



aktiv.

Austadstråndveien 88, 4580 LYNGDAL

**Austadbukta - Fantastisk eiendom
20 m. fra sjøen med egen
strandlinje, godkjennelse for
naust og bryggeanlegg!**



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Nova-Invest AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963

Tomtstr.: 1209 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 60
Gnr. 48, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1408230326

Fantastisk eiendom 20 m.
fra sjøen m/egen
strandlinje m.m.

Vi har for salg en helt unik eiendom i Austadbukta. Selve fritidseiendommen ligger kun 15-20 meter fra sjøen. Eiendommen går ned til sjøen og det medfølger egen strandlinje med brygge og båtstø. Det foreligger helt nye godkjenninger for påbygg, tilbygg og fasadeendring av fritidsbolig, utvidelse av brygge, ny sjøbod, sprenging over vannlinje og habilitering av eksisterende brygge. Se godkjenninger i salgsoppgaven med alle detaljer rundt gjennomføringen.

Fritidseiendommen selges som ett utvendig skall. Dvs. alt innvendig er fjernet. Det er nylig lagt nytt gulv i hele hytta, så nå kan ny eier bygge seg videre derfra og få eiendommen slik en ønsker.

Det er kjørevei til døra og selvfølgelig strøm, vann og kloakk. Stor tomt på 1209 kvm.

Austadbukta er en liten koselig grend. Velkommen!



Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Egenerklæring29
Nabolagsprofil.....61
Forbrukerinformasjon66
Budskjema67

Plantegning

1. etasje

2. etasje

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

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 75 kvm

2. etasje: 10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1209 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruslagt innkjørsel og grøntareal rundt hytta. Her er også en terrasse med nydelig utsikt. Nede ved brygga er det lagt skiferheller. Tomten har flere spennende utviklingsmuligheter og allerede godkjenner seg langs sjøen.

Beliggenhet

Eiendommen har en unik beliggenhet i Austadbukta. Dette er en liten koselig grend med ca. 10 eiendommer totalt rundt bukta. Eiendommen ligger nydelig til med gode solforhold fra morgen og til langt utpå kvelden. Det medfølger egen brygge på eiendommen på ca. 15 meter samt godkjenner seg for å bygge naust samt utvide bryggen.

Det er ca. 6 km. til Lyngdal sentrum med alt av fasiliteter.

Austadbukta ligger fint til midt i Rosfjorden. Det er fine turmuligheter med båt til Korshamn, Farsund eller østover mot Spangereid gjennom Spangereidkanalen. Med båt er det kun 3,5 km. inn til Sørlandsbadet!

Adkomst

Eiendommen ligger i Austadbukta. Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av både boliger og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Karstein brox

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Karstein Brox teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Vi har for salg en helt unik eiendom i Austadbukta. Selve fritidseiendommen ligger kun 15-20 meter fra sjøen. Eiendommen går ned til sjøen og det medfølger egen strandlinje med brygge og båtstø. Det foreligger helt nye godkjenner seg for påbygg, tilbygg og fasadeendring av fritidsbolig, utvidelse av brygge, ny sjøbod, sprenging over vannlinje og rehabilitering av eksisterende brygge. Se godkjenner seg i salgsoppgaven med alle detaljer rundt gjennomføringen.

Fritidseiendommen selges som ett utvendig skall. Dvs. alt innvendig er fjernet. Det er nylig lagt nytt gulv i hele hytta, så nå kan ny eier bygge seg videre derfra og få eiendommen slik en ønsker.

Det er kjørevei til døra og selvfølgelig strøm, vann og kloakk.

Austadbukta er en liten koselig grend. Det er ingen gjennomgangstrafikk og meget barnevennlig. Her kan du sitte på terrassen og følge med ungene som fisker krabbe på brygga.

Her kan du innrede og ombygge på allerede ferdige godkjenner seg. Velkommen til en sjelden mulighet!

Standard

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

Gjør oppmerksom på at tilstandsrapporten er utgått på dato og at alt innvendig i hytta er fjernet slik at det nå er klargjort for å bygge opp eiendommen på nytt innvendig.

Forhold som har fått TG3:
Rom under terreng:
Krypkjeller med noe fuktig jordbakke.
Konsekvens/ tiltak:
Det er nødvendig å bremse fukttilgangen i krypkjeller som tiltak må bakken tildekkes med folie. I tillegg noen ventiler i ringmuren

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:
Veggkonstruksjon av bindingsverk.
Normal levetid på trekledning: 40 - 60 år. Og kan i noen tilfeller ha lenger levetid i forhold til material kvalitet,
byggemetode, vedlikehold/ grunnbehandling, sol og værbelastning.

Takkonstruksjon:
Tak som type er saltak, konstruksjon bestående av sperrer. Lett tak.
Eldste del har ufagmessig og svak konstruksjon.
Kaltloft er ikke ventilert.
Himling (innvendig tak) er isolert med mineralull fra de enkelte byggeår.
Dampsperre kun over tilbygg, soverom, wc, bad..
Spor etter mus på kaltloft.

Taktekking:
Tak tekket med metallplater med taksteinsprofil.
Platene på sørøstsiden av taket, de eldste platen har overflate og kantrust.TG:2
Lett undertak av impregnerte sutakplater.
Stigetrinn/ feierstige er ikke montert fram til pipa.
Tiltak / konsekvens:
For eventuelt å forlenge platenes levetiden kan rustskadene isoleres og områdene lakkeres.

Renner, nedløp og beslag :
Renner og nedløp av plast og aluminium, renner fra enkelte byggeår.
En renne er skjøt, del plast, del aluminium, denne har ikke endebunn, ender opp mot vindski.TG:3
Det er ikke montert skvettbeslag på del av tilbygg bak.TG:3
PLastrenner og nedløp er preget av slitasje og alder.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper:
Terrasse med bjelker og spaltegulv av impregnert materialer.
Ingen rekkverket.
Terrasse på to nivåer.
Overfaltetlitt.

Piper og ildsteder:
Lettklinker elementpipe.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller i trekonstruksjon, konstruksjon fra de enkelt byggeår. Støp gulv i wc og bad.
Konstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av plast og stubbeloftet.
Stubbeloft, under tilbygg nord, i stua og tilbygg soverom.
Underside av gulvbjelkene på eldste del er dekket av plast, stedviser henger løse isolasjonsmatter.
Tilbygg soverom, nordøstre hjørne har ca. 20 mm sig, nordvestre ca. 10 mm. Generelt litt ujevne gulv.
Det er spor av stripet borebiller (Anobium punctatum) også kalt mår, synlig rundt stolper/ søyle, bæring av midtdrag.
Stolpene står rett ned på stein, uten kapillærbryter imellom.

Tiltak / konsekvens:
Det er behov for gjennomgang av hele krypkjeller og bjelkelaget når platen er fjernet.
Fjern platen under bjelkene på eldste del. Dekk til bakken med plast, en konstruksjons messig bedre løsning enn å henge den under bjelkene.
Etablere kapillærbryter under hver stople/søyle, kapillærbryter kan være av grunnmurpapp.

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

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

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom.

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 48, bruksnummer 60 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 48, bruksnummer 69 i Lyngdal kommune.

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

4225/48/60:
21.05.1962 - Dokumentnr: 571 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:48 Bnr:31

13.04.1987 - Dokumentnr: 1240 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: Bodil Lervik og gnr 50 bnr 3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1994 - Dokumentnr: 4089 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:50 Bnr:5
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2000 - Dokumentnr: 3129 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:50 Bnr:7
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2016 - Dokumentnr: 186873 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:48 Bnr:182
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1951 - Dokumentnr: 421 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4225 Gnr:48 Bnr:31
Opprinnelig fradelt fra bnr 35, som er senere sammenføyet med bnr 31

21.05.1962 - Dokumentnr: 571 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1032 Gnr:48 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 831605 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:48 Bnr:60

03.03.1981 - Dokumentnr: 706 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:48 Bnr:31

04.03.2019 - Dokumentnr: 258843 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:48 Bnr:31

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

Vei, vann og avløp
Privat vei.
Privat vann fra brønn. Tinglyst rett til brønn på
nabogrunn
Privat avløp til septik.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Delareal 8 kvm:
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone, nåværende.
Delareal 102 kvm:
KP Hensynsonvern H910
KLP Detaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.
Delareal 211 kvm:
Arealbruk Havn, nåværende.
Delareal 989 kvm:

Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for
landbruk og reindrift og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens
ressursgrunnlag, nåværende.

Reguleringsplan:
Delareal 5 kvm:
Formål: Annet spesialområde
Feltnavn P-1
Utdyp. Privat parkeringsplasser.
Delareal 19 kvm:
Formål: Annet spesialområde.
Delareal 28 kvm:
Formål: Privat veie.
Delareal 84 kvm:
Formål: Park.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

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

Kontraktsgrunnlag
Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (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))

126 100 (Omkostninger totalt)
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års
varighet)
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år
med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 126 100

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med
personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring
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 + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.
Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell
eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3
600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av
boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av
PLUSS.

Meglere vedlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland
Eiendomsmegler
leiv.hompland@aktiv.no
Tlf: 917 11 377

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

13.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408230326

Selger 1 navn

Ole Kristoffer Torsvik

Gateadresse

Austadstråndveien 88

Poststed

LYNGDAL

Postnr

4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OKT

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noen mus under gulv, men gulv er utbedret inneværende år

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1408230326

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytten er bygd på tidlig 60-tall, men delvis restaurert/påbygd i 1994. Etter godkjenning fra kommunen er hytten strippet ned innvendig og klargjort for renovering. Nærmere beskrivelse ved visning.

Document reference: 1408230326

Initialer selger: OKT

3

31

Tilleggskommentar

Hytten selges som et restaureringsobjekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408230326

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristoffer Torsvik	d767961d01af80db03d764462dd18174efd60183	23.08.2023 18:20:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230326

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

G-TAKK AS
Vollmonaveien 38
4550 FARSUND

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Direkte telefon: Arkivkode: Dato:
2022/1771-13 Bjørnar A. Olsen 48/60/48/69/L42/&10.05.2023

Dispensasjon og Ramme-tillatelse for påbygg, tilbygg og fasadeendring av fritidsbolig, utvidelse av brygge, ny sjøbod, sprenging over vannlinje og habilitering av eksisterende brygge – pbl. §§ 19-2 og 20-3

Vedtaksnummer: 340/2023
Tiltakssted: gbnr. 48/60,69 – Austadstråndveien 88
Tiltakshaver og ansvarlig søker: Ole Kristoffer Torsvik og G-TAKK AS

Det vises til søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 19, og søknad om RAMME-tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3 (med krav om bruk av ansvarlige foretak), mottatt 11/13.10.2022.

Søknadsprosessen er delt jf. pbl. § 21-4, tredje ledd, og tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt og gitt igangsettingstillatelse.

KOMMUNEDIREKTØREN HAR I DAG FATTET FØLGENDE VEDTAK I SAKEN:

- I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i pbl. § 19-2, gis dispensasjon fra arealformål LNFR og «bruk og vern av sjø og vassdrag», plankravet til Havneformålet og forbudet i kommuneplanens. § 3.1.1 og pbl. § 1-8.
- I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i pbl. § 20-3, gis RAMME-tillatelse til tiltak for: Ombygging av eksisterende hytte med påbygg, tilbygg og fasadeendring; Ombygging/habilitering, og tilbygg til, eksisterende brygge; Bygging av naust og brygge med tilhørende sprenging over vannlinje.

Søknad og tegninger^(ip.2), mottatt 11.10.22, avstandserklæring^(ip.12) mottatt 20.02.2023

Vedtaket gis på følgende vilkår:

- Der bryggen skal habiliteres kreves at bryggen stikkes ut før gjennomføring av tiltak.

Postadresse:
Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: +47 38 33 40 00
Org.nr.: 922 421 498

E-post: post@lyngdal.kommune.no
www.lyngdal.kommune.no

VIVIL
VIÅGER

- 2) Etter gjennomføring av alle tiltak skal alle tiltak på sjøsiden av veggen stikkes ut.
- 3) Dokumentasjon fra utstikking med (uendret) omriss før og etter rehabilitering, skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Vi minner om:
Tillatelse etter denne lov kan være betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet (jf. pbl. § 21-5). Når det søkes ferdigattest bekrefter ansvarlig søker ved signatur at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Vi minner derfor særskilt om at det vil være ansvarlig søkers ansvar å påse, evt. gjennom koordinasjon med tiltakshaver, eier mv., at alle vilkår i denne tillatelse eller betingende tillatelser eller samtykker er innfridd før det søkes ferdigattest og at det kan foreligge et solidarisk straffeansvar ved å gi uriktige opplysninger.

SAKENS OPPLYSNINGER

ANSVARLIG SØKER:
Foretaket har erklært ansvar for å kunne ivareta søkefunksjonen og søknaden kan behandles.

AREALPLANSTATUS:
Det foreligger ikke reguleringsplan for det aktuelle området.

Området der fritidsbolig «ombygges» er i kommuneplanen utlagt som «landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR)». Det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring i disse områdene, jf. pbl. §§1-6 og 11-6.

Området hvor det bygges tilbygg til brygge «ut mot» eller «i sjø» er (delvis) omfattet av arealformål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Det er byggeforbud i dette området.

Området hvor det «rehabiliteres» brygge, sprenges (over vannlinjen), oppføres naust og tilbygges brygge er (hhv. helt og delvis) omfattet av arealformål «havn». Tiltakene er i tråd med arealformålet. Det gjelder et plankrav hvor brygge og naust er av et vist omfang.

Tiltakene, foruten fasadeendring, er omfattet av byggeforbudet i plan og bygningsloven, pbl. § 1-8. Byggeforbudet i et 100-meters-belte langs saltvann.

Alle tiltak, er omfattet av arbeids og tiltaksforbudet i kommuneplanen. Dette betyr at også fasadeendringen er omfattet av et rent forbud ift. avstanden fra sjø.

Det er mottatt søknad om dispensasjon.

NÆRMERE OM TILTAKET:
Det søkes om rammetillatelse for: Ombygging av eksisterende hytte med påbygg, tilbygg og fasadeendring; Ombygging/rehabilitering, og tilbygg til, eksisterende brygge; Bygging av naust og brygge med tilhørende sprenging over vannlinje.

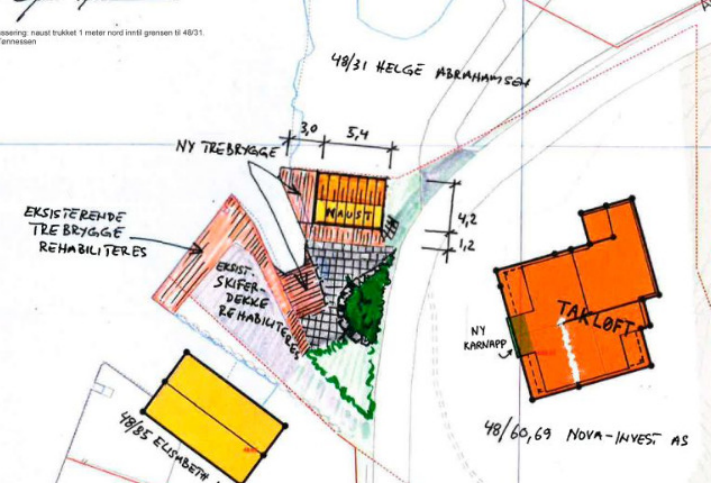
Den aktuelle eiendommen er i dag bebygd med større brygge og hytte. Fritidsboligen er fra 2003 jf. matrikkel. Brygge og naust er avskåret fra fritidsboligen av Austadstråndveien, denne del av veien er ifølge matrikkelen privat eid.

Fra søknad heter det bl.a. at (<i>to utsnitt under</i>): Naustet er utformet som tradisjonell sjøbod og står i stil med andre naust i området. For å få plassert naustet i tilsvarende høyde som eksisterende brygge er det nødvendig å sprengre bort noe stein, se vedlagte bilde av
Mønehøyde for fritidsboligen øker fra 5,85 meter til 6,30 meter.
Areal for naust er 23 m2-BYA og 20 m2-BRA. Takløft av fritidsbolig medfører en økning av bruksareal på 14 m2-BRA. Karnapp og påføring av fritidsboligens yttervegger medfører økning i bebygd areal på 8 m2-BYA. Karnappen øker bruksarealet med 5 m2-BRA.
Samlet økning i bebygd areal = 32 m2-BYA Samlet økning i bruksareal = 39 m2-BRA

Byggesak har konferert med søker, hvorpå det er bekreftet at det ikke skal sprenges (gjennomføres arbeid i terreng) under vannlinje.

Arealet for bryggen er ikke oppgitt i søknad. Fra grove mål ses et areal omkring 0.1 daa. Eksisterende brygge er besiktiget. Det stilles krav til at denne skal måles opp av foretak før igangsetting.

Utsnitt av omsøkt situasjonsplan under, utsnitt tegninger (av hensyn til kopiutsendelse) følger på neste side:



Nytt naust/brygge plasseres slik:



Hytte med påbygg/endringer er vist slik:



Eksisterende situasjon er slik:



ANDRE FORHOLD

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til pbl. § 21-3. Det er ikke nabomerknader.
- Tiltaket er omfattet av naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er foretatt søk i Artskart, Naturbase og Kulturminnesøk. Det er ikke registrert kulturminner, arter eller valgte naturtyper som ifølge søker sine opplysninger vil bli berørt av tiltaket, jf. Kulturminnesøk, Artskart og Naturbase. *Ift. lokalt viktig ålegrassamfunnet skal det ikke endres terreng under vannlinjen og det er krevd innstikking av bryggen som skal habiliteres.*
- Kommunen har gjennomført søk på kartlag til NVE (veileder) – Bryggen og naustet skal være bygget slik at sikkerhet i sin sikkerhetsklasse er ivaretatt med hensyn til bruk, funksjon, levetid og havnivåstigning. Kommunen legger søkers redegjørelse til grunn.
- Kommunen har vurdert saken ovenfor samordningsplikten jf. pbl. § 21-5 ift omfanget festet i SAK10 § 6-2. Kommunen har vurdert saken ift vår utrednings og opplysningsplikt, jf. fvl. §17. Kommunen har også vurdert dispensasjonsspørsmålet ift. om regionale og statlige myndigheter sitt saksområde blir direkte berørt ift dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Saken anses tilstrekkelig opplyst.

Området ligger i et eksisterende miljø. Endring av hytte i LNFR. Plankravet og byggeforbudet langs sjø vises det til kommunens arealformål, og den eksisterende bebyggelsen.

Naustet faller inn i sitt miljø. Naustet skal ikke ominnredes til opphold eller beboelse.

Som eksempel vil å benytte naustet som lysthus være i strid med denne tillatelses rammer.

ADKOMST OG PARKERING, VANN OG AVLØP:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel, eller eksisterende tilknytning. Det forutsettes at takvann ledes til egnet overvannsystem eller infiltreres og fordroyes lokalt på egen eiendom. Det er ikke søkt om opparbeidelse av delen på landsiden av vegen.

ANSVAR OG KONTROLL:

Gjennomføringsplan (med tilhørende ansvarserklæringer) versjon 1, signert 11.10.2022, legges til grunn for rammetillatelsen.

Det er ikke obligatoriske krav til kontroll for hytte.

Ved søknad om igangsetting skal ansvarlig søker dekke resten av tiltaket med ansvar.

KOMMUNENS VURDERING

VURDERING AV PLASSERING:

Både nybygg av naust og (vesentlig) habilitering av brygge ligger nærmere grensen en hhv. 1 og 4 meter (pbl. § 29-4, andre ledd.). Ansvarlig søker har innhentet avstandserklæringer/nabosamtykker

fra naboene og omsøker tiltaket plassert i grense. Kommunen ser ikke nevneverdige problemer med slik plassering ift. nabogrense, all den tid det er innhentet nabosamtykke og ansvarlig søker har påsett at dette er dekkende for tiltaket jf. sakskorespondanse.

Omsøkte plasseringen godkjennes med hjemmel i tredje ledd.

VURDERING AV DISPENSASJON:

I pbl. § 19-2 heter det bl.a. at: «*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen*»

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe.»

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet»

Alle vilkår må være oppfylt dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Behovet for dispensasjon er omtalt under «planstatus». Under vurderes tiltakene ift dispensasjonsbestemmelsens kriterier:

Hytte:

Påbygg av hytte. Hensynet bak byggeforbudet er det til LNFR og til landskapsbilde langs sjø. Hensynet til natur og friluftsliv sammenfaller ut fra arealformål, § 3.1.1 i KP og pbl § 1-8. Ift. fasadeendringen er forbudet strengest i § 3.1.1 med sitt arbeidsforbud (§1-8 gjelder ikke for fasadeendringer). Hensynet til natur, friluftsliv og bærekraft sammenfaller også med viktige hensyn i lovens formål.

Hytten endrer uttrykk og ombygges noe, med heving av tak, fasadeendring samt tilbygg av ark (karnapp). Endringen avbøtes av tiltakets plassering mot ås, i et eksisterende miljø.

Kommunedirektøren finner etter vurdering at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller viktige regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt av en «omarbeiding» av hytta.

Fordelen med en omarbeiding av hytte er at det med mindre grep kan moderniseres en hytte. Bakdelen er bygget gis en større mønehøyde.

Kommunedirektøren finner etter en vurdering at det er klar overvekt av fordeler.

Naust og «naust-brygge»

Naustet skal ha en funksjon i tråd med sitt formål. Nast brukes til lagring av eks. fiskeutstyr, årer, påhengsmotor til robåt og andre slikte ting.

Det er åpenbart at det skulle vært gitt avslag om det her var et annet formål i kommuneplanen, men omsøkte tiltak er et naust/en sjøbod i tråd med formålet «havn» i kommuneplanen.

Deler av bryggen kan berøre formål «bruk og vern av sjø». Kommuneplanen er i tegnet med grove streker. Hensynet bak arealformålets plassering er ikke vesentlig berørt. Bryggen i forkant av naustet muliggjør eksempelvis rengjøring av utstyr og tørk av dette før det lagres i naustet.

De hensyn som gjenstår å vurdere i byggeforbudet er om tiltaket bryter med viktige hensyn i 100-meters-beltet. I dette belte skal naturverdier og ferdsel av allmenheten gis et særlig vern.

Like nær naustet er det regulert en badeplass. Denne badeplassen skal i henhold til reguleringsplanen være avskjermet fra havnen med blåser. Det er ikke gjennomgående ferdselsmuligheter til fots langs sjøen i «havna».

Ift. ålegress-samfunnet kommer denne bryggen ikke ut av den delen som i dag nær er en «båtstø». Selve arealet med ålegress jf. naturbase berøres heller ikke. Merk grensene til slike samfunn endrer seg, og avstanden er her ikke stor. Det skal ikke sprenges under vannlinjen i tilknytting til det beskrevne terrengarbeidet på land.

Kommunedirektøren finner etter en vurdering at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller viktige regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt av nast eller brygge.

Fordelen med et naust er at hytteeier kan drive eks. hobbyfiske uten å lagre fiskeutstyr inne i hytta. Barn og unge hytteboere kan eks. lagre kajakk. Bryggen i forkant av naustet kan muliggjøre rengjøring og tørk av slikt utstyr før det lagres i naustet. Arealet blir utbygd i tråd med kommuneplanens arealformål. Bakdelen er at det bygges flere bygg i strandsonen og at litt svaberg/berg fjernes fra landskapsbilde. Bakdelen er avbøtt ved at det alt er en privatisert havn hær.

Kommunedirektøren kommer til at det i dagens samfunn kan det være en kvalifiserbar fordel å slippe å lagre garn inne i en moderne hytte. Fordelen anses ikke særlig stor, det vurderes allikevel at det er klar overvekt av fordeler siden området alt er privatisert i tråd med føringer i kommuneplanens arealformål.

Rehabilitering av ytre brygge, samt tilbygg av brygge innerst i «båtstø».

Om arealet var avsatt til LNFR kunne ikke en rehabilitering av omfattende brygge til fritidsbolig påregnes tillatt. Område er her avsatt til havn. Slik som for naustbrygga kan deler av brygge berøre arealformålet til «sjø...». Det totale arealet med BYA (her hensyntatt også naust) vil tilsi at kommuneplanens krav om utarbeidelse av reguleringsplan gjør seg gjeldende. Hensynet her er å legge opp til at en utnyttning i tråd med kommuneplanens arealformål kan la seg realisere.

De hensyn som gjenstår å vurdere i byggeforbudet er om tiltaket bryter med viktige hensyn i 100-meters-beltet. I dette belte skal natur, landskap og ferdsel av allmenheten gis et særlig vern.

Brygga er eksisterende. Om brygge ikke ble tillatt vesentlig ombygd/repasert ville det hatt små betydninger for allmenheten. Den delen av bryggen som ikke er i forfall ville allikevel ha avskåret allmenhetens adgang til sjø.

Ift. ålegress-samfunnet tas et føre-vare hensyn med at bryggen kreves oppmålt før den habiliteres slik at en utilsiktet utvidelse også sikres unngått.

Kommunedirektøren finner etter en vurdering at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller viktige regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt av at brygga rehabiliteres og at en indre del av «båtstø» også dekkes med plankebrygge.

Fordelen med at en rehabilitering tillates er til hytteeier. Den får, også i fremtiden, en stor og god brygge. Ulempene i saken er ikke store (viser til vurdering av hensyn). Området vil fortsatt være utbygd i tråd med kommuneplanen.

Tilbygget til bryggen er innerst i noe som kan nærme seg en «båtstø». Tilbygget utføres på toppen av eksisterende betong og ut over innerste del av vannspeilet. Dette har små ulemper. Det privatiserer ikke ytterligere. Fordelen med tiltaket tilskrives rene visuelle ønsker fra tiltakshaver, enklere ferdsel, og om mulig, enklere fortøyning.

Kommunedirektøren har vurdert at fordelene er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering

Tiltakene innfrir enkeltvis dispensasjons kriteriene. Spørsmålet blir om en dispensasjon samlet, allikevel tilsidesetter bakenforliggende hensyn eller mangler klar overvekt av fordeler. Ift. naust og fritidsbolig, kommer det ikke til kumulative bakdeler, eller hensyn.

Ift. tilbygg av brygge sett i sammen med sprengning mv. for plassering av naust, er det et reelt tilfelle at arealet med brygge fremtrer omfattende for en fritidsbolig. Arealet nærmere seg 0.1 daa. Hensynet til kommuneplanen veier på den annen side mot en løsning med utnyttelse av havnen.

Kommunedirektøren viser til overnevnte vurderinger av dispensasjonskriteriene og finner etter en samlet vurdering at det kan gis dispensasjon.

Siden arealet alt er privatisert anses det ikke rimelig å knytte ekstra vilkår til tiltaket for ferdsel av allmenheten mv. Det knyttes vilkår tiltaket om innmåling før igangsetting. Det er en rimelig størrelse på sjøboden som omsøkes. Det er også små endringer av hytten som omsøkes.

Kommunedirektøren finner at det på vilkår gis dispensasjon.

VURDERING AV PLANLØSNING:

Naust har/skal ha en ren bodfunksjon i tråd med arealformål. Fritidsboligen har fortsatt en boenhet.

UTFORMING/TILPASSING:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, jf. pbl. § 29-1, og at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. pbl. § 29-2. Naustet er passende i sitt miljø. Fritidsboligen er ikke skjemmende.

KOMMUNEN MINNER OM

- Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ±15 cm i forhold til situasjonsplan.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Dette gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

GEBYR

Sak har vært puset i noe tid for evt. omarbeiding/supplering mv. Det beregnes 15 uker for kommunens saksbehandling. Det skal derfor gis reduksjon i gebyr lik 75%. reduksjon er inntatt i beløp under. Gebyrregulativ 2022 er gjeldende (ift. søknadstidspunkt).

- 1.** Behandlingsgebyr for søknad om dispensasjon, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er (15k*0.25=) på **kr 3.750, -**.
- 2.** Behandlingsgebyr for søknad om rammetillatelse, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er (10k*0,25=) på **kr 2.500, -**.

Faktura ettersendes tiltakshaver, Ole Kristoffer Torsvik.

Harald Øyvin Hol
Fagansvarlig plan- og byggesak
sign.

Bjørnar A. Olsen
Rådgiver
sign.

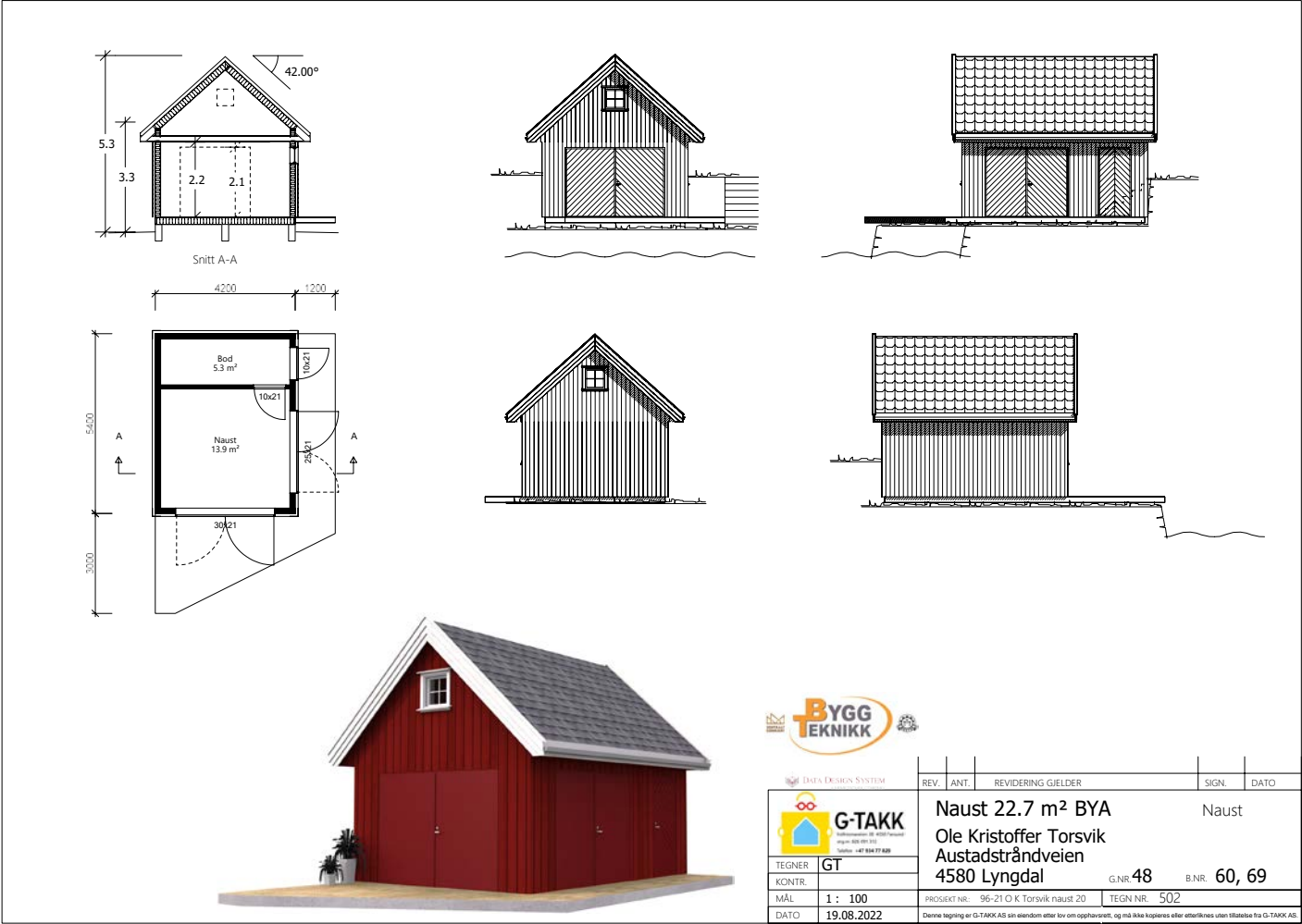
Kopi til:
OLE KRISTOFFER TORSVIK
STATSFORVALTEREN I AGDER

Dvergsnesåsen 124
Postboks 504

KRISTIANSAND S
ARENDAL

Klageadgang: Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Statsforvalteren i Agder innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28, se vedlagte informasjonsskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Mer informasjon i rammen under.

Informasjon klagerett, klagefrist, klagens innhold, m.m.	
Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen (Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal), som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Statsforvalteren i Agder.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til at du ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere - Hvilket vedtak du klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som du ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken, jf. forvaltnings-loven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombuds-mannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom du nå får din klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan du derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.





O K Torsvik, Austadstråndveien 88 (48/60,69)

Dato: 23.08.2022

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

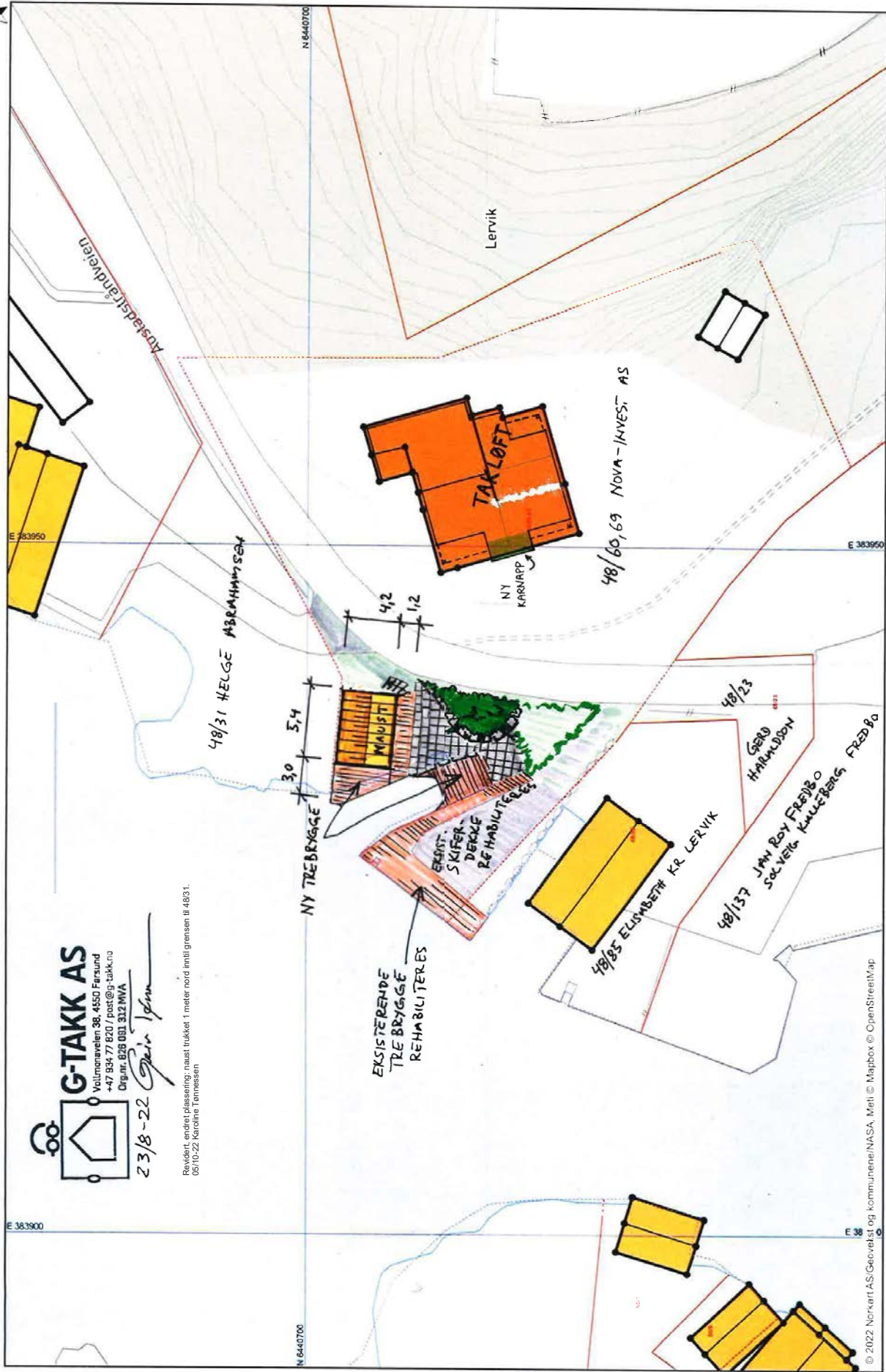


Vollmonnveien 38, 4550 Farsund
+47 934 77 820 / post@g-takk.no
Org.nr. 828 081 312 MVA

23/8-22 *Signe Idun*

Revidert, endret plassering; naust trukket 1 meter nord inn til grensen til 48/31.

05/10-22 Karoline Tennesen



© 2022 Nor kart AS, Georealist og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Austadstråndveien 88 4580 LYNGDAL Gnr. 48 Bnr. 60 Fnr. 0 Snr. 0 4225 Lyngdal kommune	Benevnelse Hytte/ fritidsbolig	BRA 85 m ²
	Tomteareal	0 m ²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	567852
Befaringsdato	17.06.2021
Rapportdato	28.06.2021
Rapportansvarlig	Takstingenør Karstein Brox Takstingenør: Karstein Brox Dyngvollveien 173, 4560 VANSE Tlf.: 91342430 E-post: ksbrox@online.no



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensnig i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Austadstråndveien 88
4580 LYNGDAL
Gnr: 48 Bnr: 60 Fnr: 0 Snr: 0

Side 2 av 10
28.06.2021

Takstingenør Karstein Brox
Karstein Brox



Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/567852>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen, det tas da forbehold om feil/ mangler som ikke kunne oppdages av den grunn. Overflater er vurdert i rapporten, men kun vesentlig slitasje/svikt nevnes som går utover normal bruks og aldersmessig slitasje. Fuktsjekk av erfaringsmessig utsatte steder med MMS fuktindikator på overflaten. Krysslinjelaser er benyttet til horisontal måling i våtrom, målt høydeforskjell på gulv ved sluk, hvis mulig, og gulv ved dørterskel. Tilstandsrapport bolig eldre enn 6 måneder, kontakt takstmann for oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Austadstråndveien 88								
Postnr./sted	4580 LYNGDAL								
Kommune	4225 Lyngdal	Gnr	48	Bnr	60	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Hilde Ullestad								
Rekvirent	Hilde Ullestad								
Befaringsdato	17.06.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Hilde Ullestad								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hytte/ fritidsbolig		1981-2003

Dokumentkontroll

Opplysninger i kommunens byggarkiv er ikke innhentet eller kontrollert. Eiendomsopplysninger framkommet via eiendomsregisteret. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav eller pålegg.

Egenerklæring av 27.06. 2021 foreligger. Se egenerklæring.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæringEieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Hytte med ukjent byggeår. Opprinnelig hytte bygget i en etasje, senere flere tilbygg og påbygget loft. Referansenivå er gjeldende byggeforskrift ved tidspunkt for godkjent byggesøknad. Referansenivå for TILSTAND er i utgangspunktet den tilstand bygningen eller bygningsdelen hadde da den var ny.

Austadstråndveien 88
4580 LYNGDAL
Gnr: 48 Bnr: 60 Fnr: 0 Snr: 0

Side 3 av 10
28.06.2021

Takstingeniør Karstein Brox
Karstein Brox



Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt i forhold til alder. Følgende hovedtrekk nevnes spesielt: Halvetaket på eldste del har rustskader. Litt fuktig i krypkjeller, plasten under bjelkelaget må fjernes og heller ny plast på terreng.

Rapporten må leses i sammenheng, enkelt punkter og egenerklæring alt må nøye gjennomgås for å få riktig inntrykk av hyttas tilstand før det gis bud.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hytte/ fritidsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	
Etasje						Primære rom
1.etasje	89	75	70	5		Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc, bad.
Hems	11	10	10	0		Soverom
Sum	100	85	80	5		
Sum alle bygninger	100	85	80	5		

Kommentarer til arealberegningen

Hems med nedtrekk stige. Det må monteres rekkverk på loft, på hver side av luke.

Spesielle forhold

Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☒ Nei
------------------------------	-----------------------------	---

Tomt / område / miljø

Tomteareal	0 m2	Type tomt		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesters navn

Sted og dato
Vanse, 21.06.2021

Karstein Brox
Karstein Brox

Austadstråndveien 88
4580 LYNGDAL
Gnr: 48 Bnr: 60 Fnr: 0 Snr: 0

Side 4 av 10
28.06.2021

Takstingeniør Karstein Brox
Karstein Brox



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Hytte/ fritidsbolig	Tilstandsrapport
Grunn og Fundamenter	
<i>Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.</i>	
Beskrivelse	
Grunnforhold og fundamentering utover det som måtte komme fram andre steder i rapporten er ikke vurdert. Derfor ikke satt TG:	
Grunnmur	
<i>Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.</i>	
Beskrivelse	
Eldste del av hytta har støpt ringmur, tilbygg på peler.	
Drenering	
<i>Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.</i>	
Beskrivelse	
Ingen synlig drenering.	
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	TG 2
<i>Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.</i>	
Beskrivelse	
Veggkonstruksjon av bindingsverk.	
Vurdering	
Utvendig liggende kledning, plateledd panelt innside.	
Levetid	
Normal levetid på trekledning: 40 - 60 år. Og kan i noen tilfeller ha lenger levetid i forhold til material kvalitet, byggemetode, vedlikehold/ grunnbehandling, sol og værbelastning.	
Vinduer og dører	TG 1
<i>Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.</i>	
Beskrivelse	
Vinduer fra byggeår med karm og rammer av tre med 2-lags isolerglass/ energiglass. Vindu i det ene soverommet med enkle glass.	
Inngangsdører. Skyvedør i stua med 2-lags isolerglass.	
Vurdering	
Anbefaler å justere skyvedøra, subber i skinna, bunnterskel, dør med glass fra 2014. Vinduer med 2- lagsglass eldste fra 1981, øvrige 2007 - 2020.	
To vinduer i vestvegg, tilbygget del, mangler vannbord eller beslag i nedkant.TG:2	



Tilstandsrapport for bolig

Levetid	
Antatt normal levetid på tredører er 20 - 40 år. Antatt normal levetid på trevinduer er 20 - 60 år.	
Takkonstruksjon	TG 2
<i>Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.</i>	
Beskrivelse	
Tak som type er saltak, konstruksjon bestående av sperrer. Lett tak.	
Vurdering	
Eldste del har ufagmessig og svak konstruksjon. Kaltloft er ikke ventilert. Himling (innvendig tak) er isolert med mineralull fra de enkelte byggeår. Dampsperre kun over tilbygg, soverom, wc, bad.. Spor etter mus på kaltloft.	
Taktekking	TG 2
<i>Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.</i>	
Beskrivelse	
Tak tekket med metallplater med taksteinsprofil.	
Vurdering	
Platene på sørøstsiden av taket, de eldste platen har overflate og kantrust.TG:2 Lett undertak av impregnerte sutakplater.	
Stigetrinn/ feierstige er ikke montert fram til pipa.	
Tiltak / konsekvens	
For eventuelt å forlenge platenes levetiden kan rustskadene isoleres og områdene lakkeres.	
Levetid	
Normal levetid for stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Omlegging ett 50 år.	
Renner, nedløp og beslag	TG 2
<i>Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.</i>	
Beskrivelse	
Renner og nedløp av plast og aluminium, renner fra enkelte byggeår.	
Vurdering	
En renne er skjøt, del plast, del aluminium, denne har ikke endebunn, ender opp mot vindski.TG:3 Det er ikke montert skvettbeslag på del av tilbygg bak.TG:3	
PLastrenner og nedløp er preget av slitasje og alder.	



Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp av plast er 20 - 30 år.
Normal levetid for renner og nedløp av aluminium er 30 - 60 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Terrasse med bjelker og spaltegulv av impregnert materialer.

Ingen rekkverket.

Vurdering

Terrasse på to nivåer.
Overfaldeslitt.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Lettklinker elementpipe.

Ildsted tilkoblet.

Vurdering

Feierluka har for liten avstand til treverk.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjon, konstruksjon fra de enkelt byggeår. Støp gulv i wc og bad.

Vurdering

Konstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av plast og stubbeloftet.
Stubbeloft, under tilbygg nord, i stua og tilbygg soverom.
Underside av gulvbjelkene på eldste del er dekket av plast, stedviser henger løse isolasjonsmatter.

Tilbygg soverom, nordøstre hjørne har ca. 20 mm sig, nordvestre ca. 10 mm. Generelt litt ujevne gulv.

Det er spor av stripet borebiller (*Anobium punctatum*) også kalt mår, synlig rundt stolper/søyle, bæring av midtdrag.
Stolpene står rett ned på stein, uten kapillærbryter imellom.

Tiltak / konsekvens

Det er behov for gjennomgang av hele krypkjeller og bjelkelaget når platen er fjernet.

Fjern platen under bjelkene på eldste del. Dekk til bakken med plast, en konstruksjons messig bedre løsning enn å henge den under bjelkene.
Etablere kapillærbryter under hver stople/søyle, kapillærbryter kan være av grunnmurrapp.



Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Krypkjeller med noe fuktig jordbakke.

Tiltak / konsekvens

Det er nødvendig å bremse fukttilgangen i krypkjeller som tiltak må bakken tildekkes med folie. I tillegg noen ventiler i ringmuren.

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Støpt/ Påstøpt gulv belagt med fliser, gulv med sluk.

Vegger belagt med fliser.

Rommet inneholder; dusj i hjørne med skyvedører og ramme på gulv, og baderoms innredning med servant.

Vurdering

Sluket er kontrollert. Synlig membran/mansjett i overgang til sluket.
Gulv ved sluk er ca. 2 mm lavere enn gulv ved døra, utenfor dusjen, ca. 5 mm høyere enn gulv ved døra..

Synes svikt rundt slukrista, løs rist.TG:3
Ingen sprekte flisfuger synlige i dusjen, litt dype flisfuger.

Rommet har ikke avtrekk, luftervindu.
Dørkarm uten spalte for tilluft. Flis oppkant under dørterskel på ca. 25 dør stue og 40 mm boddør.

Rommet tilfredstiller ikke dagens forskrifter vedr. fallforhold på gulv.
Innredninger har fuktskadet bunnplate.

Tiltak / konsekvens

Men rommet synes å kunne fungere selv om ikke dagens forskriftskrav vedr. fallforhold på gulv er oppfylt.

Levetid

Normal levetid for gulvfliser i våtrom er 20 - 40 år.
Normal levetid på keramiske fliser på membran på lettvegg er 10 - 20 år.



Tilstandsrapport for bolig

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Rom med vannklosett og håndvask.
Gulv belagt med fliser.
Panelte vegger.

Rommet har ikke avtrekk.
Dørkarm uten spalte for tilluft, luftevindu.

Kjøkken

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilerings. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Eldre innredning med profilerte dører av furu.

Vurdering

Det var ingen unormal fuktutslag i gulv ved oppvaskbenk eller ved kjøleskapet, med fuktindikator på tilgjengelige steder på overflaten.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

De rom som ikke er spesielt nevnt i rapporten.
1.etasje, gulvoverflater med parkett og gulvbord.
Panelte vegger med malt overflate og slette plater belagt med tapet.

Vurdering

Eldre parkett, ingen fuktindikasjon, remonter fra annet bygg, slitt og endeskjøter med fuktskjolder. Parkettet er dårlig tilpasset overgang og hjørner. Eier opplyser at denne ligger på eldre undergulv.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Nedtrekks trapp til hems.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

50 l. varmvannstank med produksjonsår 2010. Det er ikke sluk i bod hvor tanken står.
Vannpumpe.
Vannrør i plast, rør i rør system, anlegget er montert med fordelerskap drenert til våtrom.

Vurdering

Regner med at vannet stenges av når hytta ikke er i bruk.



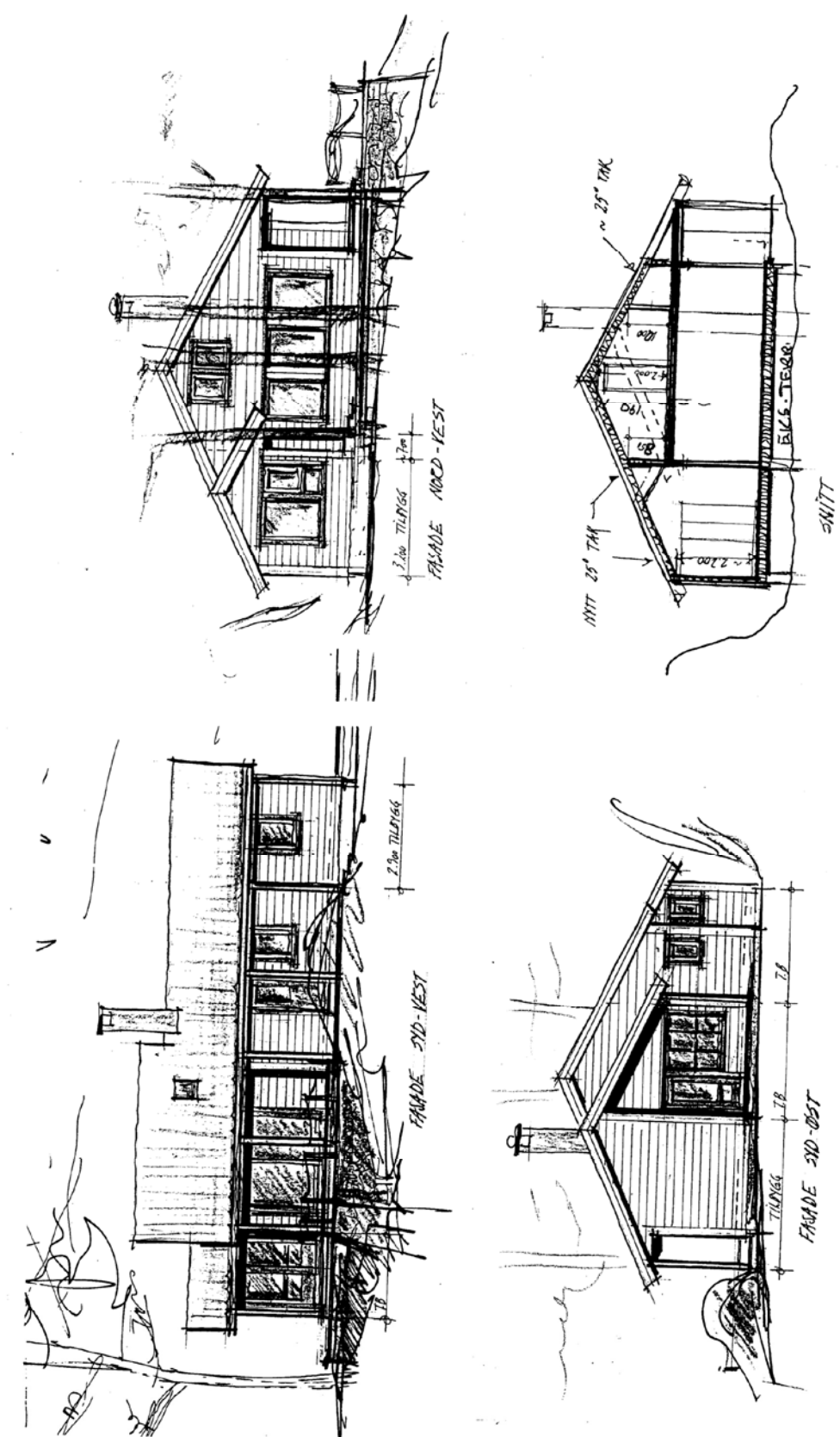
Tilstandsrapport for bolig

Elektrisk anlegg

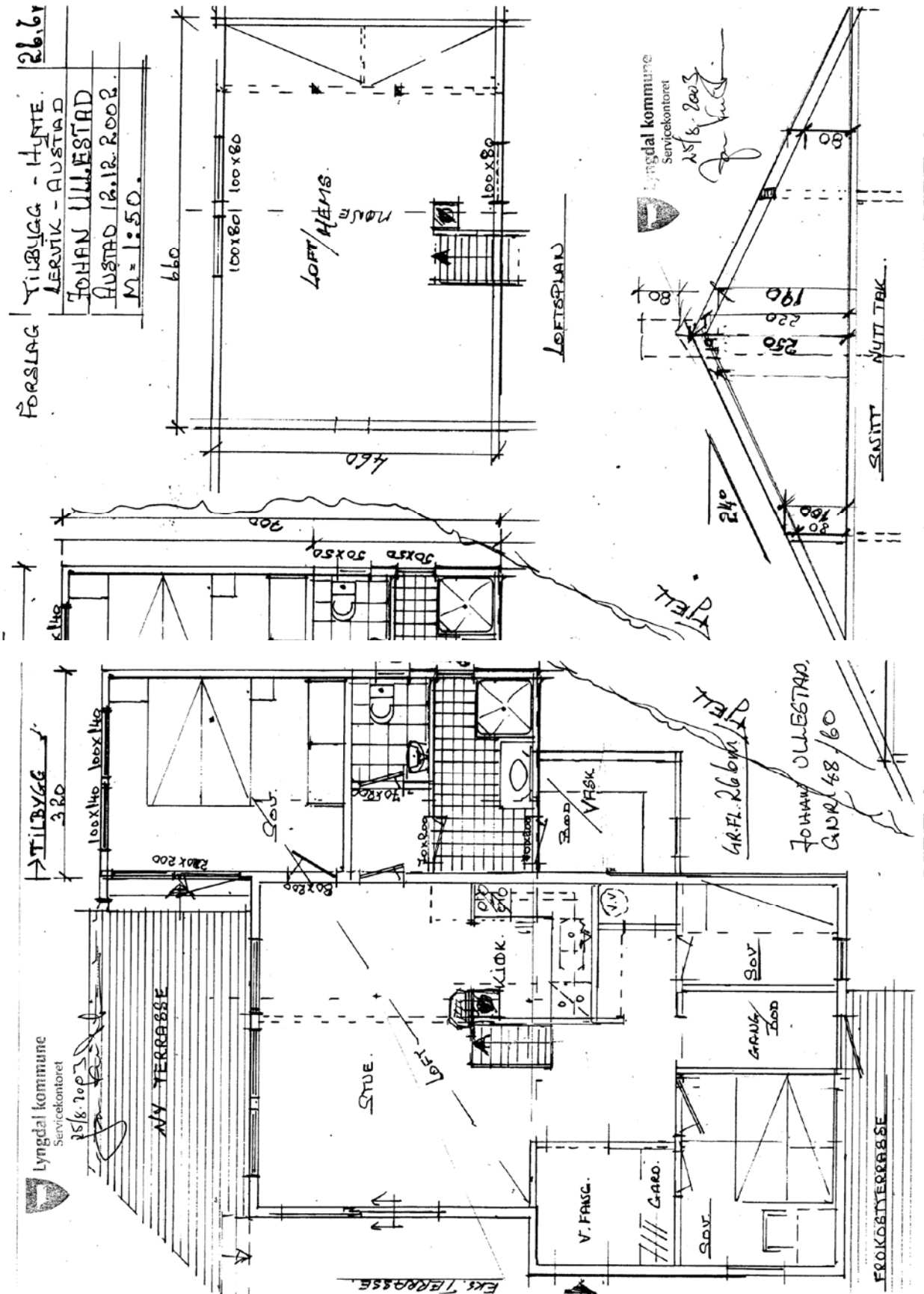
Beskrivelse

Hovedsikring, jordfeilbryter, 8 kurser, automatsikringer, åpent anlegg.

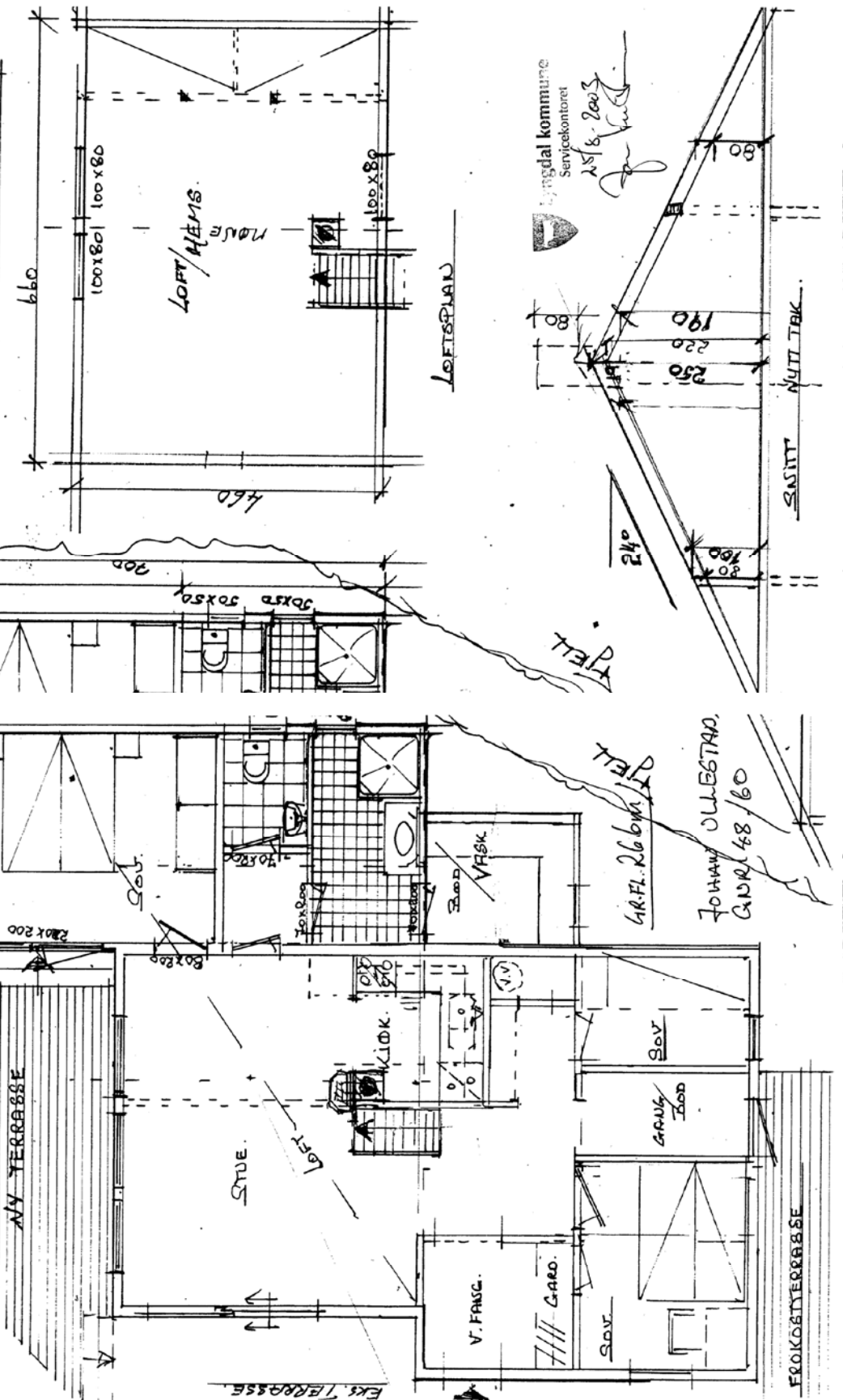
Iforhold til kursoversikt i sikringsskapet.



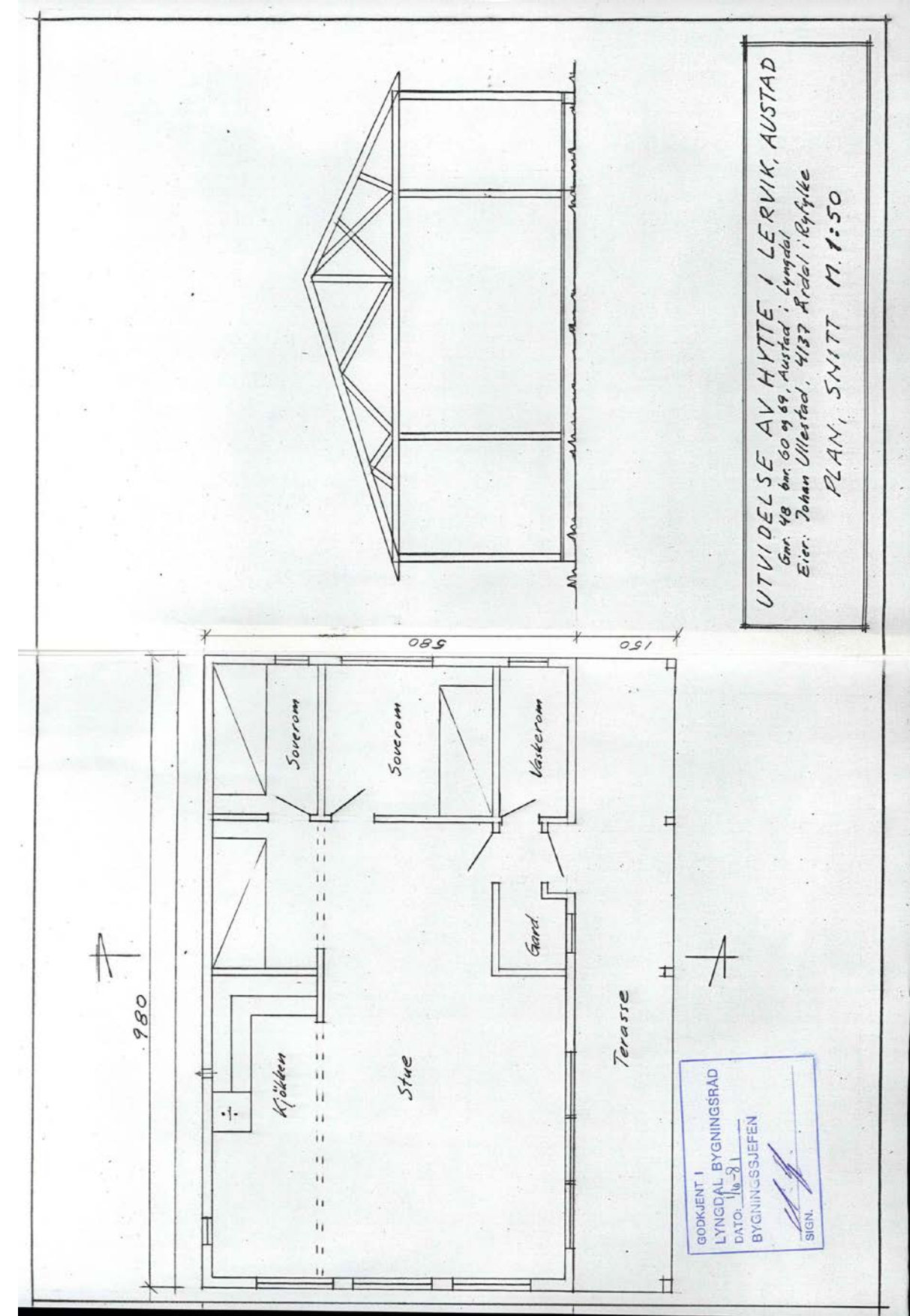
Lyngdal kommune
Servicekontoret
25/6-2003
TTE I LERVIK, AUSTAD 48/60, 69, LYNGBAL - JOHAN ULLESTAD
BYGG 1:100 22.04.02 ALT. 1 SKISSE
BRANDBERGDAHL'S
BYGGTEKNIKK
KONTOR
KJØPEVEI 11
4010
TELEFON 11 88 88
FAX 11 88 88



Lyngdal kommune
Servicekontoret
25/6-2003
FØRSLAG TILBYGG - HYTE.
LERVIK - AUSTAD
JOHAN ULLESTAD
AUSTAD 12.12.2002.
M = 1:50.

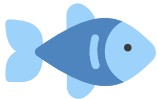


Lyngdal kommune
Servicekontoret
25/6-2003
FØRSLAG TILBYGG - HYTE.
LERVIK - AUSTAD
JOHAN ULLESTAD
AUSTAD 12.12.2002.
M = 1:50.



Austadstråndveien 88

Avstand til sjø
25 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 28 min 🚶
🚗 Austad Linje 235	12 min 🚶 1 km

Avstand til byer

Lyngdal	12 min 🚶
Mandal	45 min 🚶
Kristiansand	1 t 18 min 🚶
Grimstad	1 t 46 min 🚶
Egersund	1 t 47 min 🚶
Stavanger	2 t 31 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	11 min 🚶
🚗 Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	12 min 🚶

Havner i området

- Agnefest gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

Rosfjord Strandhotell - Aktiviteter	10 min 🚶
Sørlandsbadet	10 min 🚶
Sørlandsbadet Turpark	10 min 🚶
Sykkelutleie	10 min 🚶
Rosfjordsanden	10 min 🚶
Skrelia	12 min 🚶
Sutnøy	7.9 km
Lyngdal kino	13 min 🚶

Sport

⚽ Austad balløkke Ballspill	13 min 🚶 1.1 km
⚽ KVS flerbrukshall Aktivitetshall	10 min 🚶 6 km
🏊 Sørlandsbadet trening	11 min 🚶
🏊 Lyngda fysikalske institutt	12 min 🚶

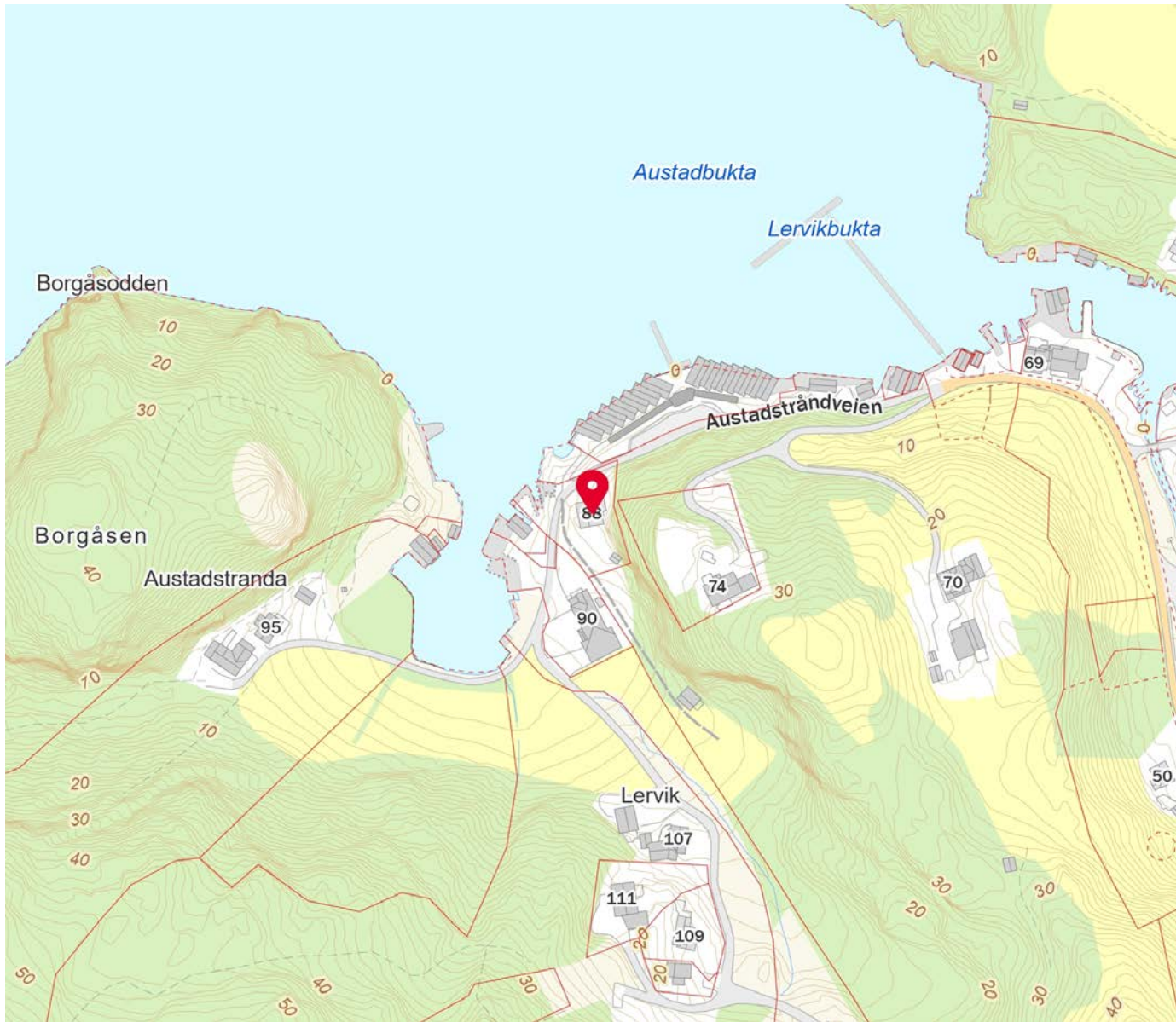
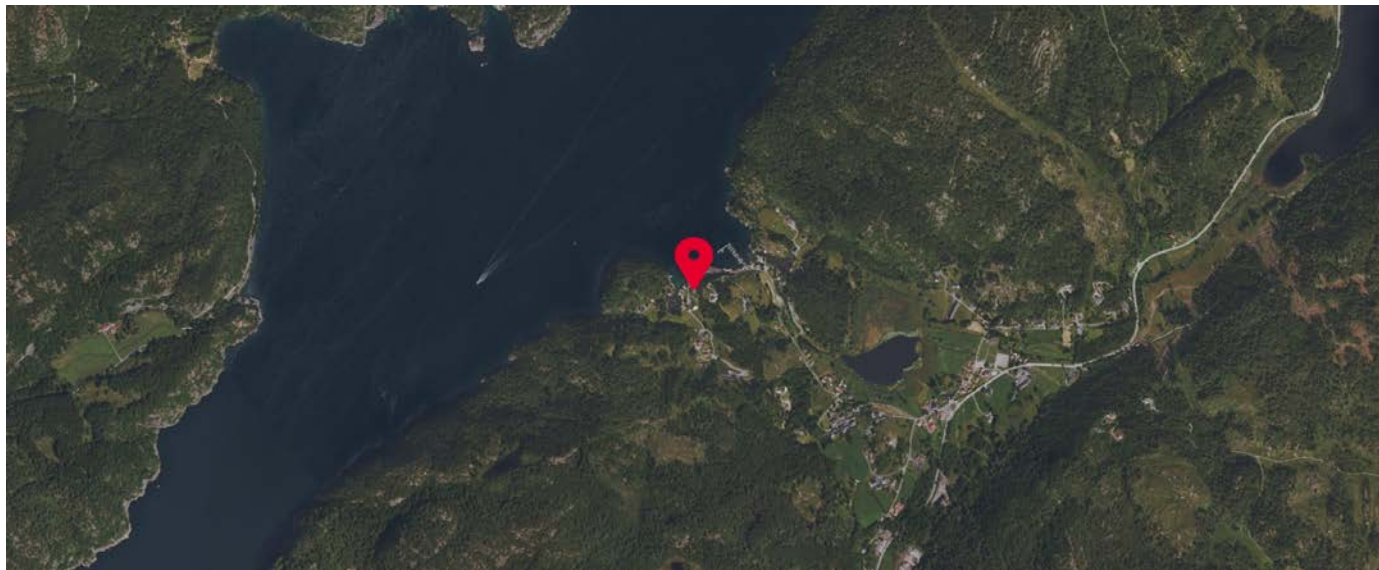
Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	11 min 🚶 7.3 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	12 min 🚶

Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	12 min 🚶
------------------	----------

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

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 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: Austadstråndveien 88
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre