



aktiv.

Ramsland 10, 4521 LINDESNES

**Ramsland - Sjarmerende eldre
bolig med båt plass. Sjøutsikt og
kort vei ned til sjøen!**



Partner / 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 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Selger: Anne Grethe Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1780 / 2000
BRA-i/BRA Total 128/137 kvm
Tomtstr.: 1106 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 457, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1408250275

Ramsland - Sjarmerende eldre bolig med båtplass. Sjøutsikt og kort vei ned til sjøen!

Dette er en sjarmerende eldre bolig med opprinnelse fra ca. 1780, påbygd i 2000. Boligen er modifisert gjennom årene, og noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Eiendommen går over to etasjer og inneholder blant annet to stuer, kjøkken med spiseplass, bad/vaskerom og tre soverom på loftet. I tillegg er det en utvendig bod ved inngangspartiet som er innredet og benyttet som soverom.

Tomten er på ca. 1 106 kvm og består hovedsakelig av naturtomt. Utenfor boligen er det grøntareal og stor terrasse med gode solforhold og fjordutsikt.

Eiendommen ligger ca. 75 meter fra sjøen og har båtplass med parkeringsrett, adkomst og parkering nede ved fjorden. Rolig beliggenhet med kort avstand til Spangereid og ca. 15 min til Lindesnes fyr.

Det er ingen boplikt på eiendommen. Velkommen!

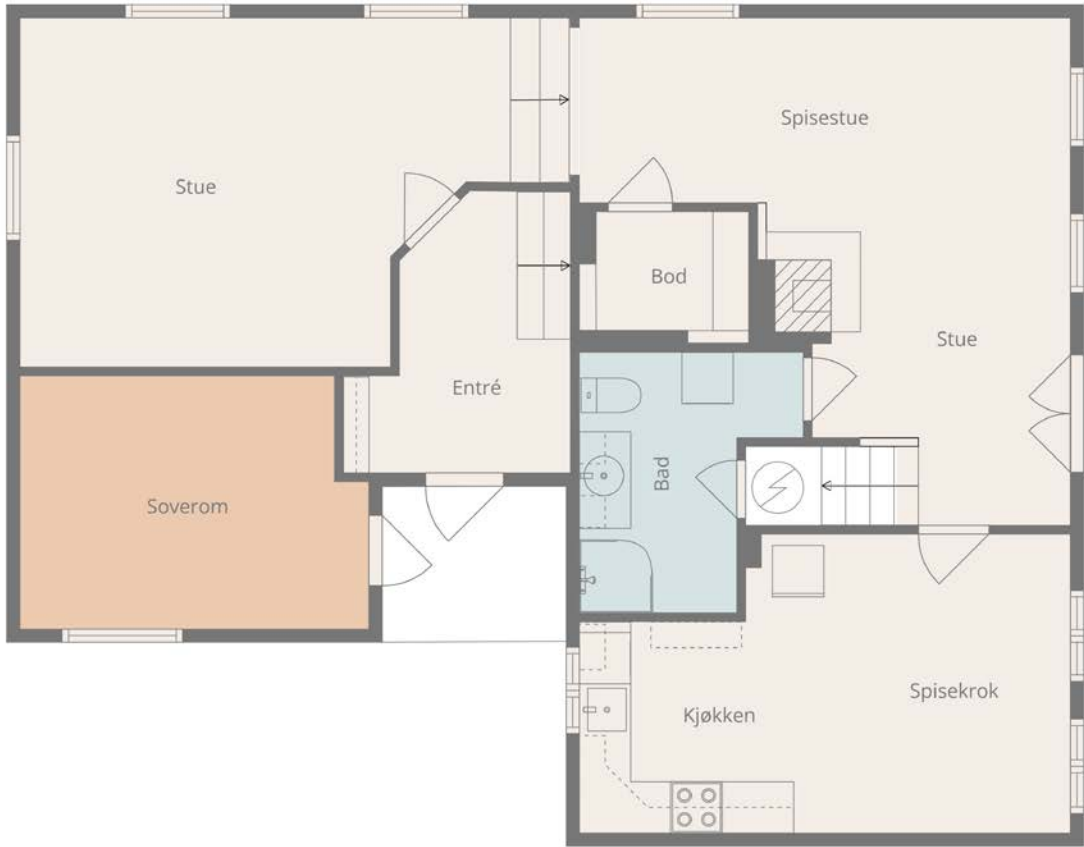


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Forbrukerinformasjon 117
Budskjema 121

Plantegning hovedetasje...

1. etasje



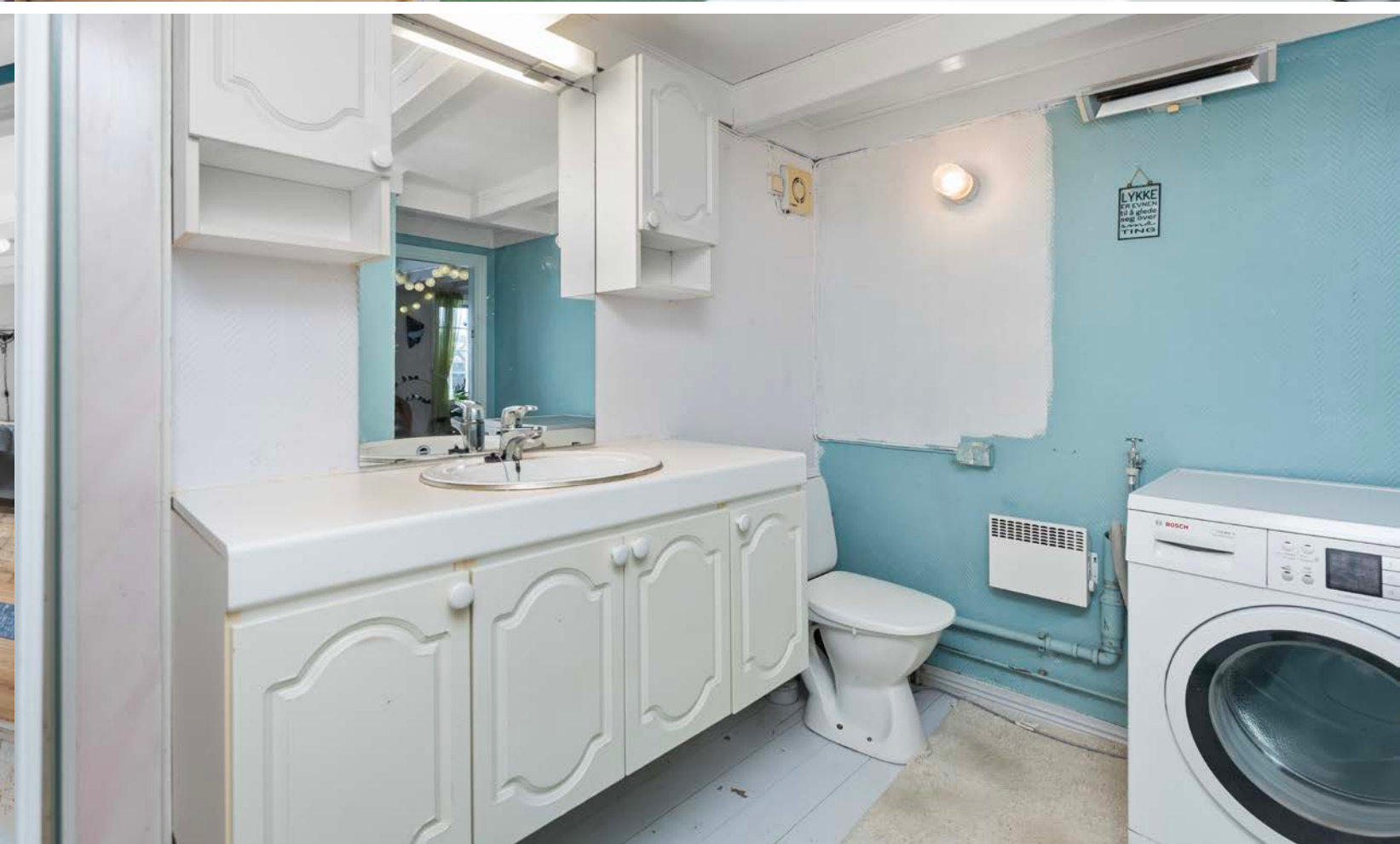
Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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







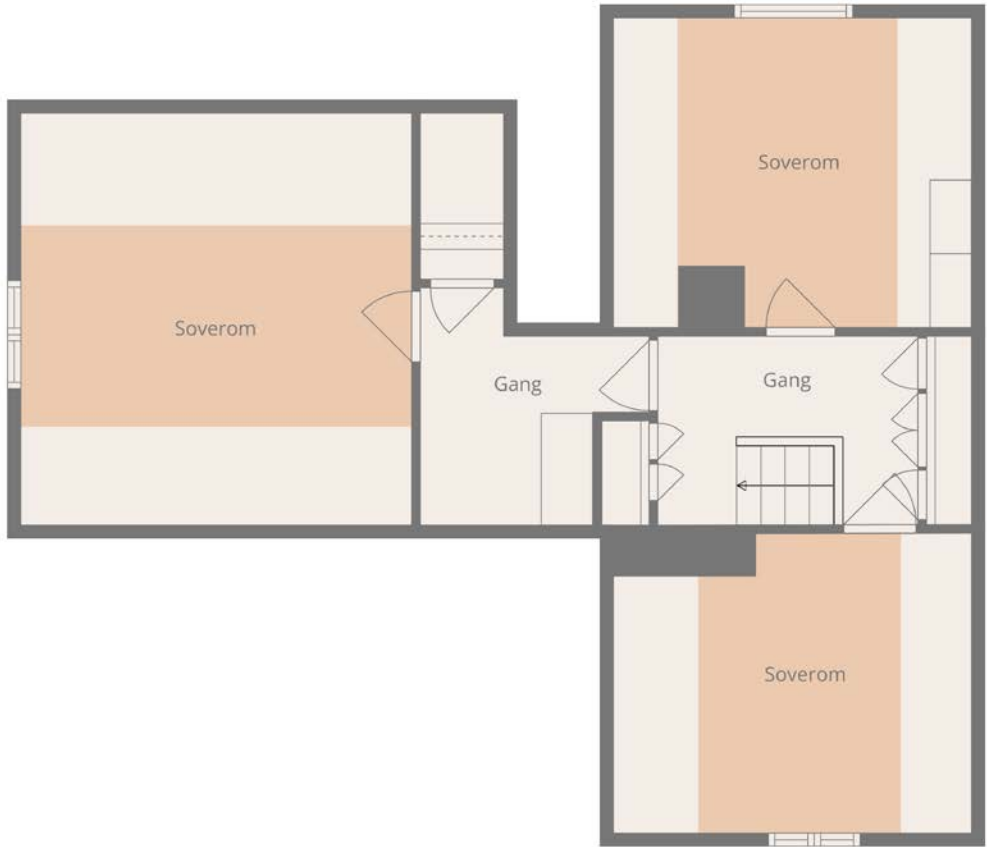




Utvendig bod som er innredet til soverom.

Plantegning loft...

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.

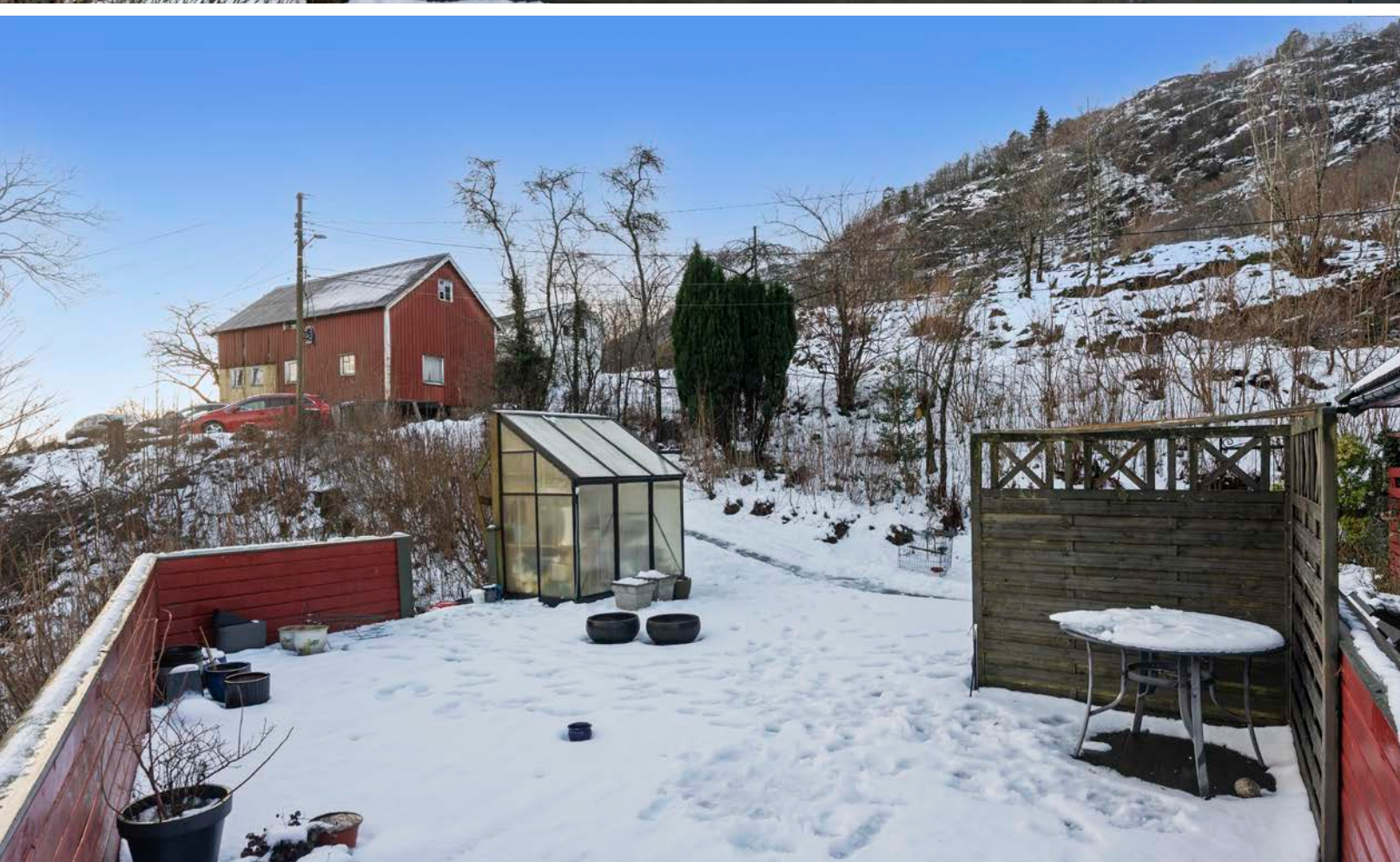


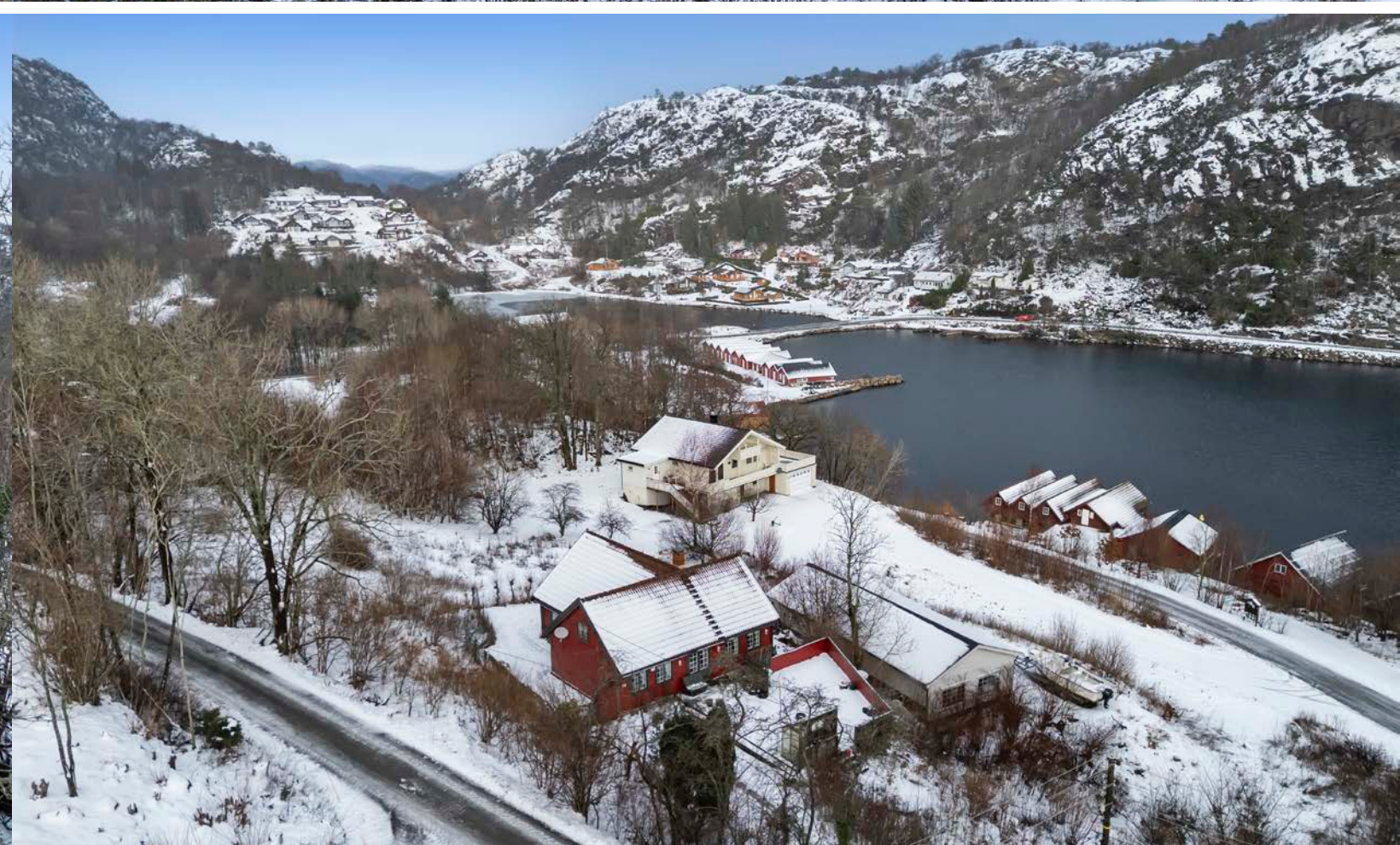




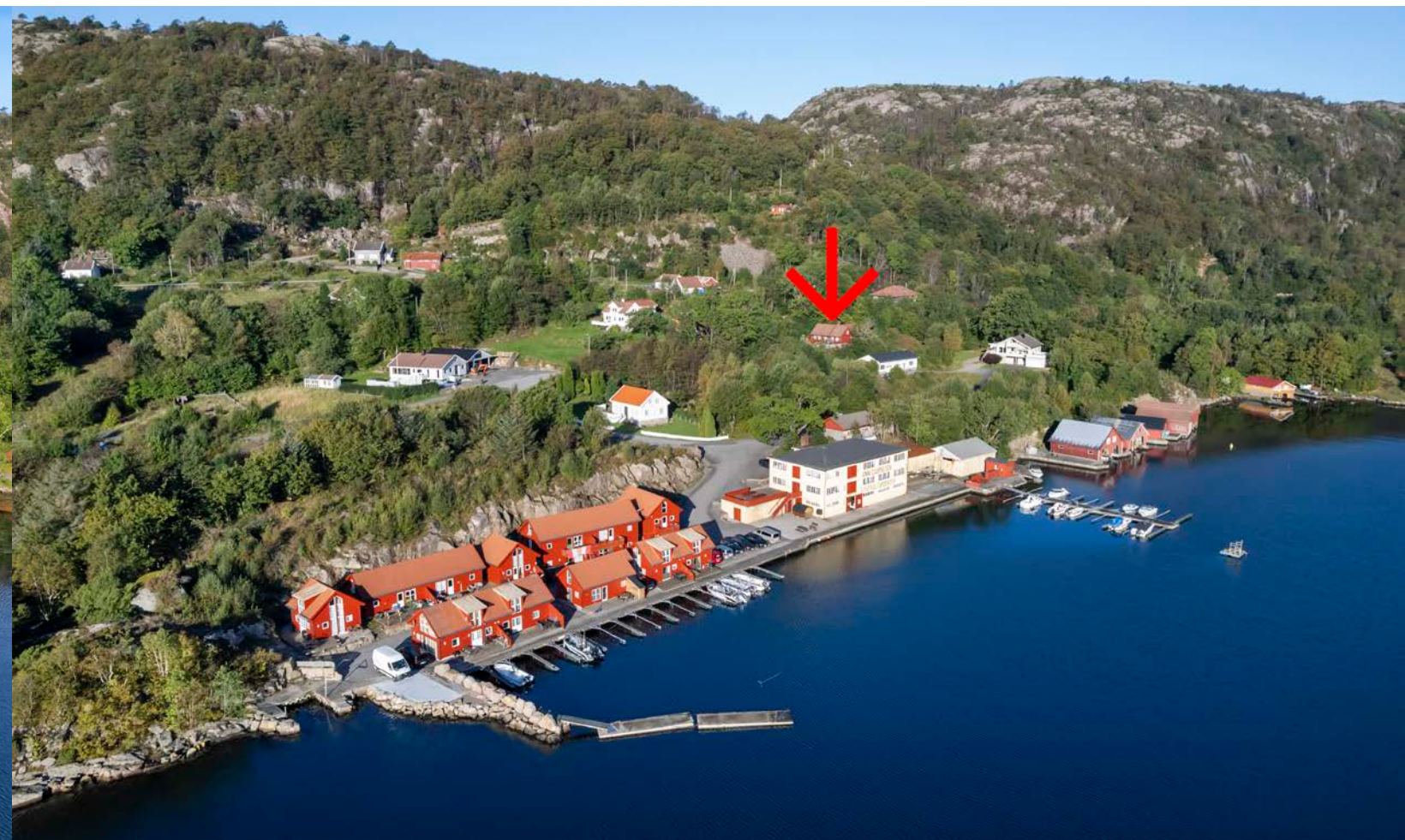
På loftet er det 3 soverom.











Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 82 m² Kjøkken, bad/vaskerom, bod, gang og 2 stuer
BRA-e: 9 m² Bod/soverom utv
2. etasje
BRA-i: 46 m² Kott, 2 ganger og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje
71 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1106 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er hovedsakelig en naturtomt. Utenfor boligen et grøntareal og en stor terrasse med gode solforhold og fin fjordutsikt. Ellers er det gruslagt innkjørsel med parkeringsmuligheter. Tomten er noe skrånet.
Nede ved fjorden har man rett til båtplass på Gnr. 457 Bnr. 98. Det samme gjelder adkomst rett og parkering.

Beliggenhet

Eiendommen ligger rolig og fint til på Ramsland med fin sjøutsikt, og ligger ca. 75 meter fra sjøen. Fra eiendommen er det kort avstand til Spangereid med butikker, skole og barnehage. Til Lindesnes Fyr er det ca 15 minutter. Området byr på turområder og har et maritimt miljø.

Adkomst

Fra Vigeland:
Følg Lindesnesveien 460 retning Lindesnes, til du ankommer Ramsland. Ta til venstre inn på Ramsland hvor du finner eiendommen. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse, hovedsakelig eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Spangereid

Skolekrets

Spangereid barneskole 1-7 klasse.
Vigeland ungdomsskole 8-10 klasse.
Mandal Videregående skole.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en yttervegg av tømmerkonstruksjon på hoveddelen og en bindingsverkskonstruksjon på tilbygget, kledd med utvendig liggende kledning. Lufting og musebånd bak kledningen er stikkprøvekontrollert.

Bygningen er fundamentert på en murt grunnmur bestående av naturstein på hovedhuset og pussete Leca-blokker på tilbygget. Drenering av takvann ledes fra takrenner i plast til nedløp og videre ut i terrenget. Grunnmuren mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon i tre med takteking av betongstein og et undertak av takbord. Konstruksjonen er lukket, med en luftespalte i gesims. En elementpipe, kledd med teglstein over taket, har et bunnbeslag i nedkant mot taksteinen, og det er etablert stigetrinn for feier på taket.

Etasjeskillerne er bygget i tre, både over krypkjelleren og mellom etasjene. Krypkjelleren under boligen er delvis planert, mens resten er uplanert naturkjeller.

Vinduene er malte to-rams trevinduer med smårutete glassfelt, hvor karmene viser tegn til værslitasje og sprekker i treverket. Ytterdøren er en teakdør med glass, og det er en malt, tett dør til et soverom/bod. Fra stuen er det en tofløyet, malt balkongdør med lav brystning.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord og et tett rekkverk. Fra terrassen er det en utvendig tretrapp.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør på kjøkken og bad/vaskerom.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
- Varmesentral: Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank plassert i skap på bad.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Avvik: -Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.
-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Utskifting av takstein/undertakstekteking kan påregnes.
-Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.
-Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i

underliggende konstruksjoner

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utvendig veggkonstruksjon:

Avvik: -Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

-Det er stedvis observert spredte råteskader på kledning som må byttes. Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

-Luftingen på hovedlen er mangelfull og vil kunne være fare for skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utskiftninger av råteskadete bord må påregnes.

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: -Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på hovedhuset med fraværende luftespalte i gesims som gjør at luftingen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:

Avvik: Vinduer har varierende tilstand.

Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: -Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

-Konstruksjonene har svikt/skjevheter med noe råde/fukt skader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader.

-Det må gjøres lokal utbedring av terrasse med enkelte utskiftninger av terrassebord.

Innvendige overflater:

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko forhelseskader.

Pipe og ildsted:

Avvik: -Eldre peis i stue med fyrings forbud.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på peis i stue før man kan fyre i den.

Krypkjeller:

Avvik: -Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er laft på deler av kjelleren med varierende høyde. Tilgjengelig via en åpning/inspeksjonsluke i gulv i bod. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

- Det er registrert fukt inntrenging i jord gulv og langs grunnmur.

-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.

-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

-Det er registrert hull/utettheter i tak tekking og isolasjon i tak i den eldre delen i undertaket

-Organisk materiell som ligger på bakkenivå bør fjernes

-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Fuktsperre på bakken bør etableres for å begrense luftfuktigente i rommet.
-Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og gulv.
-Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur
-Montering/tetting av taktekking som mangler i takhimli

Innvendige trapper:
Avvik: -Det er liten frihøyden i trappeløp
-Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Trappen fungerer som trapp til loft men oppfyller ikke dagens krav til trapp mellom boligrom, vurder utskifting.
-Det bør gjøres tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet

Innvendige trapp til kjeller:
Avvik: Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk, trappen er lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Trappen fungerer som trapp til krypkjeller men oppfyller ikke dagens krav, vurder modanisering/utskifting.

Innvendige dører:
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: -Dusjvegger er noe løse med slark i og bør byttes ut.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
-Det bør gjøres tiltak/utskifting på dusjvegger.

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten. Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:
Avvik: AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger.
Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Fuktsikring og drenering:
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
-Fuktsikring av grunnmur inkludert inkl. klemlist kan ikke utelukkes

Grunnmur og fundamenter:
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke optimale

terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting med mer) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendige dører:

Avvik: -To flyet balkongdør med fukt/råteskader i dørspeil i nedkant og utettheter i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-To fløyet balkongdør må byttes på grunn av fukt/råteskader

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper:

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er registrert svikt og knirk i gulv.

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.

-Lokalt tiltak bør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Membran/tettesjikt må legges.

• Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende , vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

• Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater

i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1990.

Selger har bodd i boligen de siste 35 år.

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

Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud i peis. Vedovn kan brukes. Må sette ned ny stålpipes.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur er fikset. Skjeve gulv i stuen.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: mus i kjeller og loft. Råte i noe av kledning og rundt vinduer.

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

Ja

Beskrivelse: Elektrisk kontroll april 2023.

Kommentar fra selger: Ny vegg mot sjøen 7-8 år siden utført av snekker privat.

Innhold

Dette er en eldre bolig med opprinnelse fra ca. 1780, som ble påbygd i år 2000. Eiendommen er modifisert og tilpasset opp gjennom årene, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold. Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med gode romstørrelser.

I første etasje er det en utvendig bod like ved inngangspartiet, som er innredet og benyttet som soverom. Boligen har et praktisk inngangsparti med plass til yttertøy. Videre kommer man inn i en romslig stue med plass til sofagruppe/tv-stue. Det er åpen løsning mot stue 2/spisestue, adskilt med en liten avsats. Her er det montert varmepumpe for oppvarming. Den andre stuen fungerer også som spisestue og er utstyrt med både peis og vedovn. Synlig bjelkelag i taket gir rommet et tradisjonelt preg, og det er god plass til spisebord eller sittegruppe. Kjøkkenet er romslig og har plass til spisebord. Eldre kjøkkeninnredning Badet har servant, toalett og dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har behov for renovering. Loftet inneholder en loftsgang med kott og skaplass for oppbevaring, samt tre soverom av god størrelse.

Eiendommen har en tomt på ca. 1 106 kvm. Utenfor boligen er det et grøntareal og en stor terrasse med gode solforhold og fin fjordutsikt. Tomten er noe skrånet. Det er gruslagt innkjørsel med parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger ca. 75 meter fra sjøen. Nede ved fjorden følger det rett til båt plass samt rett til adkomst og parkering.

Eiendommen ligger rolig og fint til på Ramsland, med sjøutsikt og nærhet til sjøen. Det er kort avstand til Spangereid med butikker, skole og barnehage. Lindesnes fyr ligger ca. 15 minutters

kjøring unna. Området byr på gode turområder.

Det er ingen boplikt på eiendommen.
Det medfølger tinglyst rett til båtplass samt parkering rett ved. Se kart. Det er ca. 250 meter å gå ned. Kun 75 meter i luftlinje til sjøen.
Velkommen!

Standard

Boligen er opprinnelig fra 1780 og ble påbygd i år 2000. Boligen er modifisert opp gjennom årene men noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.
Boligen går over to etasjer og inneholder:
Første etasje:
Utvendig bod:
Like ved inngangspartiet er det en utvendig bod som er innredet til soverom.

Entre/ gang:
Praktisk inngangsparti med god plass til yttertøy.

Stue 1:
Romslig stue med plass til sofagruppe. Det er åpent mellom stue 2/ spisestue med en liten avsats.
Varmepumpe for oppvarming.

Stue 2/ spisestue:
Koselig stue med både peis og vedovn. Her er synlig bjelkelag i taket. Det er god plass til spisebord eller sittegruppe.

Kjøkken:
Stort kjøkken med plass til spisebord.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskinen er integrert.

Bad/ wc:
Bad/vaskerom med furugulv og belegg i dusjsonen. Veggene har våtromsplater i dusjen, for øvrig er det panel og våtromstapet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Loft:
Loftsgang:
Her er kott/ skaplass for oppbevaring.

Soverom 1:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 2:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Innvendige overflater:
Gulv: Furugulv.
Vegger: Tapet og panel.
Himling: Malte plater og panel.
De innvendige overflatene har generelt en del bruksslitasje.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2023:
• Nye vannledninger

2000:
• Tilbygg

1981:
• Septiktank i glassfiber med sprede grøft

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor

Parkering
Det er plass til parkering på egen eiendom. Det er også rett til parkering nede ved båtplassen.

Solforhold
Det er tidlig morgensol og sol til ca. 19 på sommeren.

Forsikringsselskap
French
Polisenummer
490795

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Energikarakter
G
Energifarge
Oransje

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 288
Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024:
Eiendomsskatt: 4 618,91 kr
Feiing: 458,38 kr
Vann: 3 210,76 kr
Sum: 8 288,05 kr

Eiendomsskatt

Kr 4 619
Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær

Kr 562 947
Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 251 789
Formuesverdi sekundær år
2023

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 457, bruksnummer 26 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:

4205/457/26:
18.07.1985 - Dokumentnr: 3151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:457 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 220832 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:157 Bnr:26

10.09.2024 - Dokumentnr: 1931118 - Bestemmelse om båt plass/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1931118 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1931118 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:98
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:457 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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 eiendommen. Atkomst til midtre del av N3 skal skje internt på området fra Reierstø-siden. Eiendommern har offentlig vann. Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Ramsland (plan-ID 102910), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 984 m² er regulert til boliger (B4), 111 m² til kjørevei, og 12 m² til annet spesialområde for bevaring (R1)..
25.04.1996

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 07.09.2023. For eiendommen er det angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H910, med detaljering om at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er markert med rød trekant i SEFRAK-registeret. En rød trekant i SEFRAK-registeret betyr at det er en meldepliktig bygning, vanligvis en eldre bygning fra før 1850, som krever at kommunen vurderer verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting, eller riving i henhold til §25 i Kulturminneloven.

Det gjøres oppmerksom på at 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 ingen boplikt 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (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 45 140

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

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

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland

Partner / Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

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

26.01.2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Akkv

Oppdragsnr.

1908250275

Adresse

Rameland 10

Postnr.

4521

Sted

Lindåsnes

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1990

Hvor lenge har du bodd i boligen?

35

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frønde

Polise/avtalenr.

490795

Selger 1 Fornavn

Anne Grete Johansen

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud pås

7.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i mur er fuktet / skjeve gulv stue

8.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus i kjeller og loft / råte kledding i under

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektrisk kontroll april 2023

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, sønes eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Ny vegg mot søen 7-8 år siden, utført av snekker privat.

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en nærings-eiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærings-eiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

12.12.2025

Sted

Ramstund

Signatur selger 1:

Anne-Cecilie Johansson

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

46

47



Tilstandsrapport

Enebolig
Ramsland 10, 4521 LINDESNES
LINDESNES kommune
gnr. 457, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025 Oppdragsnr.: 20755-1371 Referansenummer: CT9950

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



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1880 beliggende i et sprett boligområde
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Boligen er innholdsrik med:
1 etg:
Kjøkken, 2 stue, bad/vaskerom, bod, gang, utv bod/soverom
Loft:
3 Soverom,2 gang, kott

Boligen har noe modaniseringsbehov og oppgraderinger må påregnes
Se de enkelte punkter i rapporten

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1780

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord
Takrenner og nedløp av plast.
Element pipe kled med teglstein over tak med bunnbeslag i nedkant
mot takstein.
Stigetrinn til pippe for feier etablert på tak
Yttervegg av tømmer konstruksjon på hoveddelen med
bindingsverks konstruksjon på tilbygget med utvendig liggende
kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i
gesims.
Malte to rams trevinduer med smårutete glass felt.
Karmene i vinduer har værslitasje utvendig og det er sprekker i
trevirket.
Teak ytterdør med glass og malt tett dør til soverom/bod.
Malt to fløyet balkongdør fra stue med lav brystning
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med en del vær- og aldersslitasje.
Utvendig tretrapp fra terrasse

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Furugulv
Veggoverflater:
Tapet og panel
Takoverflater:
Malte plater og panel
Bad/vaskerom:
Belegg og furugulv, vegger med våtromsplater i dusj og panel på
vegger, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med en del bruksslitasje.

oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller og mellom etasjene
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført
med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller
andre
forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et
område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med feierluke i kjeller med ovn i stue.
Det er en eldre tegsteinspipe i kjøkken som er demontert over tak
og ikke i bruk
Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert
kjeller/naturkjeller.
Trappa mellom 1 etasje og loft er i malt tretrapp med lukket trinn
med spile rekkverk.
Enkel tretrapp til kjeller med åpne trinn
Boligen har malte heltre dører av forskjellige typer.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre
enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en
kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter
og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til
våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet
ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i
nær fremtid.
Følgende kan nevnes:
Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, toalett,
dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Det er furugulv med belegg ved dusj, vegger med våtromstapet og
våtromsplater i dusj, malt tak
Plastsluk med belegg under klemring ved dusj
Rommet har mekanisk ventilasjon
Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs
gulv ved dusj, ellers vegger med våtromstapet
Tak med malt overfalte
Mekanisk ventilasjon montert i vegg
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i
våtsonen

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med
fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.
Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
200 liters varmtvannstank plassert i skap på bad.
Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og
kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg
Brannslukningsapparat er plassert på kjøkken
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Dersom det er montert drenerør må det
antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig
grunnmursplast.
Murt grunnmur med natursteinsmur på hovedhuset og pusete leca
blokker på tilbygget.
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårds plass med
gress og plen, ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Nye vannledninger fra 2023
Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, avløpsrør til
septiktank med spred grøft.
Septiktank i glassfiber med sprede grøft

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

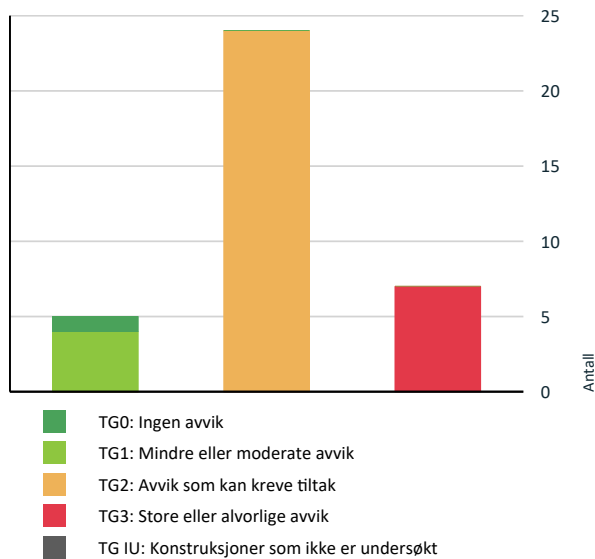
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

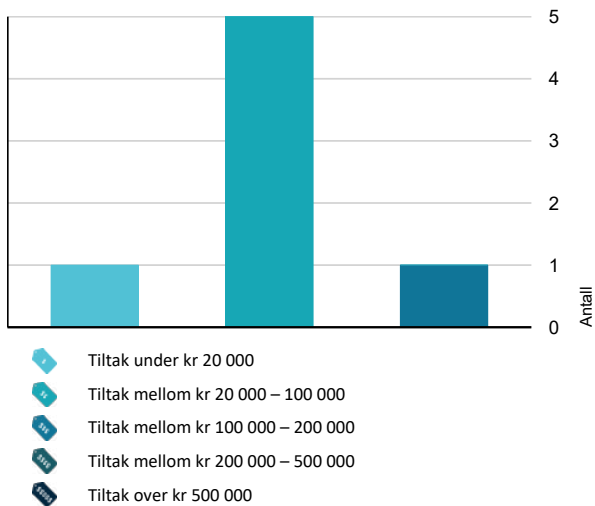
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører
Det er avvik:
-To flyet balkongdør med fukt/råteskader i dørspil i nedkant og utettheter i underkant
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Det er registrert svikt og knirk i gulv
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er uegnede materialer i våtsoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er uegnede materialer i våtsoner. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Det er avvik:
-Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.
-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.
Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik:
-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.
-Det er stedvis observert spredte råteskader på kledning som må byttes.
Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.
-Luftingen på hovedlen er mangelfull og vil kunne være fare for skader i konstruksjonen

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
-Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på hovedhuset med fraværende luftespalte i gesims som gjør at luftingen er begrenset

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand.
Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:

-Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkhøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.
-Konstruksjonene har svikt/skjevheter med noe råte/fukt skader i terrassebord.

Innvendig > Overflater
Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er avvik:
-Eldre peis i stue med fyrings forbud

Innvendig > Kryp kjeller
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er laft på deler av kjelleren med varierende høyde.
Tilgjengelig via en åpning/inspeksjonsluke i gulv i bod.
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.
Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- Det er registrert fukt inntrenging i jord gulv og langs grunnmur .
-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
-Det er registrert hull/utettheter i tak tekking og isolasjon i tak i den eldre delen i undertaket
-Organisk materiell som ligger på bakkenivå bør fjernes
-En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarng uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarngen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendig > Innvendige trapper
Det er avvik:
-Det er liten frihøyden i trappeløp
-Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige trapp til kjeller
Det er avvik:
Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk, trappen er lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt.
Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.
Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser.
Usikker rest levetid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
-Dusjvegger er noe løse med slark i og bør byttes ut

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1780

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder med enkelte oppgraderings behov

Tilbygg / modernisering		
2000	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av takbord
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.
- Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.
- Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
- Grunnet tekkingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utskifting av takstein/undertaktektekking kan påregnes.
- Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning.
- Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.
- Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Element pipe kled med teglstein over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn til pippe for feier etablert på tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Mangler nedløp

Veggkonstruksjon

Yttervegg av tømmer konstruksjon på hoveddelen med bindingsverks på tilbygget konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.
- Det er stedvis observert spredte råteskader på kledning som må byttes.
- Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.
- Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.
- Luftingen på hovedlen er mangelfull og vil kunne være fare for skader i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Ramsland 10, 4521 LINDESNES
Gnr 457 - Bnr 26
4205 LINDESNES

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Tilstandsrapport

Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utskiftinger av råteskadete bord må påregnes.

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

sprette råteskader i enkelte kledningsbord

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på hovedhuset med fraværende luftespalte i gesims som gjør at luftingen er begrenset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres

Vinduer

Malte to rams trevinduer med smårutete glass felt.
Karmene i vinduer har værslitasje utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand.

Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Dører

Teak ytterdør med glass og malt tett dør til soverom.
Malt to fløyet balkongdør fra stue med lav brystning
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- To flyet balkongdør med fukt/råteskader i dørspill i nedkant og utettheter i underkant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- To fløyet balkongdør må byttes på grunn av fukt/råteskader
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på dører med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med tett rekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med en del vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverk av tre fra terrasse har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
- For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.
- Konstruksjonene har svikt/skjevheter med noe råte/fukt skader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20755-1371

Befaringsdato: 09.12.2025

Side: 11 av 24

58

Oppdragsnr.: 20755-1371

Befaringsdato: 09.12.2025

Side: 12 av 24

59

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader
-Det må gjøres lokal utbedring av terrasse med enkelte utskiftinger av terrassebord



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Furugulv
Veggoverflater:
Tapet og panel
Takoverflater:
Malte plater og panel
Bad/vaskerom:
Belegg og furugulv, vegger med våtromsplater i dusj og panel på vegger, malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre over krypkjeller og mellom etasjene
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er registrert svikt og knirk i gulv

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.

-Lokalt tiltak bør vurderes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med feierluke i kjeller med ovn i stue.
Det er en eldre tegsteinspipe i kjøkken som er demontert over tak og ikke i bruk
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe i stue og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Eldre peis i stue med fyrings forbud

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på peis i stue før man kan fyre i den.



! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er laft på deler av kjelleren med varierende høyde.
Tilgjengelig via en åpning/inspeksjonsluke i gulv i bod.
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.
Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.
- Det er registrert fukt inntrenging i jord gulv og langs grunnmur .
- Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.
- Det er registrert hull/utettheter i tak tekking og isolasjon i tak i den eldre delen i undertaket
- Organisk materiell som ligger på bakkenivå bør fjernes
- En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarig uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Fuktsperre på bakken bør etableres for å begrense luftfuktigente i rommet.
-Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og gulv.
-Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur
-Montering/tetting av taktekking som mangler i takhimlingen.
-Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



Gulv under tilbygg



Kjeller under hovedhuset

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

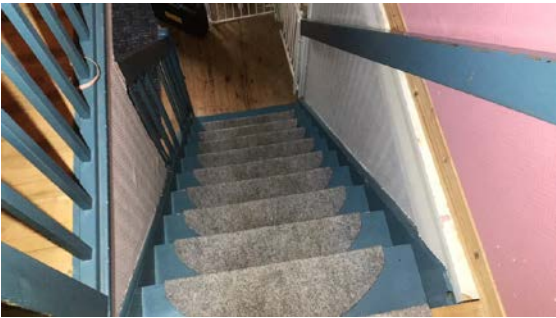
Trappa mellom 1 etasje og loft er i malt tretrapp med lukket trinn med spile rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er liten frihøyden i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Trappen fungerer som trapp til loft men oppfyller ikke dagens krav til trapp mellom boligrom, vurder utskifting
- Det bør gjøres tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet



TG 2 Innvendige trapp til kjeller

Enkel tretrapp til kjeller med åpne trinn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen er nokså bratt og mangler rekkverk, trappen er lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Trappen fungerer som trapp til krypkjeller men oppfyller ikke dagens krav, vurder modanisering/utskifting



TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte heltre dører av forskjellige typer. Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes: Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin Det er furugulv med belegg ved dusj, vegger med våtromstapet og våtromsplater i dusj, malt tak Plastsluk med belegg under klemring ved dusj Rommet har mekanisk ventilasjon



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv ved dusj, ellers vegger med våtromstapet Tak med malt overfalte

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger i dusj, ellers tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring ved dusj, ellers er det anlagt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning har normal slitasje ut i fra alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dusjvegger er noe løse med slark i og bør byttes ut

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak/utskifting på dusjvegger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tilstandsrapport

-Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



skader i nedkant våtromsplater i dusj

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater med fliser over kjøkkenbenk.
Integrert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har noe slitasjemerker alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt.
Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.
Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.
Funksjon ok på befarings dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

! TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i skap på bad,.

Vurdering av avvik:

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

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



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

Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Ingen informasjon foreligger. årstall er bare en antagelse
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er utført kontroll av det elektriske anlegget i april 2023 i henhold til eier, ingen dokumentasjon fremlagt
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er plassert på kjøkken
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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

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 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drencrør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak

-Fuktsikring av grunnmur inkludert inkl. klemlist kan ikke utelukkes



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med natursteinsmur på hovedhuset og pusete leca blokker på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass med gress og plen, ellers naturtomt
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, avløpsrør til

septiktank med spred grøft.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber med sprede grøft

Årstall: 1981

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

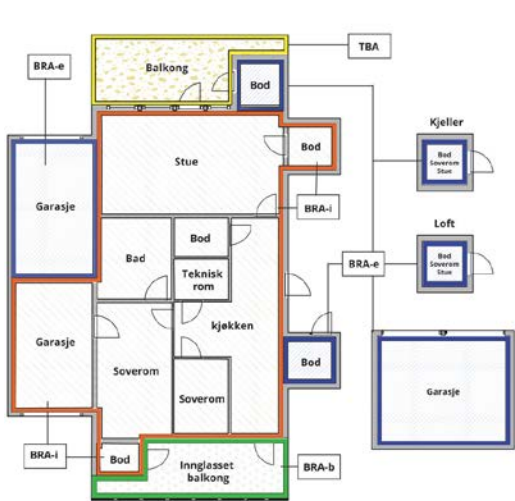
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	82	9		91	71		91
Loft	46			46		21	67
SUM	128	9			71	21	158
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, stue, stue 2, bad/vaskerom, bod, gang	Bod/soverom utv	
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

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	124	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	457	26		0	1106 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse Ramsland 10
Hjemmelshaver Johannessen Anne Grethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	17.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2025	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	17.12.2025	Tilbygg	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Ruth Svendsen		Plass for tinnluseinnsendelse  Doknr.: 1931118 Tinglyst: 10.09.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Ramsland 16		
Postnummer: 4521	Poststed: Lindesnes	
Fødselsnr./Org.nr. 230144	Ref.nr.	

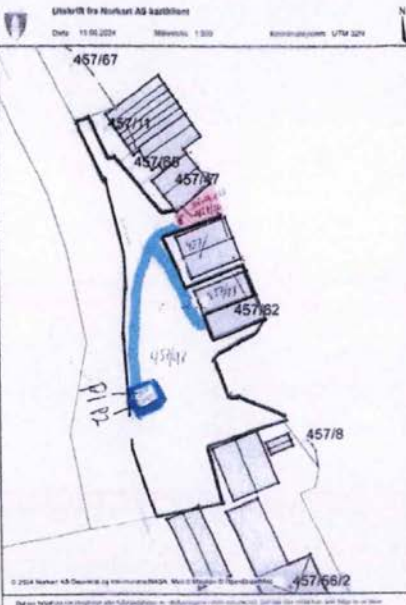
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ruth Svendsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 230144

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 4205	Kommunenavn Lindesnes	Gnr. 457	Bnr. 98	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	4205	Lindesnes	457	26	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato x 5/9 2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ x Ruth Svendsen
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 457 bnr. 26 har rett til båt plass, 3m bred mot land, på gnr. 457 bnr. 98 beliggende som vist med rosa på kartutsnitt.	
Gnr. 457 bnr. 26 (P1), bnr. 62 (P2) har rett til parkering og adkomst på gnr. 457 bnr. 98 beliggende som vist med blått på kartutsnitt. (1 p-plass til hver)	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei	

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	

6. Underskrifter	
Sted og dato Lyngdal 5/9 2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ x Ruth Svendsen

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 12.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	457	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ramsland 10, 4521 LINDESNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
24032454	1654	17.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	58

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 12.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	457	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ramsland 10, 4521 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
Eiendomsskatt	4 618,91 kr
Feiing	458,38 kr
Vann	3 210,76 kr
Sum	8 288,05 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	1719.48	1/1	0 %	1 719,48 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	58 m³	15.79	1/1	0 %	915,79 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	267.72	1/1	0 %	267,72 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	0%	1 pipeløp	451.00	1/1	0 %	451,00 kr
Eiendomsskatt boligverdi	0%	1575700 ‰	3.00	1/1	0 %	4 727,00 kr
					Sum	8 080,99 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Utskriftsdato: 18.11.2025

Kommentarer

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	457	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ramslund 10, 4521 LINDESNES								

Ifølge ortofotoav 1966 er bolig avbildet. Det foreligger ingen byggesaksdokumenter fra byggets opprinnelse i vårt arkiv. Bolig er sannsynligvis oppført før bygningsloven ble iverksettelse - før 1965

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 12.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	457	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ramsland 10, 4521 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under 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	1 106 m²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035	

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

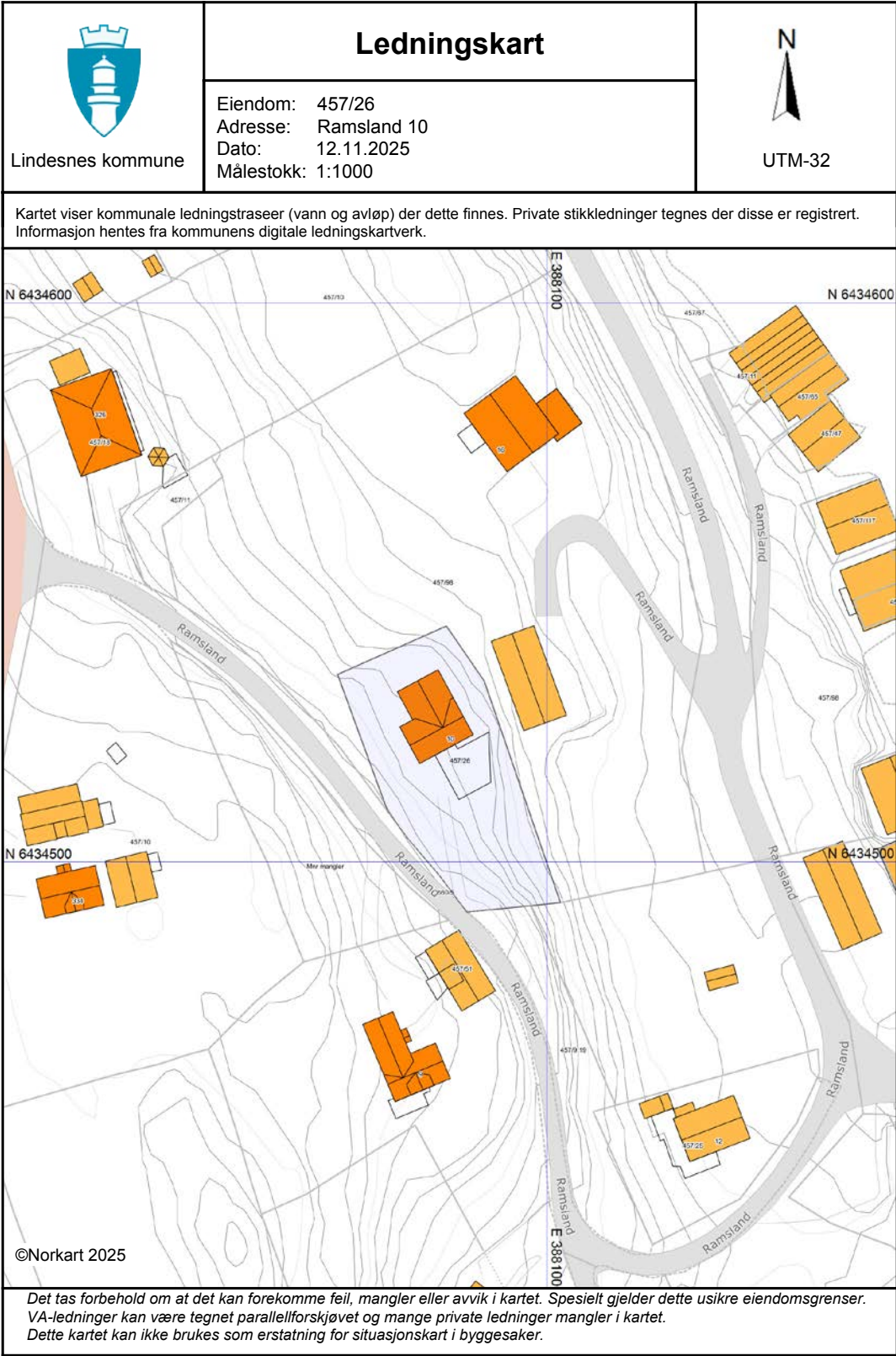
Id	102910	
Navn	Ramsland	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.04.1996	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3369/10.PDF https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3772/10%20bestemmelser%20for%20N1-N5.pdf	
Delarealer	Delareal	111 m²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	12 m²
	Formål	Annet spesialområde
	Feltnavn	R1
	Utdyp.	Bevaring
	Delareal	984 m²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B4

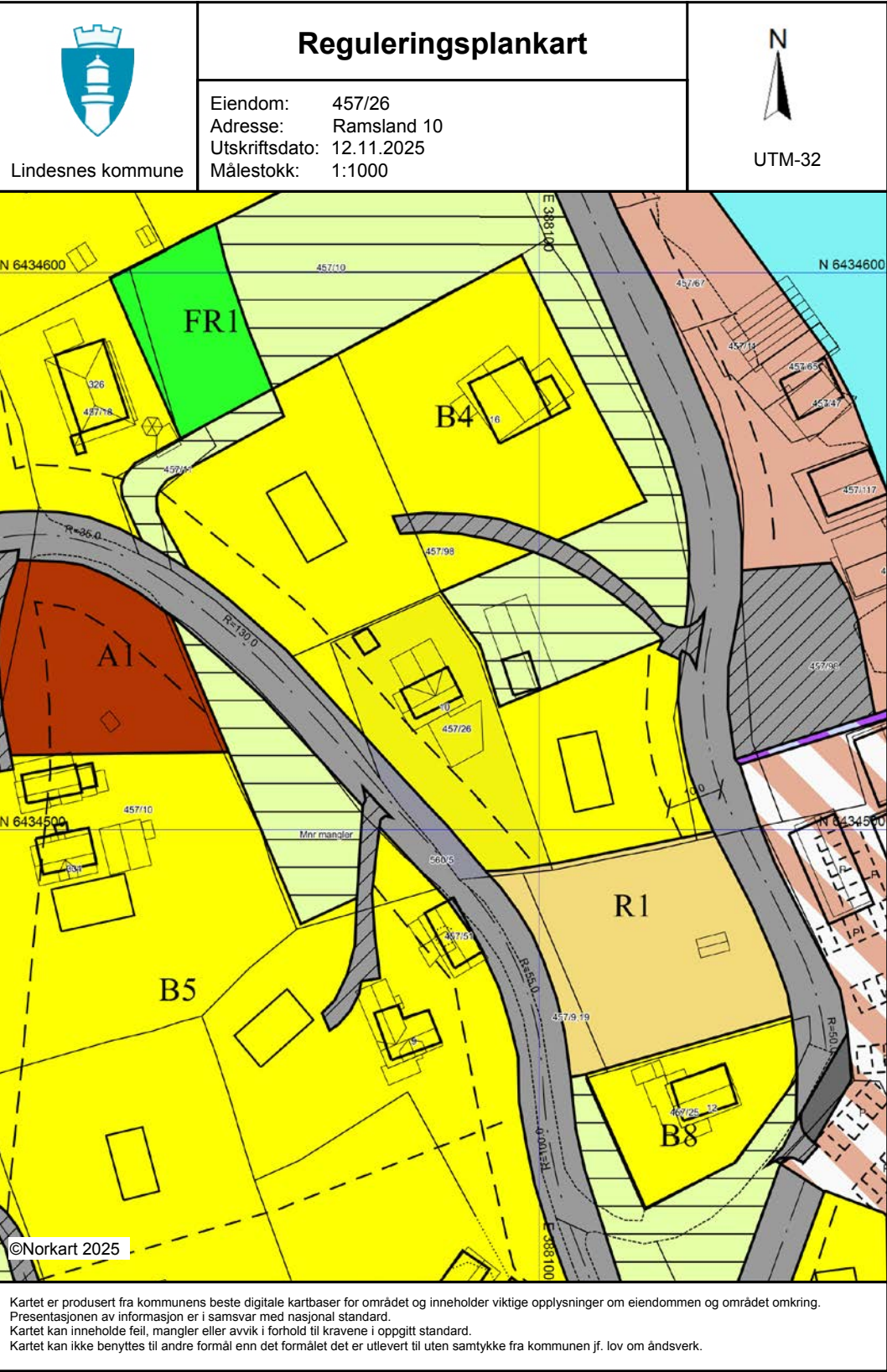
Kommune: Lindesnes
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 457/26/0/0
Adresse: Ramsland 10, 4521 LINDESNES

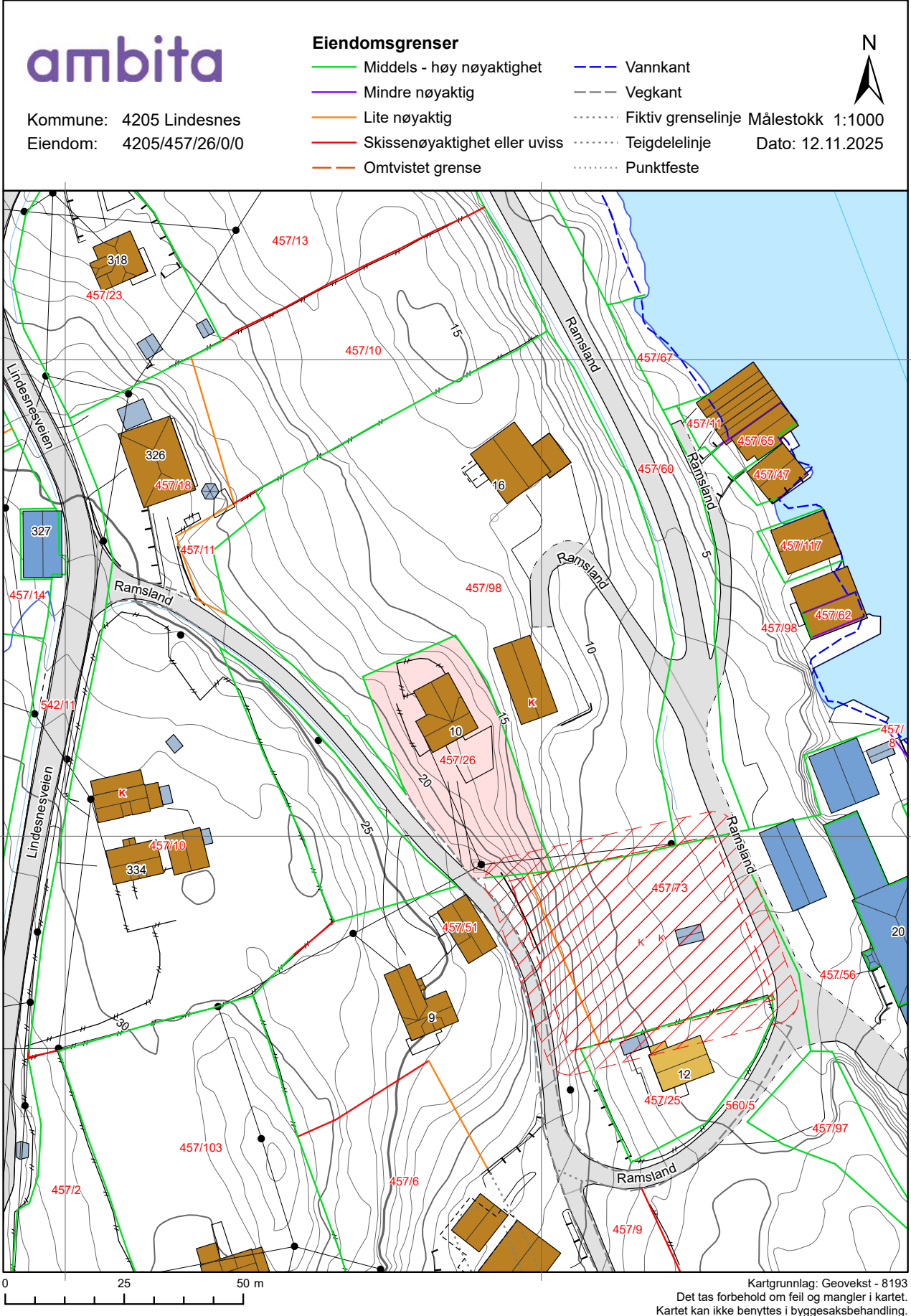
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/11/2025



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |

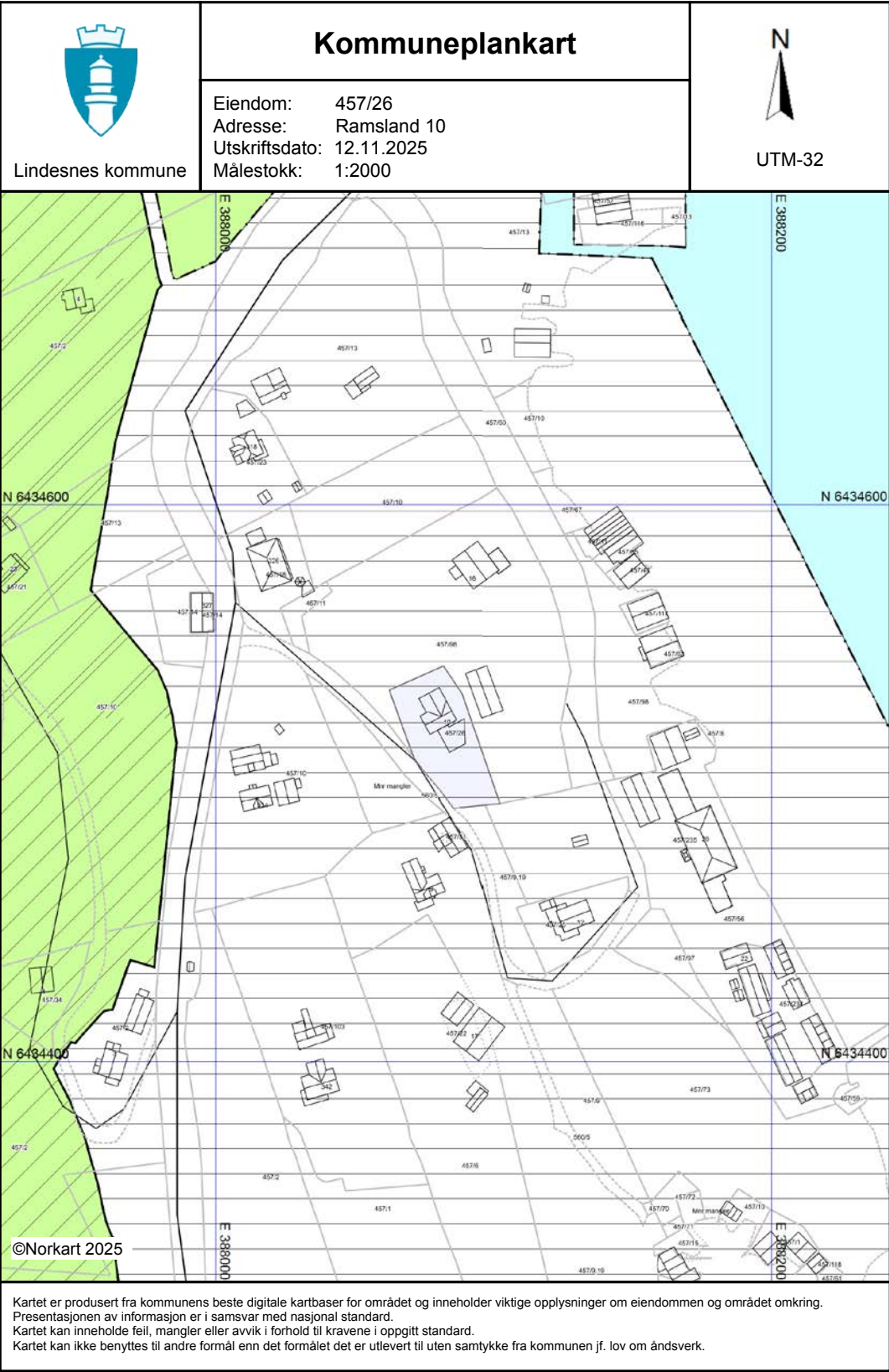






Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1

Faresone - Brann-/eksplosjonsfare

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Samleveg - eksisterende

Lindesnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 457/26

Adresse: Ramsland 10

Utskriftsdato: 12.11.2025

Målestokk: 1:1000

N

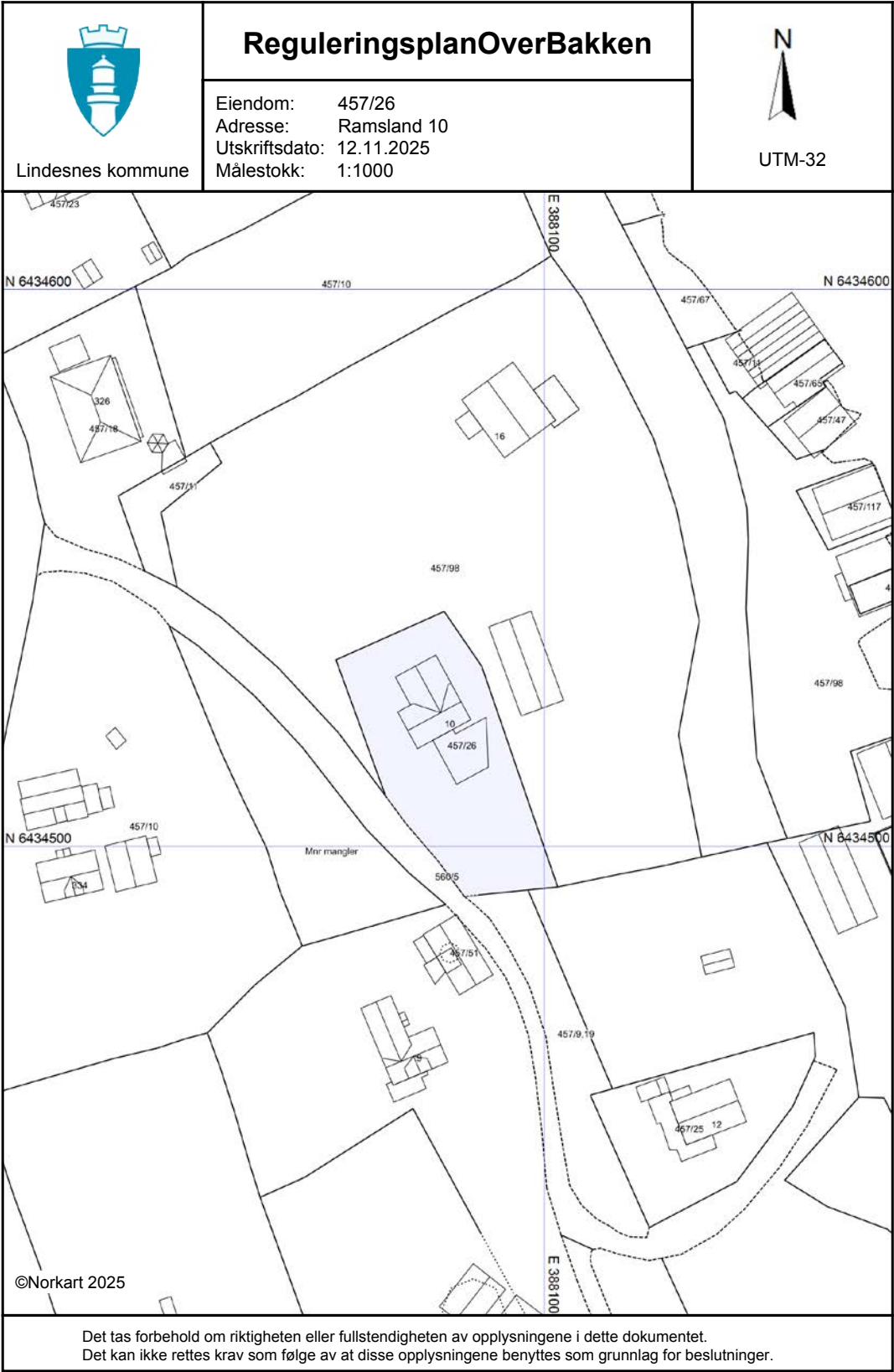
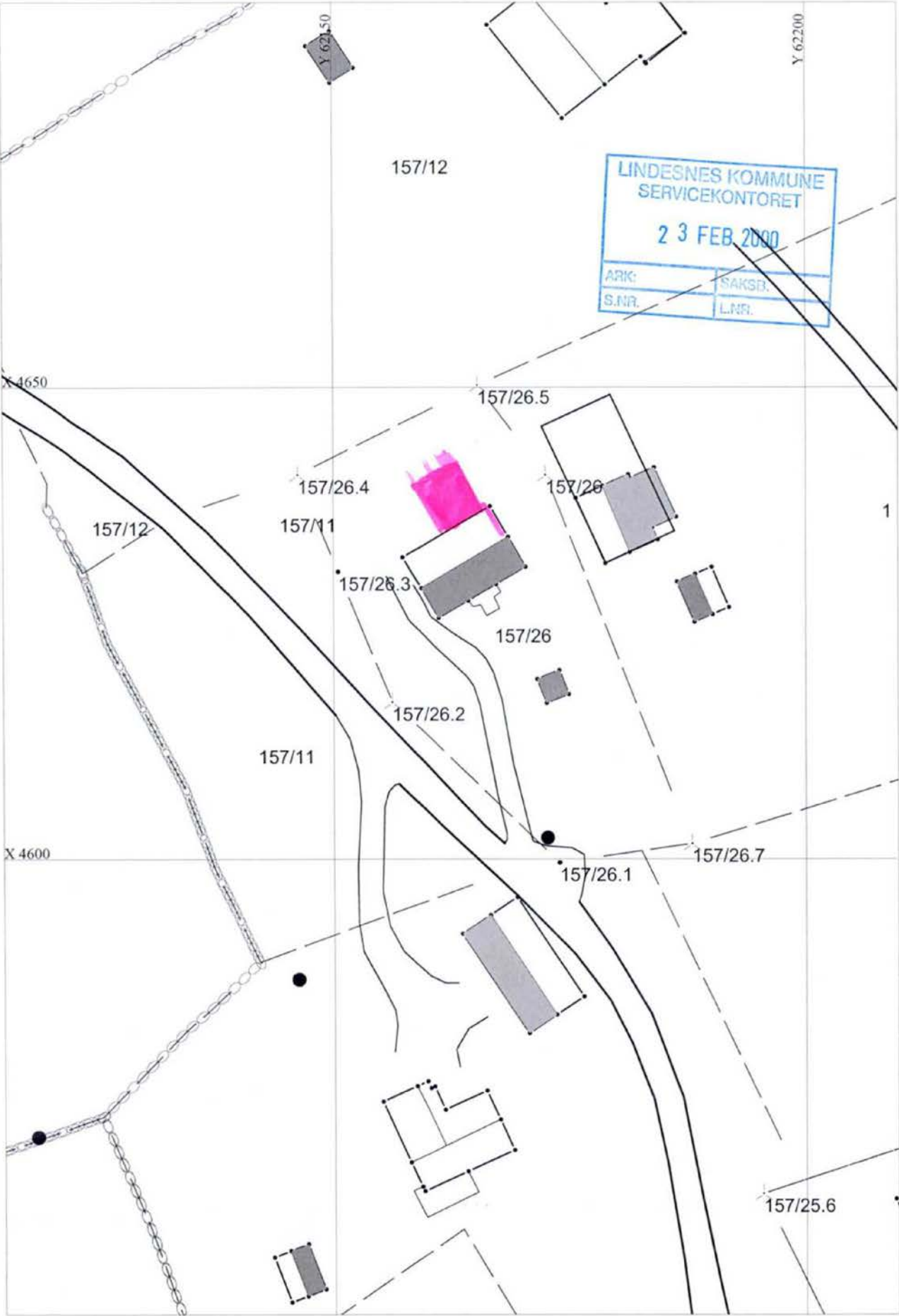
UTM-32

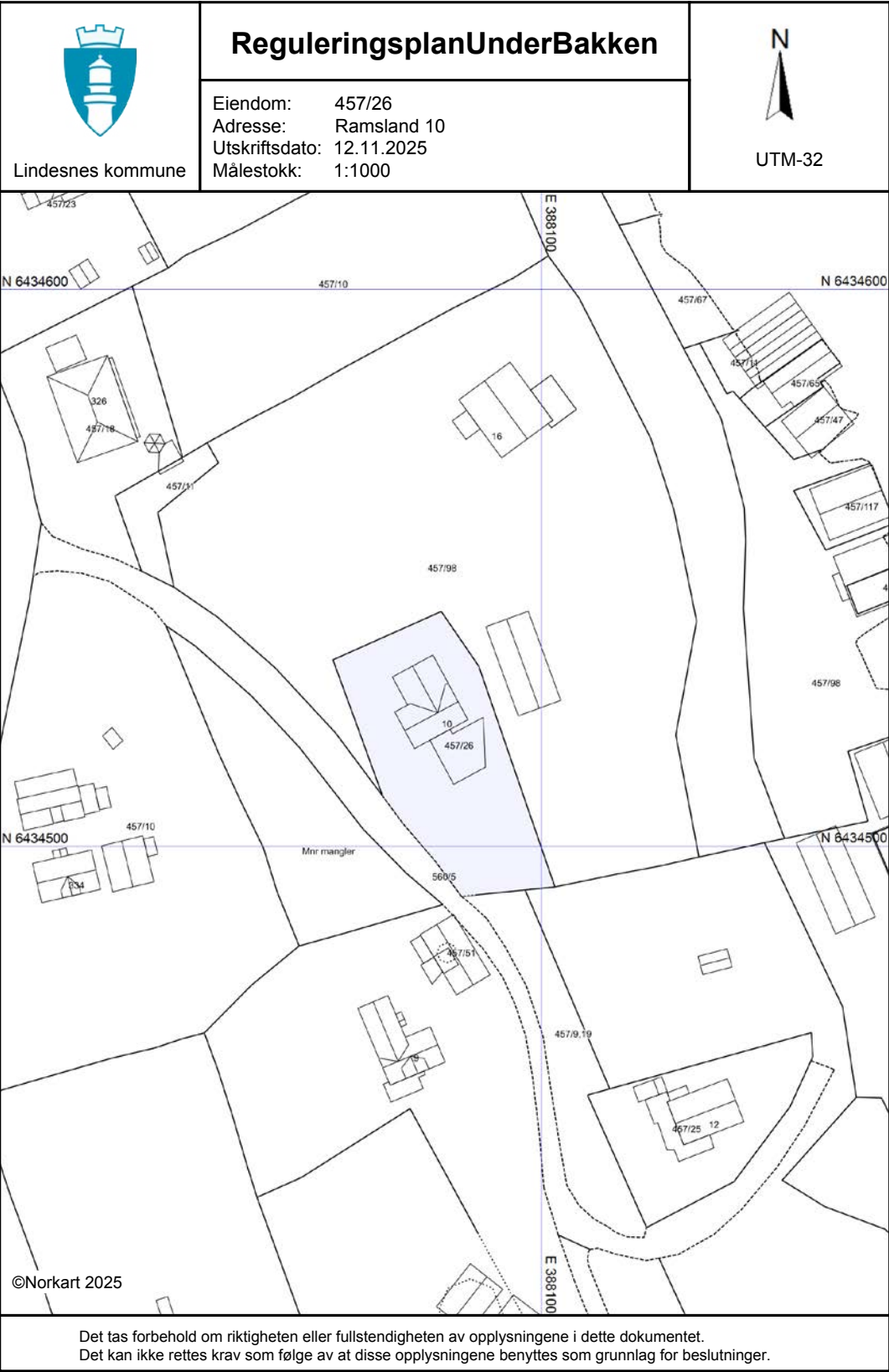
©Norkart 2025

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

88

89





2.2 Område for naust / båthus N1 – N5.

Innenfor området kan det oppføres naust og båthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser/områder, og skal ha saltak.

2.2.1 Båthus

Et båthus kan ikke ha større lengde/bredde enn 10x5 meter for båthus med en møne, og 10x7 meter for båthus med to møner. Møne for båthus skal ikke overstige 6 meter over normalnull 1954. Båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Det tillates kun ett vindu oppe i gavlen. Vindu kan være inntil 0,6 x 0,7 m. Takvindu tillates ikke. Underkant bjelkelag (laveste nivå) skal være lik topp svill. Båthus tillates ikke innredet for overnatting eller bruk som fritidsbolig. Rominndeling tillates ikke, bortsett fra en bod på 6 m2. Båthus skal ha naturtilpassede farger.

2.2.2 Naust/sjø-redskapsbod

En sjø-/redskapsbod skal ikke ha større grunnflate (bruksareal) enn 12 m2. Boden må utformes slik at det klart viser hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget må ha få vinduer. Vindu kan være inntil 0,6 x 0,7 m.. Sjøboden skal bygges av tre og fortrinnsvis ha tradisjonelt saltak. Dersom det er ønskelig av hensyn til terrengtilpassing, kan også utradisjonell takutforming og materialer godtas. Mønehøyden fra planert terreng rundt s/r, skal ikke overstige 3,5 meter. Takstikk skal være maks 40 cm, og maks 60 cm over døra. Saltak skal ha en takvinkel mellom 30 og 45 grader. Det skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold. Det skal heller ikke utstyres med pipe eller ovn.

2.2.3 Generelt for båthus, naust, redskapsbod, sjøbod

Det kreves tennvernende kledning for hver 200m2 bebygde grunnflate.
Pipe, skorstein, ildsted tillates ikke.
Det tillates ikke veranda.

2.2.4 Parkering

Til hvert båthus/naust skal det tinglyses 1 parkeringsplass på felles parkeringsareal, dersom det ikke er innlevert situasjonsplan som viser tilstrekkelig parkering på egen grunn i området. For område N5 må det tinglyses 1 P-plass for per enhet innenfor parkeringsområdet P vest for N5. Parkeringsplassene må være opparbeidet før det gis byggetillatelse.

2.2.5 Atkomst

Atkomst til midtre del av N3 skal skje internt på området fra Reierstø-siden.

2.2.6 Minikraftverk

I område med byggeformål tillates minikraftverk anlagt, eventuell bebyggelse skal forholde seg til bestemmelsene for øvrig bebyggelse (sjøbod/naust).

Revidert 21.05.10 etter Kommunestyrets vedtak

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
RAMSLAND, LINDESNES KOMMUNE.**

Datert 08.12.1994.

Revidert 30.06.1995, 10.10.1995, 18.03.1996, 03.05.1995

§1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER, Pbl. § 25.1

- Boliger, B1 - B16
- Naust/båthus, N1 - N7
- Industri / havneformål, S
- Næring/industri, F
- Almennyttig formål, A1

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, Pbl. § 25.3

- Kjøreveg
- Gang/sykkelvei
- Bussholdeplass
- Havneformål, H1 - H2
- Parkering, P
- Trafikkområde i sjø

FRIOMRÅDER, Pbl. § 25.4

- Park, lek og sport, FR1 - FR5

SPECIALOMRÅDER, Pbl. § 25.6

- Kommunaltekniske anlegg, K1 - K2
- Friluftsområder
- Frisiktsoner
- Privat parkering/vei, PP
- Molo, M1, M2, M3
- Fiskerihavn, FH1.
- Bevaring, R1, R2

FELLESOMRÅDER, Pbl. § 25.7

- Felles adkomstveg/parkering/havn

§2 BYGGEOMRÅDER.

2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

Innenfor områdene B1-B16 kan oppføres frittliggende eneboliger som vist på planen, samt tilhørende garasjer/uthus.
Det tillates ikke fortetting utover det som er vist på planen.

2.1.1. Boliger

- Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer, og med en maks. totalhøyde på 8 m over ferdig terrengs gjennomsnittsnivå.

2.1.2. Garasjer/uthus

- Garasjer/uthus kan oppføres med en maks. grunnflate på 49 m², og en maks. totalhøyde på 4,5 m.
- Garasjer/uthus skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

2.1.3. Parkering

- Til hver boenhet må det opparbeides minst 1 parkeringsplass + 1 garasje plass.

2.1.4. Generellt

- Tillatt bebygd areal, inkl. garasje/uthus, må ikke overstige 20 % av tomtearealet.
- Bebyggelsen skal ha saltak, og kommunen kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning blir utført med samme møneretning og takvinkel.
- Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres mest mulig inn og ned i terrenget.
- Hvor terrengforhold vanskeliggjør den viste tomtedelingen kan kommunen godkjenne annen deling.
- Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det etter kommunens skjønn er til ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel.
- Lekeplasser og vegsystemer skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

2.2 OMRÅDE FOR NAUST/BÅTHUS

Innenfor området kan oppføres naust og båthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser/områder, og skal ha saltak.

I område N6 må det utarbeides detaljplaner som avsetter grønne områder (ubebyggde) før det kan gis byggetillatelser. Kommunen skal godkjenne planene.

Byggegrensene langs veien gjelder for oppføring av bygg. I område N7 kan det eventuelt bygges nærmere veg, dersom det utarbeides detaljplaner med tverrsnitt som kan godkjennes av Statens Vegvesen.

2.2.1.Båthus

- Båthus kan ha en maks. grunnflate på 5 x 12 m pr. båtplass, og en maks. høyde på 6,5 m over normalvannstand.

2.2.2.Naust

- Naust kan oppføres i 1 etasje og med en maks. totalhøyde på 5 m over gjennomsnittsterreng.

2.2.3.Naust/båthus generelt

- Det kreves tennvernende kledning for hver 200 m² bebyggde grunnflate. Kommunen avgjør i hvert tilfelle hvor disse kledningene skal kreves oppført. I område N6 skal dette vises på detaljplanene.
- Det tillates ikke gavler med bredde over 5 meter.
- Bebyggelsen skal ha en maks. vindusstørrelse på 80x100cm. Takvinduer tillates ikke.
- Det er ikke tillatt å innrede naust/båthus for opphold. Bygningene skal være uisolerte og ikke innredet.
- Pipe/skorstein/ildsted tillates ikke.
- Bebyggelsen bør ha fargene låverød eller okergul.
- Det er ikke tillatt med veranda/terrasse på båthus/naust.

2.2.4.Parkering

- Til hvert båthus/naust skal det tinglyses 1 parkeringsplass på felles parkeringsareal, dersom det ikke er innlevert situasjonsplan som viser tilstrekkelig parkering på egen grunn i området.
- For område N7 må det tinglyses 1 plass pr. enhet innenfor området.
- For område N5 må det tinglyses 1 plass pr. enhet innenfor parkeringsområde P vest for N5.
- Parkeringsplassene må være opparbeidet før det gis byggetillatelse.

2.2.5.Adkomst

- Adkomst til midtre del av N3 skal skje internt på området fra Reierstø siden.

2.3 OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

Området skal brukes til almennyttig formål med tilhørende parkering.

2.3.1.Bygninger

- Bygninger tillates kun oppført i 2 etg med max høyde 6 meter.
- Bygninger må stå i stil med den øvrige bebyggelsen i planområdet. Jfr. pkt 2.1.

2.4 OMRÅDE FOR INDUSTRI/HAVNEFORMÅL, S

Område S kan brukes til næringsvirksomhet i tilknytning til sjø/sjøaktiviteter.

2.4.1.Bebyggelsesplan

- Områdene kan ikke bebygges før kommunen har godkjent en bebyggelsesplan for hele det aktuelle området. Alle bygg og aktiviteter knyttet til bruken må inngå i planen.

2.4.2.Diverse

- Område S kan utfylles som vist på planen, og kan bebygges med bygg i inntil 2 etasjer. Maks. totalhøyde 6 m.

2.5 OMRÅDE FOR NÆRING-FORRETNING OG INDUSTRIVIRKSOMHET, F

Område F kan brukes til næring- forretning- og industrivirksomhet i tilknytning til sjø-/sjøaktiviteter. Aktivitetene skal ikke være i konflikt med omgivelsene som f.eks boligområde eller annen industrivirksomhet på stedet. Kommunen avgjør hvorvidt aktiviteter er i slik konflikt.

Det tillates ikke oppført mer enn 8 ^{bygningseenheter} ~~boenheter~~ for overnatting i område F. Maks. 50-60 overnattingsplasser.

2.5.1.Bebyggelsesplan

- Det kan ikke igangsettes byggarbeider innenfor området før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av kommunen for hele området. Alle bygg og aktiviteter knyttet til bruken må inngå i bebyggelsesplanen. Kommunen bestemmer i tvilstilfeller næring- forretning- industri virksomhetens type og omfang.
- Det tillates ikke ny bebyggelse nord for fabrikkbygningen.

2.5.2.Utbyggingsrekkefølge

- Området skal bygges ut i etapper i følgende prioriterte rekkefølge:
 1. Veger og parkeringsplasser
 2. Utnyttelse av eksisterende fabrikkbygning
 3. Utfylling av øvrige arealer i samsvar med plan
 4. Oppføring av eventuelle nybygg

2.5.3.Bygninger

- Byggninger innenfor området skal brukes i samsvar med og/eller supplert til formålet.
- Eksisterende fabrikkbygning skal bevares.
- Det kan oppføres bygg i inntill 2 etasjer. Maks totalhøyde 7,5 meter.

2.5.4.Diverse

- Området kan fylles opp som vist på planen.
- Området skal brukes som en enhet, og tillates ikke parsellert opp i flere enheter.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor området skal opparbeides kjøreveg, gang/sykkelveg, bussholdeplass, parkering og havn, som vist på planen.

- Innenfor område for småbåthavn, H2, kan det opparbeides brygger/anlegg for småbåter, i tilknytning til virksomhet på land.
- Innenfor område H1 kan det anlegges nødvendig fortøyningsmulighet for småbåter.
- Område P skal være parkering for industri/havneområde S.
- Avkjørsler fra riksvegen må utformes og vedlikeholdes i hht. vegnormaler fra Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.
- Innenfor trafikkområde i sjø må det ikke gjøres tiltak som hindrer almann ferdsel.

§4 FRIOMRÅDER

- Områdene FR1 - FR5 skal benyttes til friluftsliv, lek og sport som vist på planen. Innenfor områdene kan oppføres nødvendige anlegg i tilknytning til formålet.
- Det kan anlegges kommunaltekniske anlegg innenfor friområdene, på betingelse av at dette ikke ødelegger friområdets kvaliteter.
- Det er ikke tillatt med camping/overnatting innenfor disse områdene.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- Område K1-K2 skal benyttes til kommunaltekniske anlegg.

5.2 FRILUFTSOMRÅDER

- I friluftsområder er det ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

5.3 FRISIKTSONER

- Frisiktsoner kan ikke bebygges.
Vegetasjonen i disse områdene må ikke være høyere enn 0,5 m.

5.4 PRIVAT PARKERING/VEG

- Avkjørsler fra riks-/ og fylkesvei kan bare tillates der dette er avmerket på planen. Langs kommunal vei skal avkjørsler som ikke er vist på planen, godkjennes av kommunen. Utforming av avkjørslene skal skje i hht. retningslinjer gitt av vedkommende veimyndighet.
- Der ikke annet er bestemt, skal all biloppstilling skje på egen grunn.

5.5 MOLO

- Molo M1 skal kunne nyttes som adkomstveg til område S.
- Innerste del av molo M1 skal kunne nyttes til fortøying/ilandstiging i forbindelse med småbåthavn H1.
- Moloutvidelse M2 gis endelig utforming/størrelse etter vurdering fra Kystverket.

5.6 FISKERIHAVN

- I området avsatt til fiskeriformål, FH1, kan det oppføres bygg og anlegg i tilknytning til fiskerinæringen. Området kan utfylles som vist i planen, og det kan opparbeides liggekai til bruk for fiskere. Bebyggelsen skal ha saltak og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. totalhøyde 6 m.
Det må opparbeides nødvendig parkeringsareal innenfor området.

5.7 BEVARING

- Innenfor spesialområdene bevaring, merket R på reguleringskartet, er det en gravhaug og en steinalderboplass, som er fredet i henhold til Lov om Kulturminner av 9. juni 1978, par. 4,6,8.

§6 FELLESOMRÅDER

- Felles adkomstveg, parkering og havn, skal anlegges som vist på planen, og brukes av de eiendommer som naturlig sokner til.
- I tilknytning til felles havneområder kan anlegges fortøyningsarrangement for småbåter.
- Felles adkomstveg ved område N6, skal også kunne brukes som gjennomkjøring til fiskerihavn FH1.

§7 FELLESBESTEMMELSER

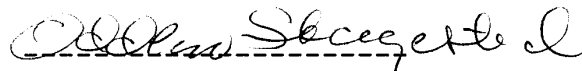
- Fyllinger og skjæringer til offentlig vei kan legges utenfor regulert trafikkområde der dette er nødvendig.
- Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven.
Før det kan gjøres tiltak innenfor planområdet må det fremlegges søknad med nødvendige tegninger, situasjonsplan og nabovarsel. Parkeringsplass må inntegnes på situasjonsplanet.
- Kommunen kan når særlige grunner foreligger, i hht. pbl. §7, fravike bestemmelser og plan, etter dispensasjonssøknad.

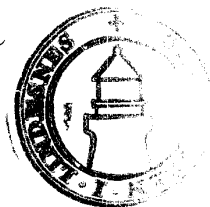
LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:RAMSLAND

Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak i møte 25.04.96,sak 28/96.

Vigeland,05.06.96


ordfører



Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).		Stempel LINDESNES KOMMUNE SERVICEKONTORET 23 FEB 2000		Kommunens saksnr
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b		ODKJENT 8/3-00 K. Skjelle SAK NR. ID-82/00 og 83/00 LINDESNES KOMMUNE		ARK: SAKSB. S.NR. 383 L.NR. 1237
☐ Ett-trinns søknadsbehandling pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15		☐ Rammetillatelse pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14		☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)
☐ Enkle tiltak pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16				
Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)		Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfyllt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)		
Lindesnes Kommune				
Søknaden gjelder				
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	Koordinater (fylles ut av kommunen)			
Adresse Ramsland, Spangereid				
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)			
	☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg ☐ Varige konstruksjoner og anlegg ☐ Fasadendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg ☐ Bruksendring ☐ Riving ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner			
Planlagt bruk/formål	☒ Boligbygning ☐ Boliggarasje ☐ Bygn. med arb.plasser ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbyggn. i landbruket ☐ Annet			
	Beskriv			
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)				
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)			Vedlegg nr A -
☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl				Beskriv
Forhåndskonferanse				
Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei				Dersom ja – vedlegg referat Vedlegg nr A -
Opplysninger til søknaden Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.				
Estetisk utforming/situasjonsplan				
1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivarettatt? ☒ Ja ☐ Nei			Beskriv
	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.			Vedlegg nr D -
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger			Vedlegg nr C -
Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)				
3.	Risikoklasse	Brannklasse		

Arealdisponering

4. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon																				
	☐ Reguleringsplan																					
	☐ Bebyggelsesplan																					
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv		Tillatt grad av utnytting																			
5. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal <u>ca 1 mål</u>																				
6. Bebyggelsen – størrelse og grad av utnytting	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eldre bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td><u>2</u></td> <td><u>2</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td><u>63</u> m²</td> <td><u>42</u> m²</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td></td> <td></td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	<u>2</u>	<u>2</u>		Antall bruksenheter (NS 3940)				Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	<u>63</u> m ²	<u>42</u> m ²	m ²	Bebygd areal (NS 3940)			m ²	Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket
	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																			
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	<u>2</u>	<u>2</u>																			
	Antall bruksenheter (NS 3940)																					
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	<u>63</u> m ²	<u>42</u> m ²	m ²																		
	Bebygd areal (NS 3940)			m ²																		
Vis beregning av grad av utnytting																						
7. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:		Nabogrense <u>3m</u> Vegmidte <u>12m</u> Annen bygning																			
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☒ Nei																			
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☒ Nei																			
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)		Vedlegg nr H –																			

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
9. Rasfare mv pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –
10. Miljøforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A –

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
	☐ Riktsveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?		☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?		☐ Ja ☒ Nei
	☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei
12. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	
	☒ - offentlig vannverk	☐ - privat vannverk		☒ Ja ☐ Nei
	Beskriv <u>Tilbysset inneholder ingen v.v.s</u>			
	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann			
13. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☒ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei
14. Overvann	Takkvann/overvann føres til:			
	☐ Avløpssystem	☒ Terreng		

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet, beskriv
	☒ Påbygg/tilbygg	☐ Riving	
Fundamentering	☒ Grunnmur	☐ Peler	☐ Annet, beskriv
	☒ Bankett/såle		
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks 1 kryss)
– vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	
☒ Tre	☒ Lettbetong	☒ Tre	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anl.
☐ 3 Betong	☐ 4 Metall	☐ 2 Lettbetong	☒ 2 Oljefyrt ildsted ☒ El.
☐ 5 Tegl	☐ 9 Annet	☐ 3 Betong	☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved
		☐ 4 Metall	☐ 6 Oljefyrt ildsted/el. ☐ 7 Oljefyrt ildsted/ved
		☐ 5 Tegl	☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet
		☐ 9 Annet	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	–
Nabovarsling	B	<u>Sendt</u> –
Kart, situasjonsplan	C	–
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	<u>Sendt tidligere</u>
Kontrollplaner	E	<u>1 – 3</u>
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	<u>1 – 2</u>
Kontrollerklæringer	G	–
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b

Nødvendig godkjenningssøknad i forhold til tiltaket (iht Godkjenningsskatalogen)	SØK ☒
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F- <u>2</u>
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F- <u>2</u>

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	Tiltakshaver
Foretak <u>SØR BYGG A/S</u>	Navn <u>Trond Pedersen</u>
Adresse <u>P.B. 264</u>	Adresse <u>Ramsland</u>
Postnr, poststed <u>4576 Lyngdal</u>	Postnr, poststed <u>4510 Spangereid</u>
Organisasjonsnr. <u>980 858 863</u> Telefon <u>90537095</u>	Organisasjonsnr. <u>4510 Spangereid</u> Telefon (dagtid)
Kontaktperson <u>ARNE HELLÅS</u>	☒ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
Dato <u>21/2-00</u> Underskrift <u>Arne Hellås</u>	Dato <u>22.02.2000</u> Underskrift <u>Trond Pedersen</u>
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver <u>TROND PEDERSEN</u>

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

LINDESNES KOMMUNE		MØTEBOK	
Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Fullmaktssaker bygningsråd	15/06/93	FBR.98/93	KS
Sbh: Knut Sand	Ark:	4054	

SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FRA TROND PEDERSEN, GNR. 157, BNR. 26, RAMSLAND.

Skriv/dokument:

03/06/93 fra: Trond Pedersen
om: Søknad om utslippstillatelse, fra 157/16.

Bygningssjefens merknader:

Det søkes om utslippstillatelse for eksisterende bolig på Ramsland.

Dagens løsning går via slamavskiller til nabo med utslipp nærmere angitt i brev av 14.juli 1981 fra Fylkesmannen i Vest-Agder. Fellesløsninger gir problemer for begge byggene.

Vedtak:

I flg. §6 i forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg av 2. desember 1985 godkjenner bygningssjefen det omsøkte utslipp på følgende vilkår:

1. Utslipppet godkjennes på vilkår gitt i brev av 14.juli 1981 fra Fylkesmannen i Vest-Agder
2. Avløpsanlegget må utføres i h.h.t. "Retningslinjer for utforming og drift av separate avløpsanlegg" fastsatt av Miljøvern-departementet 2. desember 1985. Arbeidet må kun utføres av godkjent rørlegger.
3. Det må anlegges en 4 m3 slamavskiller med 3 kummer.
4. Slamtømming skal forskriftsmessig foretas minst en gang hvert annet år. Slamavskiller skal ikke plasseres lenger borte enn 25 meter fra vei som kan kjøres med slambil.
5. Ledningene og kummene må ikke tildekkes før de er kontrollert av teknisk etat, og funnet i orden.
6. Dersom avløpsforholdene senere viser seg utilstrekkelig, plikter eieren å foreta foranstaltninger for å rette på forholdene i overensstemmelse med helseråd og bygningsråd.
7. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatnings-regler, jfr. §11, siste ledd i lov om vern mot vannforurensning. Det vises også til §10, nest siste ledd og §12 vedrørende oppsigelsestid og mulig endring av vilkår.

framh.

8. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloakknett, avskjærende ledning eller renseanlegg, jfr. §10 i lov om vern mot vannforurensning.

Sør-Audnedal, 15.06.1993

Knut Sand
Knut Sand

BYGNINGSSJEFEN I
LINDESNES KOMMUNE

Rett utskrift	Kopi til Trond Pedersen
---------------	----------------------------



LINDESNES KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
KES-157/26-1586/00		08.03.00

Trond Pedersen
Ramsland
4510 SPANGEREID

SAK TD-082/00 SVAR ANG. SØKNAD OM TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR/BNR, 157/26, RAMSLAND

Saksfremstilling:

Sør Bygg A/S søker for Trond Pedersen om tillatelse for oppføring av tilbygg til bolig på Gnr.157, Bnr.26, Ramsland. Tilbygget får et totalt bruksareal på 60 m2, fordelt med 38 i hovedetasjen og 22 på loftet. Tilbygget får en gjennomsnittlig mønehøyde på 6,2 meter.

Dette området er regulert til bolig.

Innen nabofristens utløp, var det ikke kommet merknader fra naboer.

Saksvurdering :

Søknaden er i overensstemmelse med reguleringsplanen for området, med tilhørende bestemmelser. Søknadene om ansvarsrett innen de ulike funksjoner og godkjenningssområder blir behandlet som egen sak.

Rådmannens vedtak:

Kommunen gir tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, på følgende vilkår :

1. Bygget må føres opp etter gjeldene lover og forskrifter. Ønskes andre konstruksjoner skal det dokumenteres at byggverkets sikkerhet minst blir som krevet i forskriften. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i byggetillatelsen.
2. Situasjonsplan som viser 2.etasje må snarest ettersendes.
3. Tegneservice v/Steinar Kristoffersen må snarest sende inn søknad om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering. Det vil ikke bli gitt ferdigattest/brukstillatelse før dette er ordnet. *305 16/3-00*
4. Kontrollplanen for prosjektering godkjennes.
5. Kontrollplanen for utførelse godkjennes. Før bygget tas i bruk må samtlige som er ansvarlig for kontroll av de forskjellige utførelsesoppgavene sende inn kontrollerklæring.
6. Det må gis beskjed til kommunen før arbeider igangsettes og når bygget er ferdig.

Postadr:	Postboks 183, 4508 Sør Audnedal	Postgiro:	0809 5638903	Tlf.:	38 25 51 00
E-post:		Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 51 01
Int.adr:	http://www.lindesnes.kommunes.no	Org.nr:	00964966664	Saksbeh:	

Vår ref: KES-157/26-1586/00 Lindesnes kommune

Side 2 av 2

7. Før bygget tas i bruk skal de kontrollansvarlige sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette skal det bekreftes overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.

8. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før alle gebyrer er betalt.

Med hilsen

Kjersti Skiple

Kjersti E. Skiple
ingeniør

LINDESNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Kopi til:

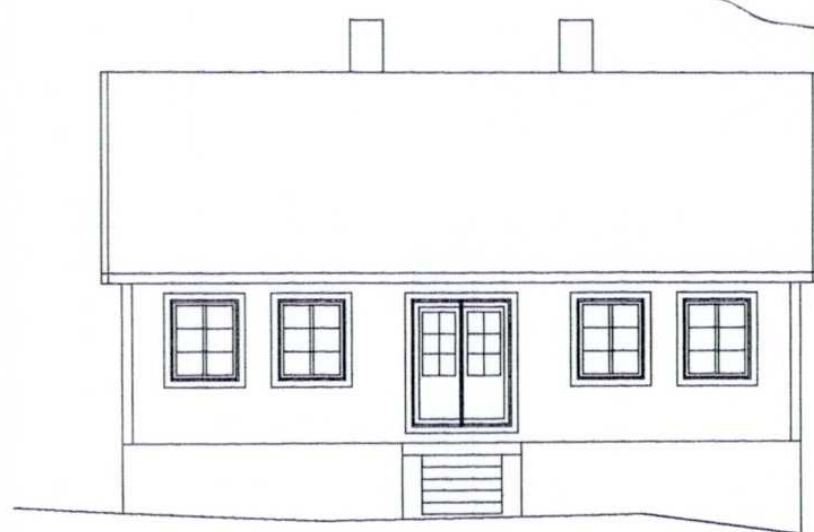
Sør Bygg A/S, Postboks 264, 4576 LYNGDAL
Tegneservice v/Steinar Kristoffersen, Fardal, 4520 SØR-AUDNEDAL



Vedlegg D-1



mot ØST



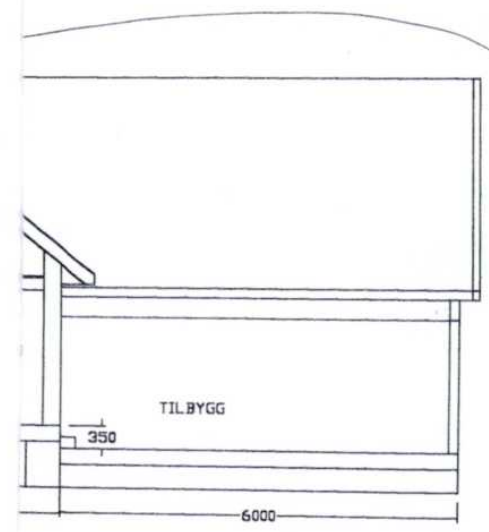
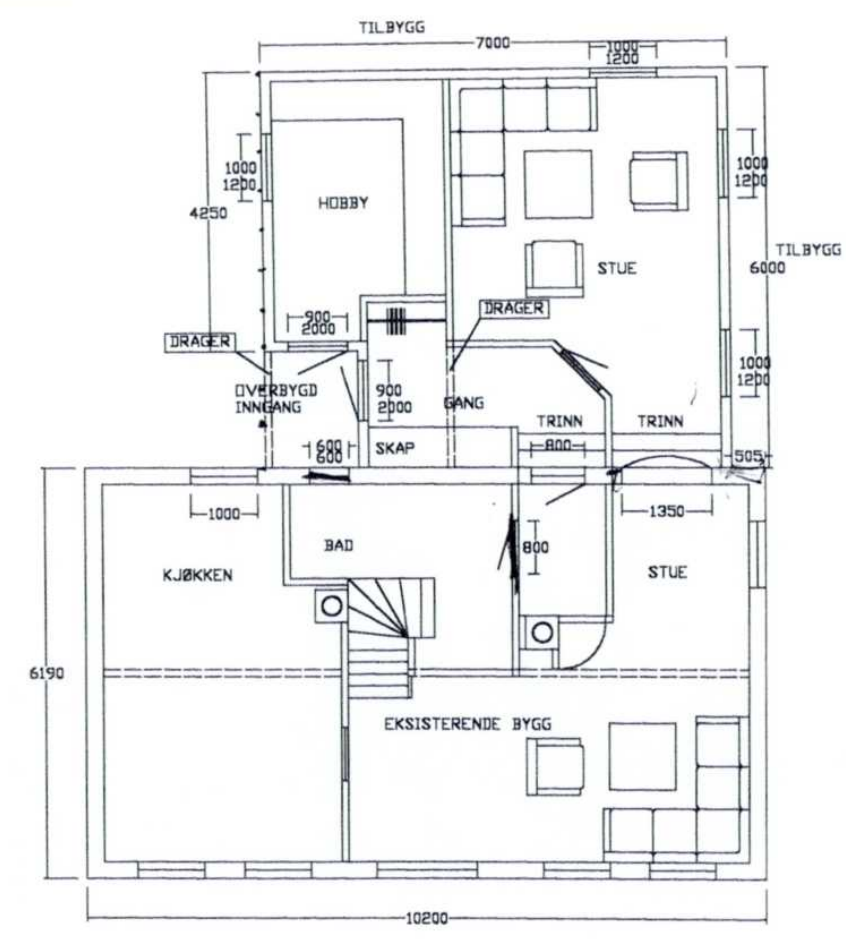
SØR

LINDESNES KOMMUNE
SERVICEKONTORET
17 FEB 2000
ARK: [] S.NR. []

fr. TD-82/00
LINDESNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8/3-00 K. Skjole

BYGGHERRE	TROND PEDERSEN	AUDNA BRUK A/S			
ADRESSE	RAMSLAND	4520 Sør-Aurdal			
KOMMUNE	4510 SPANGEREID	TLF: 38256103			
		FAX: 38256066			
BYGGESTED	RAMSLAND	TILBYGG			
CNR	4510 SPANGEREID	TYPE:			
TEGNE-SERVICE		TLF/FAX	MÅL	TNR	DATO
FARDAL		38258075	1:100		11.11.99
4520 SØR-AUDNEDAL					

Vedlegg D-4



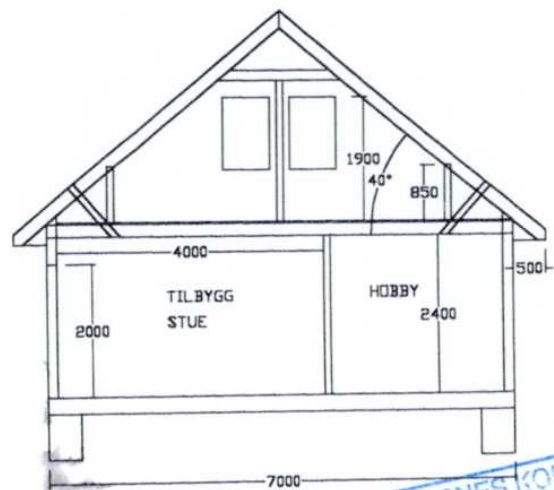
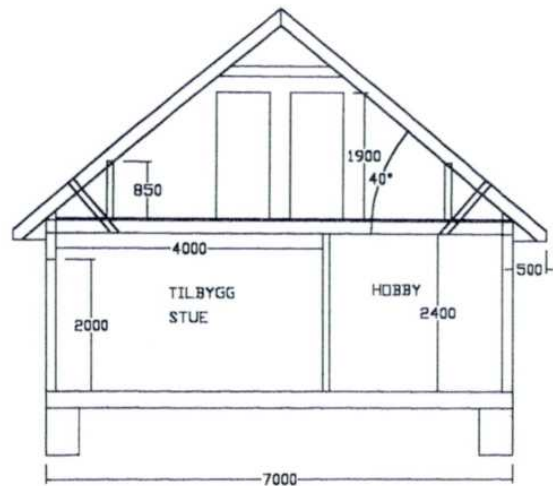
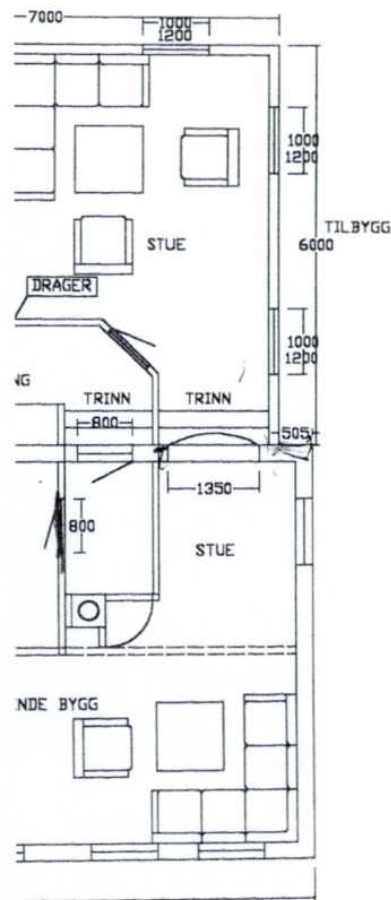
HUSK Høysle møne

fr. TD-82/00
LINDESNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
8/3-00 K. Skjole

LINDESNES KOMMUNE
SERVICEKONTORET
18 FEB 2000
ARK: [] S.NR. []

BYG
ADR
KOM
BYG
CNR
S.NR.
TEC
FAR
452

Vedless D-3



Husk Høye møne

ifr. TD-82/00
LINDESNES KOMMUNE
8/3-00 k.sluple



BYGGHERRE	TROND PEDERSEN	AUBNA BRUK A/S		
ADRESSE	RAMSLAND	4520 Sør-Aurdal		
KOMMUNE	4510 SPANGEREID	TLF:	38256103	
		FAX:	38256066	
BYGGESTED	RAMSLAND	TILBYGG		
GNR	4510 SPANGEREID	TYPE:		
BNR				
TEGNESERVICE		TLF/FAX	MAL	TNR
FARDAL		38258075	1/100	
4520 SØR-AURDAL				11.11.99



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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

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.

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.

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.



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**

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

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»



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ramsland 10
4521 LINDESNES

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre