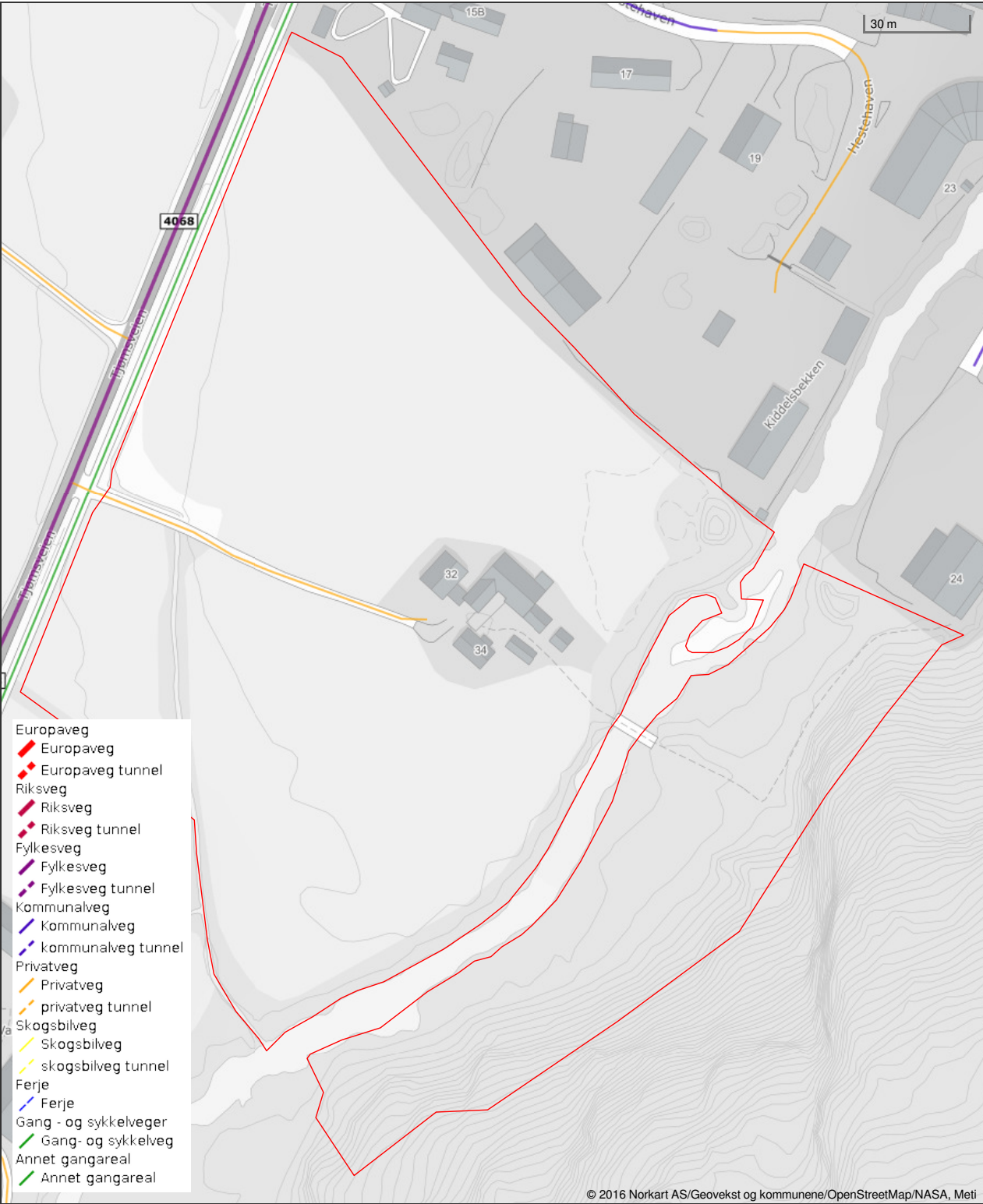
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Vegstatuskart for eiendom 4205 - 358/281//

Utskriftsdato: 14.04.2025



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.

PELIAS®

Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS
Martnsvegen 59
2409 ELVERUM
Tlf. 33330000
Orgnr 920312470
E-post: post@pelias.no
www.pelias.no

Servicebesøk
Nr. 1000288233
Dato: 11.11.2024 Kl.13:33
Utført av: Leif Arne Bjerland

Kunde: Cuer Grimstad
Adresse: Allergotvegen 14d
Postnr: 2053 Jessheim
E-post: curt@live.no

Behandlingssted:
Curt Grimstad
Tjomsveien 32, , 4521 Lindesnes
Mobil tlf. 41560907

Service rapport

Konklusjon / Anbefaling
Det var stort utbrudd av stripet borebille i rom under trapp i bolig. Ellers var det utstrakt aktivitet i garasje, rom over garasje og store deler av låven. Tak, vegger og gulv noen steder.

Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse
Har i dag behandlet mot stripet borebille (Anobium punctatum) i rom som er nevnt, samt ellers i området der det er påvist aktivitet. Det er behandlet med Protox innvendig mot borebille. Dette fører til at aktiviteten blir eliminert i det aktuelle området som er behandlet. Denne behandlings metoden er svært effektiv på ubehandlet trevirke, og stopper all aktivitet av borebille.

Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.

Tiltak Pelias, Etterkontroll, Eventuelle skader av tiltak

Nabovarsel:
Nabovarsel er vurdert som ikke hensiktsmessig da det ikke er fare for at noen skal bli berørt av behandlingen.

Kundens ansvar - Forebyggende tiltak
Anbefaler kunde og følge med om det oppstår akrivitet i andre deler av bygningsmassen, og da evt. ta kontakt.

Produkter brukt under dagens besøk
30 liter Protox Insekt 20l

Sign. Kunde bekrefter oppmøte

Sign. PELIAS

Eiendom	4205 358/281		
Utskriftsdato	14.04.2025	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

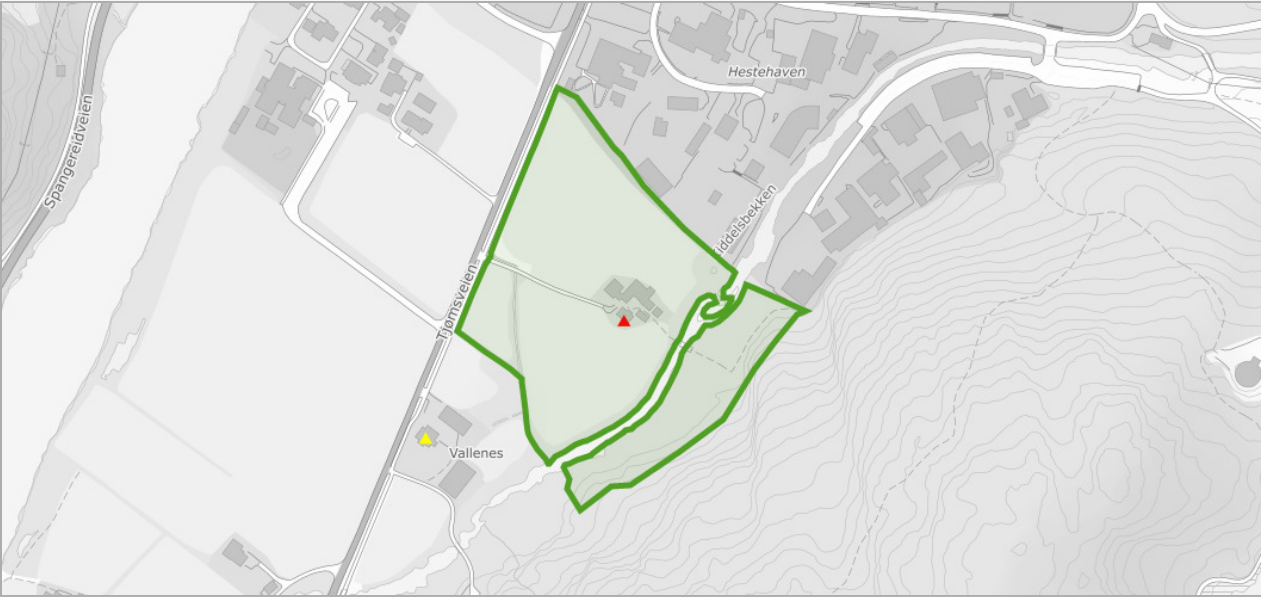
📌 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

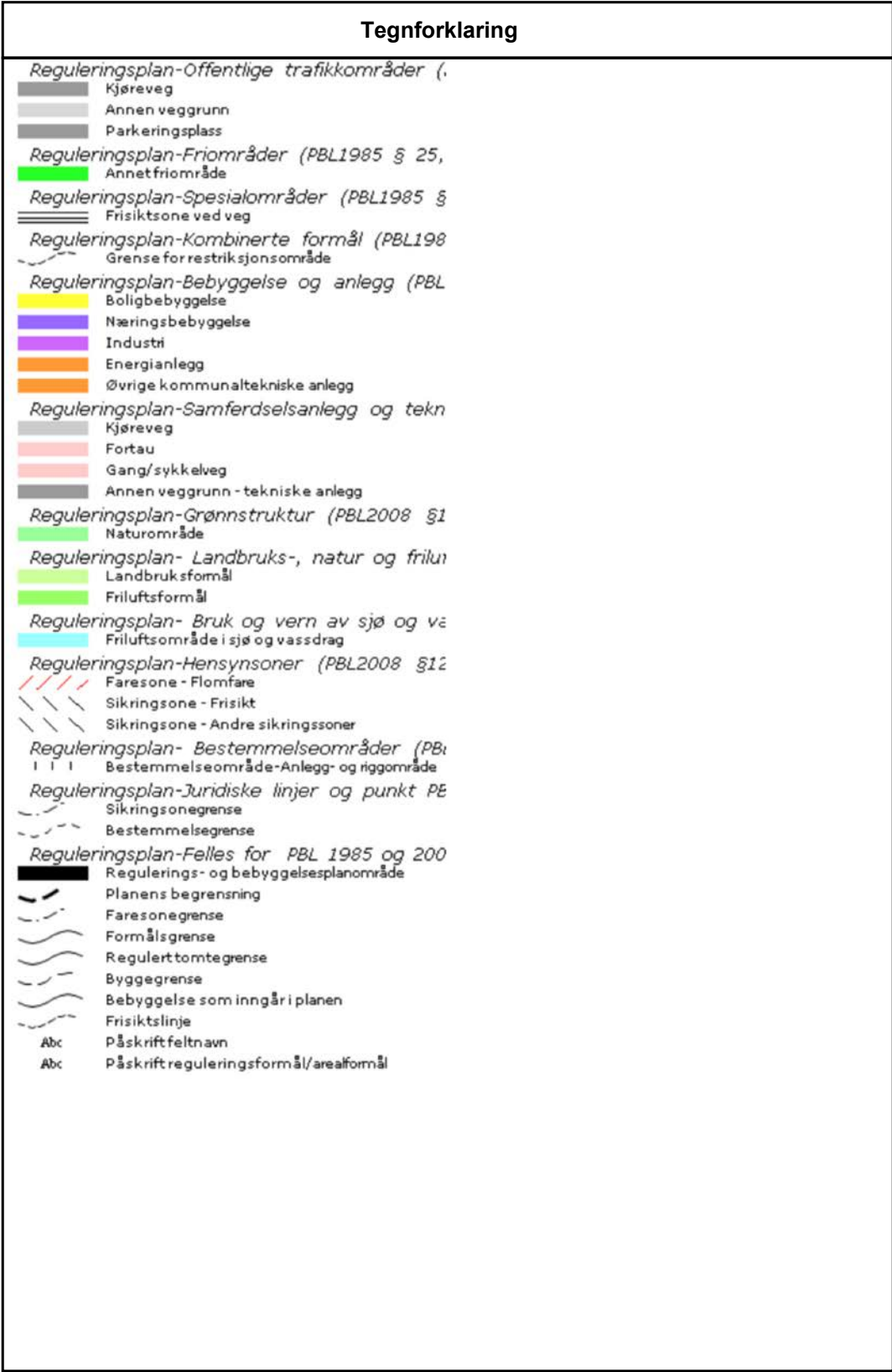
Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

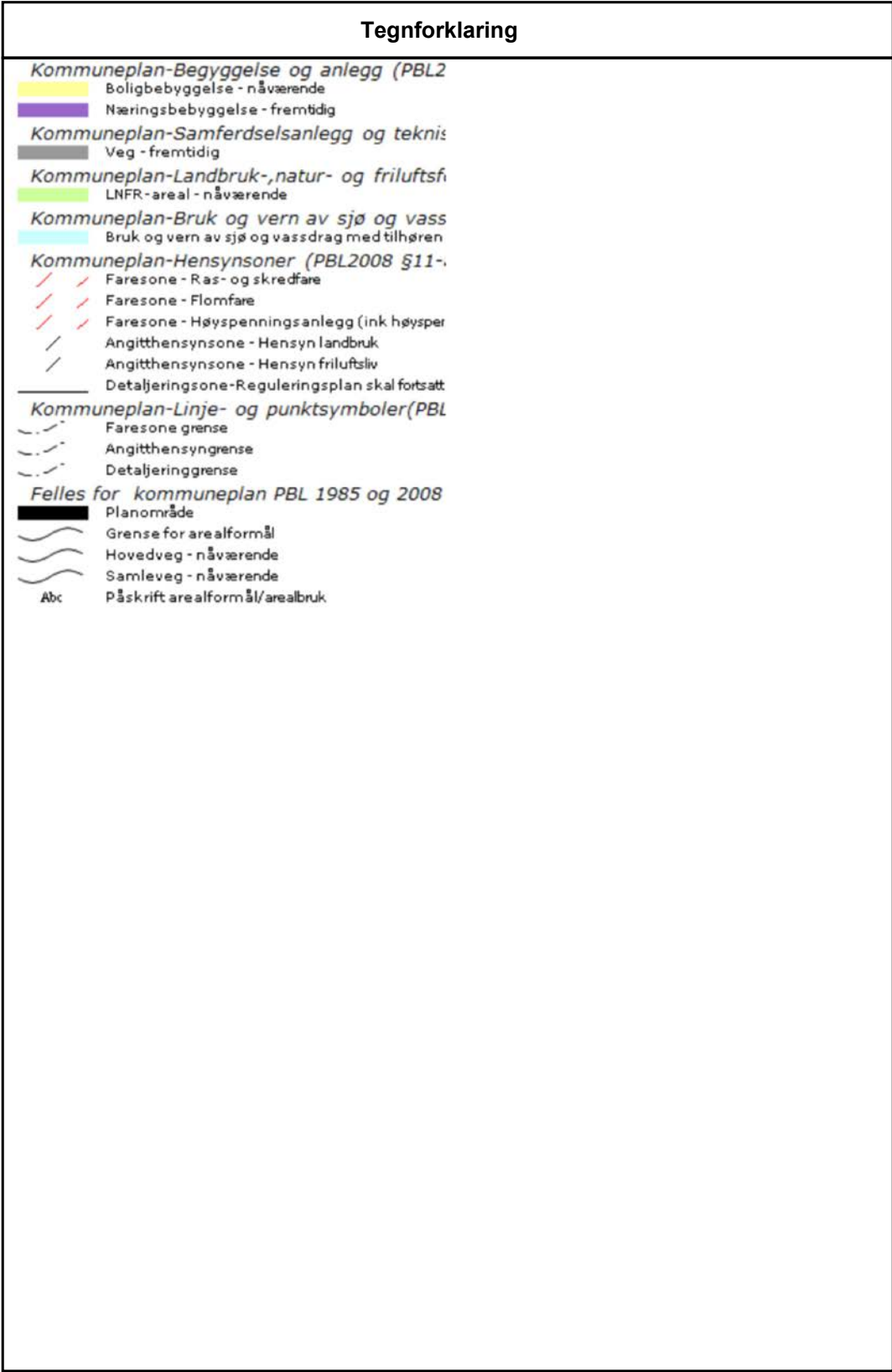
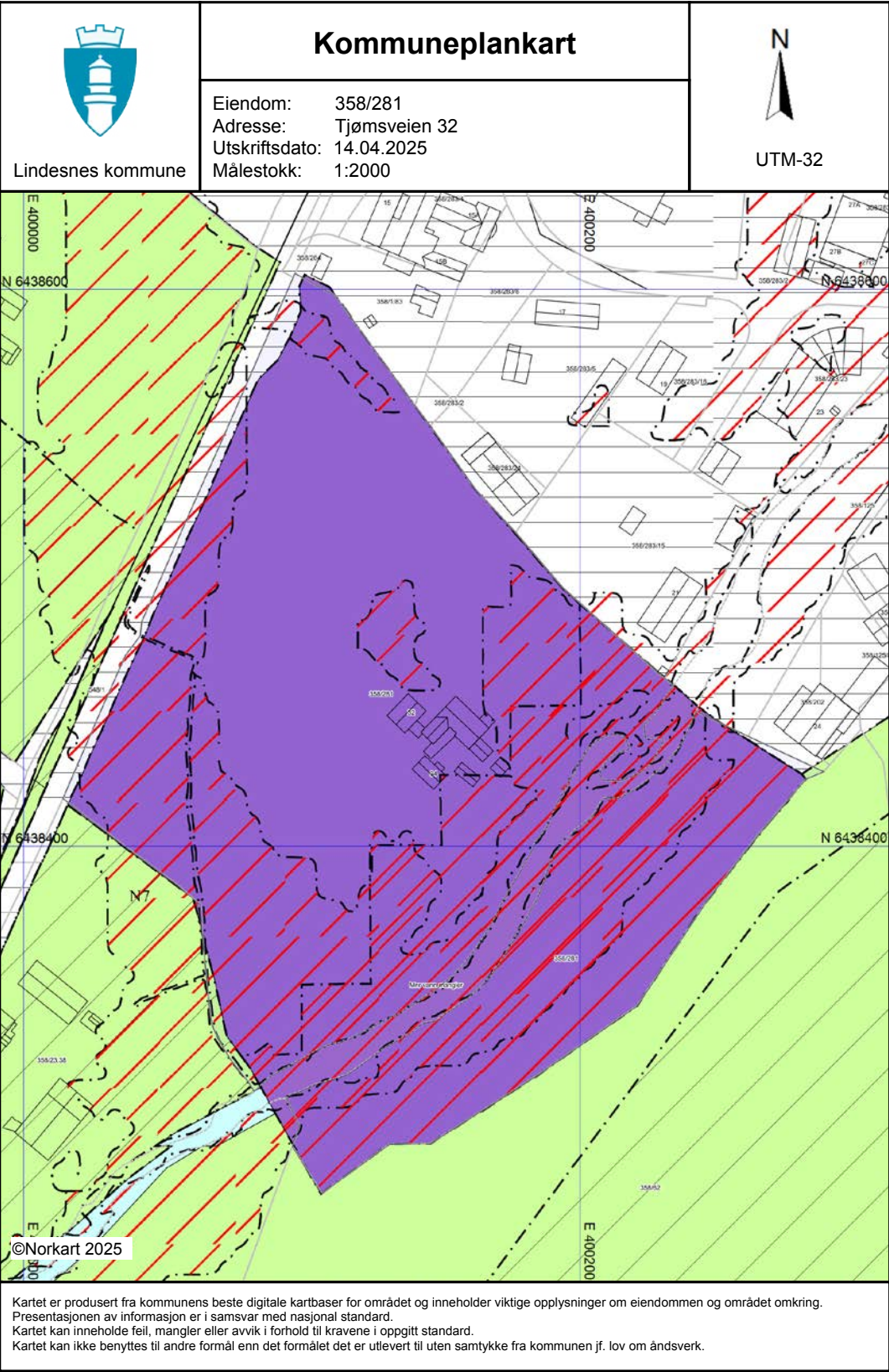
Tegnforklaring

- Sefrakbygninger
-  Ikke-meldepliktig bygg
-  Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1029-0005-047	VÅNINGSHUS, YTRE VALLEMOEN, VALLE	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25







Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 14.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	358	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjøsveien 32, 4520 LINDESNES								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid ❗ Kommunedelplaner under arbeid ❗ Reguleringsplaner over bakken ❗ Reguleringsplaner bunn ❗ Bebyggelsesplaner ❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Kommunedelplaner ❗ Reguleringsplaner under bakken ❗ Reguleringsplaner under arbeid ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten ❗ Bebyggelsesplaner over bakken ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 803 m² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 19 434 m² KPHensynsonenavn H320_1 KPFare Flomfare
	Delareal 40 956 m² Arealbruk Næringsvirksomhet,Framtidig Områdenavn N7

	Delareal 15 399 m² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 175 m² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn H510
	Delareal 204 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1029123
Navn	Gang- og sykkelveg Hestehaven - Egeland
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3985/123_best(2).pdf
Delarealer	Delareal 683 m² Formål Industri Feltnavn Industri
	Delareal 705 m² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 23 m² Formål Kjøreveg Feltnavn Kjøreveg
Id	1029201822
Navn	Hestehaven industriområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6682/1029201822%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 439 m² Formål Naturområde - grønnstruktur Feltnavn GN4
	Delareal 254 m² Formål Naturområde - grønnstruktur Feltnavn SVT
	Delareal 48 m² Formål Næringsbebyggelse Feltnavn BN5
	Delareal 25 m² Formål Næringsbebyggelse Feltnavn BN6

Delareal	26 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	SVT
Delareal	29 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_SKV7
Delareal	951 m ²
RPHensynsonenavn	H_320
Faresone	Flomfare
Delareal	596 m ²
RPHensynsonenavn	H190_2
RPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	122 m ²
Formål	Næringsbebyggelse
Feltnavn	BN7
Delareal	139 m ²
RPHensynsonenavn	H190_3
RPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	10 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_SKV3



BESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Hestehaven

Plan ID: 1029201822

Saksnummer: 20/03776

Vedtatt dato: 25.04.2024

Dato for siste revisjon: 06.05.2024

Pkt. 1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

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

- Næringsbebyggelse, BN1 – BN8
- Energianlegg, BE1 – BE2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT1 – BKT2

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

- Kjøreveg, SKV1 – SKV10
- Fortau, SF1 – SF12
- Gang- / sykkelveg, SGS1 – SGS4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering, SPA1

Grønnstruktur; (PBL § 12-5, nr. 3)

- Naturområde – grønnstruktur, GN1 – GN13

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT;
(PBL § 12-5, nr. 5)**

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE;
(PBL § 12-5, nr. 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1 – VFV3

HENSYNSSONER; (PBL § 12-6)

Sikringssone;

- **Frisikt**
- **Andre sikringssoner, H190_1 – H190_3**

Faresone;

- **Flomfare**
- **Høyspenningsanlegg**

Båndleggingssone;

- **Båndlegging etter lov om kulturminner**

Pkt. 2; BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Næringsbebyggelse, BN1 – BN8

- Innenfor området kan det tilrettelegges for lett industri, håndverksbedrifter, verksteder, kontor, samt forretningsdrift. Ordinær dagligvarehandel tillates ikke i området. Nye bevertningssteder vil heller ikke tillates innenfor planområdet.
- Det tillates en utnyttelse av den enkelte tomt på BYA = 70 %.
- For bygninger med saltak er maks tillatt mønehøyde 11 meter og maks tillatt gesimshøyde 8 meter.
For bygninger med flatt tak og / eller pult tak er maks tillatt gesimshøyde 10 meter.
Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Ny bebyggelse må plasseres med topp gulv i flomsikker høyde.
- Byggesøknadene skal inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500 som bl.a. skal vise; adkomst, planeringshøyder, bebyggelsens plassering, nødvendig parkering, eventuelle gjerder / levegger /støyskjermer med høyde over 1,5 meter, etc.
- Det kreves i utgangspunktet en parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal. Kommunen kan godta mindre parkering i spesielle tilfeller, dvs. til virksomheter som åpenbart ikke har behov for mye parkering. På samme måte kan det kreves mer parkering der det åpenbart er behov for det.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser, disse skal lokaliseres i nærheten av inngangspartiet.
- Det tillates ikke virksomheter som grunnet støy, støv eller lukt kan være til sjenanse for øvrige brukere av området, eller omkringliggende virksomhet.
- Det skal holdes alminnelig god orden i området. Uønsket/skjemmende lagring/deponering av diverse utstyr / varer, kan kreves fjernet av kommunen.
- Forslag til tomtedeling er vist på plankartet, annen tomtedeling innenfor samme formål kan tillates ved behov for større/mindre tomter.

- Støy fra all virksomhet innenfor planområdet skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T1442. Kommunen kan ved byggesøknader og når den ellers finner det nødvendig, kreve dokumentasjon på at grenseverdiene ikke overstiges.
- Kommunen kan kreve at det etableres egne slam-, fett-, oljeavskillere etc., i den grad det måtte være behov for dette.
- Det planlegges etablert flomvoll langs Kittelsbekken som går gjennom deler av planområdet, vist som sikringssone H190_1 – H190_3. Innenfor sikringssone tillates det etablert flomsikringstiltak med alle nødvendige tekniske anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomsikring. Det tillates ikke tiltak/terrenginngrep som medfører negativ effekt på flomsikring av området.

2.2 Energianlegg, BE1 – BE2

- Innenfor området kan det anlegges nett- / trafostasjoner.

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT1 – BKT2

- Innenfor disse områdene kan det tilrettelegges med kommunaltekniske anlegg for håndtering av vann, avløp og overvann, mm.

Pkt. 3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg, SKV1 – SKV10

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

3.2 Fortau, SF1 – SF12

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

3.3 Gang-/ sykkelveg, SGS1 – SGS4

- Er / kan anlegges som vist på plankartet, mindre justeringer kan godkjennes.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, flomvoll og lignende.

3.5 Parkeringsplasser, SPA1

- Kan opparbeides som vist på planen. Mindre justeringer/tilpasninger kan godkjennes.

- Det er felles parkeringsplasser for brukerne av nærliggende turområde / friluftsområde.

Pkt. 4; GRØNNSTRUKTUR

4.1 Naturområde – grønnstruktur, GN1 – GN13

- Innenfor området langs bekken tillates i utgangspunktet ikke tiltak som berører bekken eller bekkeløpet. Flomforebyggende tiltak kan godkjennes i området.
- Naturlig vegetasjon skal i utgangspunktet bevares innenfor disse områdene.

Pkt. 5; LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne, LKM

- Innenfor området er det fornminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 14. Alle tiltak som kan berøre området skal på forhånd være avklart med kulturminneforvaltningen.

Pkt. 6; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VJV1 – VJV3

Innenfor området tillates ikke tiltak som berører bekken eller bekkeløpet.

Pkt.7; HENSYNSSONER

7.1; Sikringssone; Frisikt

Innenfor frisiktarealer tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7.2; Sikringssone; Andre sikringssoner

Innenfor sikringssone tillates det etablert flomsikringstiltak med alle nødvendige tekniske anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomsikring.

Det tillates ikke tiltak/terrenginngrep som medfører negativ effekt på flomsikring av området.

7.3; Faresone; Flomfare

Innenfor dette området kan det ikke oppføres bygg eller anlegg som kan skades ved eventuell flom, før nødvendige sikringstiltak er utført.

Ny bebyggelse må plasseres med topp gulv i flomsikker høyde.

7.4; Faresone; Høyspenningsanlegg

Innenfor dette området kan det ikke oppføres bygg. Det kan gjennomføres nødvendige tiltak for gjennomføring av utbygginger. Det må innhentes tillatelse fra netteier før tiltak i området kan igangsettes.

7.5; Båndleggingssone; Båndlegging etter lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Pkt. 8; FELLESBESTEMMELSER;

- Nye kabler skal fortrinnsvis legges i bakken.
- Byggegrense er lik formålsgrense, der ikke annet er vist i plan.

Pkt. 9; REKKEFØLGEKRAV;

9.1; Før tillatelse til tiltak i område for næringsbebyggelse

Før det tillates nye tiltak i området regulert til næringsbebyggelse, må det vurderes behov for konvensjonelle grunnundersøkelser og gjøres nødvendig geoteknisk prosjektering iht. gjeldende krav i TEK17, se rapport for områdestabilitet, datert 24.11.21.

Gang og sykkelveg HESTEHAVEN - EGELAND REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: 1029 2012 07

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.09.2015

Dato for godkjenning i kommunestyret : 27.08.2015

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato. *Kartnummer og dato*

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Industri
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang-/ og sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift
 - landbruksformål
 - friluftformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Naturområde (vassdrag)

§ 3 Fellesbestemmelser

Utforming

Det skal tas estetiske og landskapsmessige hensyn når det gjelder utforming, materialbruk og tilpasning til de nære omgivelser. Utbygger skal minimalisere nødvendige terreng- og vegetasjonsinngrep.

Midlertidig anleggs- og riggområde (PBL § 12-7 nr. 1)

Områdene med skravur for midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser m.m) Etter avsluttet anleggsperiode skal arealene så raskt som mulig, og senest innen ett år etter veganlegget er ferdig, istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål (jordbruk).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 *Boligbebyggelse*

§ 4.2 *Industri*

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 *Kjøreveg*

Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.2 *Fortau*

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.3 *Gang-og sykkelvei*

Gang-og sykkelvei skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.4 *Annen veggrunn – tekniske anlegg*

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til grøfter og snøopplag.

§ 5.5 *Annen veggrunn – grøntareal*

Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - grøntareal på plankartet skal benyttes til grøfter, snøopplag, skjæringer og fyllinger. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal skal enten tilsås og beplantes, eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

§6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

§ 6.1 *Landbruksformål*

§ 6.1 *Friluftformål*

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bekk regulert til naturområde (vassdrag) tillates lagt i kulvert eller omlagt innenfor tilliggende landbruksområder. Tiltakene skal ikke komme i konflikt med vannets funksjon som naturområde.

§ 8 Anleggsperioden

§ 8.1 *Støy*

Forskrifter om begrensnings av støy skal følges.

§ 8.2 *Framkommelighet under anleggsperioden*

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for trafikken og det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget.

§ 9 Detaljavklaring

Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadsplikt ved gjennomføring (jf. forskrift om byggesak § 4-3 pkt. a).

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1. Før igangsetting av bygging av vei ved 3/450 og til endes, skal veien i naboplan i sør være omregulert.

§ 10.2. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminne id 180378, som er markert i bestemmelsesområde #1 i plankartet.

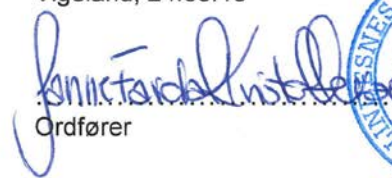


LINDESNES KOMMUNE

Detaljregulering for: **Gang- og sykkelveg, Hestehaven - Egeland**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 har Lindesnes kommune v/Kommunestyret i møte 27.08.15, sak 54/15 vedtatt denne detaljregulering med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med Kommunestyrets vedtak.

Vigeland, 24.05.16


Ordfører



Kommentarer

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	358	Bruksnr.	281	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tjømsveien 32, 4520 LINDESNES								

Det foreligger ingen andre dokumenter enn vedlagte tilbygg i vårt arkiv

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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 oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Postadresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal, telefon: 38 25 70 00, e-post: post@lindesnes.kommune.no

16/2-1968

Herr Åge Larsen
Sör-AudnedalSak nr. 17/68Söknad om ondföring av tilbygg samt ominnredning av driftsbygning
på ~~gnr.~~ 58, bnr. 62 Ytre Vallemoen i Lindesnes.Deres söknad ble behandlet av Lindesnes bygningsråd i möte den 15/2-68
som sak nr. 17/68. Följande ble enstemmig vedtatt.

" Bygningsrådet godkjenner at bygget föres opp som planlagt iflg.
tegninger og byggemelding. Bygningskledningen bör utföres med ens
materiale for hele bygget!"

Gebyr kr 10,- må innbetales til
Kommunekassereren i Lindesnes.

Gustav Pålman

for gebyrmerker, notater o.l.	for stempel o.l. LINDESNES INGENIØRKONTOR 15. FEB. 1968 ARKIV NR. 503.1 Godkjent 15.2.1968 Sak nr. 17 Lindesnes bygningsråd Gudolf Røtteman
BYGGEMELDING	
Til bygningsrådet i Lindesnes	Mottatt:

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Ytre Vallemoen (eiendommens navn)
g.nr. 58 br.nr. 62 tomt nr. _____
gate/vei _____ sted _____
skal utføres flg. arbeider:
☐ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte
annet Driftsbygning.
Byggearbeidets art:
☐ nybygg ☒ ombygging ☒ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet _____
Bygningen brukes i dag til: Driftsbygning
Bygningen skal senere brukes til: _____
Anslått verdi av byggearbeidet: ca. kr 50,000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) 160 M² I 2 etasjer
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)
BOLIGFLATE M²
DERAV NYBYGG 83 M²
TOMTENS STØRRELSE (A) M² Gårdsbruk
UTNYTTTELSESGRAD $\frac{G}{A} =$ _____

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Et sett tegninger.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? _____
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? _____

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Gårdsbruk
Er tomten oppmålt? _____

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ordning som tidligere
Stikkledning føres til: _____
☐ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? _____
☐ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra _____ vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? _____
☐ off. vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen? _____
Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? Langt fra naboer
Følgende naboer er varslet _____

Minsteavstander Til eiendomsgrense 40-50 m Til veimidt over 100 m
Til annen bygning _____ m

Takvinkel _____ grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☐ fjell ☐ grus/sand ☐ leire annet _____
Er grunnundersøkelser foretatt? _____
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelser.

Fundamentering Sålebredde ca 70 cm Grunnmurdybde under planert terreng 125 cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet _____

Byggematerialer ☐ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet Stållkonstruksjon

Bjelkelag ☐ trebjelkelag ☒ betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg cm mineralull cm lettbetong, annet Leca

Isolasjon i himling 5 cm mineralull, annet Isopor

Isolasjon i gulv cm mineralull, annet Leca

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slag kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☐ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☒ sementasbestplater annet

Taktekning ☐ taksten ☐ 2 lag papp ☒ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredder cm Opptrinn cm Inntrinn cm
Bredder cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☐ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken, ☒ vaskerom,
☐ stue, ☐ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre
Avtrekkventil over tak fra ☐ bad, ☐ wc, ☐ kjøkken,
☐ vaskerom, andre Fjøs

Sanitæranlegg Antall: Bad: Klosetter Sluk Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom?

Underskrifter
med sted, dato og adresse

Age Larsen
anmelder/arkitekt

Age Larsen
byggherre

Age Larsen
ansvarshavende

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Hele den gamle bygningen untatt vognskjul, må ominnredes for å tilpasse den nye bygning.

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.



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

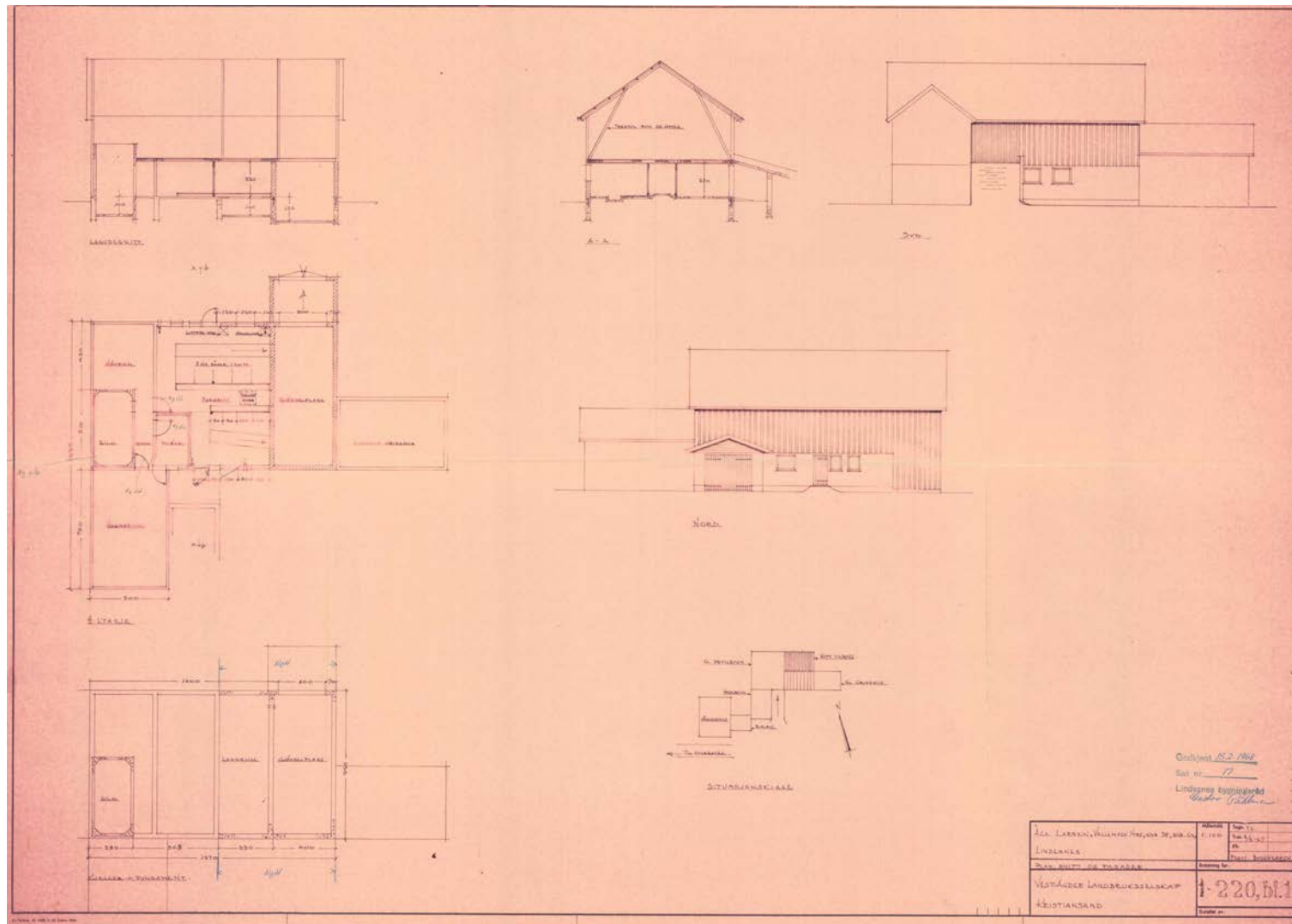
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktssignering. 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 eiendomsmeidlerkjede.



BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

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

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

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tjømsveien 32
4520 LINDESNES

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre