



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

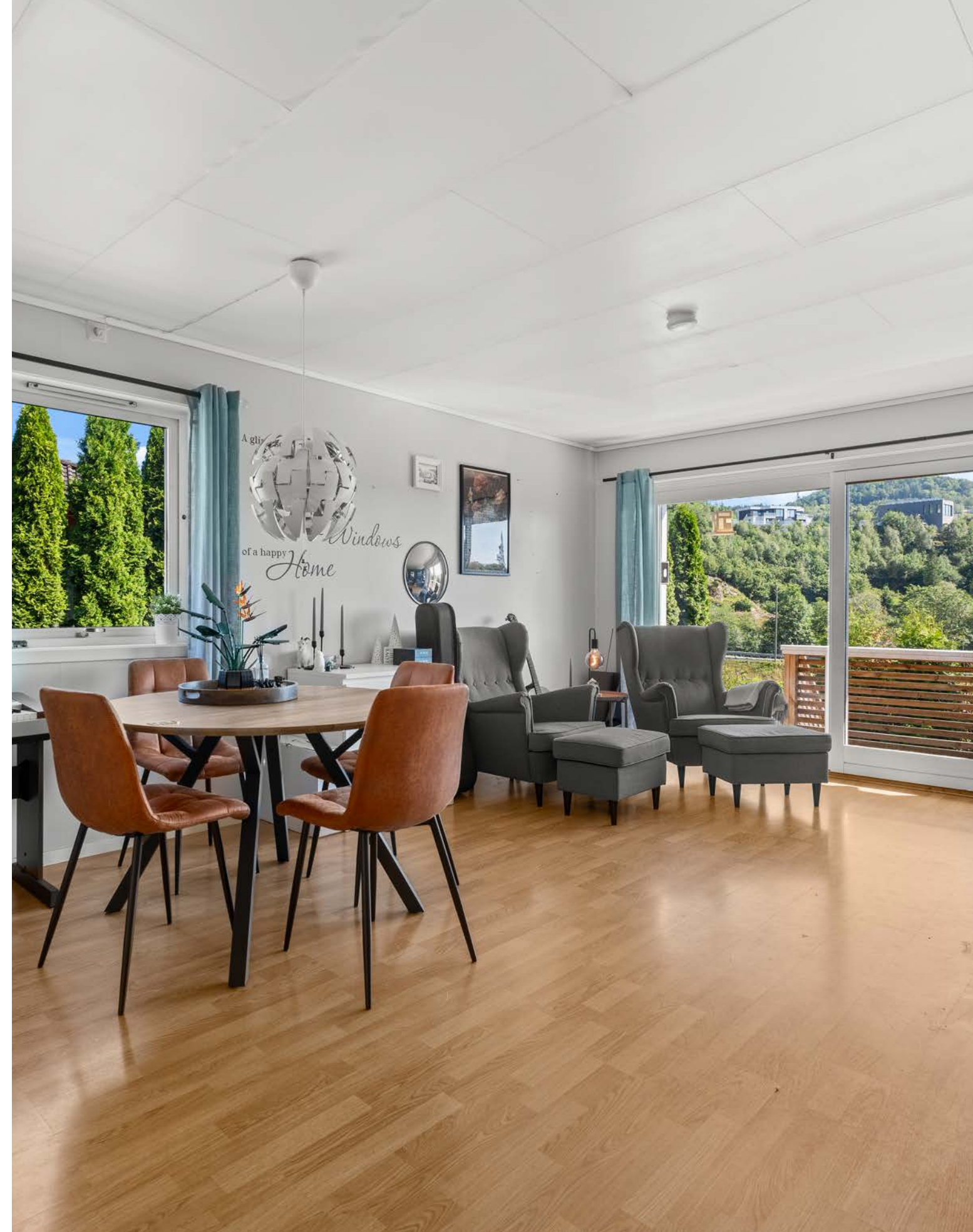
Ringveien 1B, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romskogen - Romslig  
halvdal av tomannsbolig med 3  
soverom og usjenert hage.**





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.







Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

## Marita Lervik

**Mobil** 401 74 219

**E-post** marita.lervik@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 67 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 017 890,-  
**Selger:** Ida Marie Biktjørn

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total:** 119/119 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 290.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 155, bnr. 216

**Oppdragsnr.:** 1408240127

# Lyngdal/Romskogen - Romslig halvdel av tomannsbolig med 3 soverom og usjenert hage

Vi har for salg en praktisk og innholdsrik tomannsbolig i et etablert boligområde i Romskogen. Tomannsboligen går over to plan og har i underetasjen 3 soverom, bad, praktisk vaskerom med utgang til hage og bod til oppbevaring samt stor veranda i front. Hovedetasje har romslig stue med utgang til terrasse med overbygg, nyere og tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer og bad som ble renoverert i 2017.

Usjenert hage i front som har gode solforhold. Kort vei til skole og idrettsanlegg, samt ca. 1 km til Handesparken. Ca. 4 km. til Lyngdal sentrum.



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	63
Forbrukerinformasjon .....	103
Budskjema .....	104













Kjøkken har nyere og tidløs innredning med integrerte hvitevarer.







# Plantegning

2. etasje

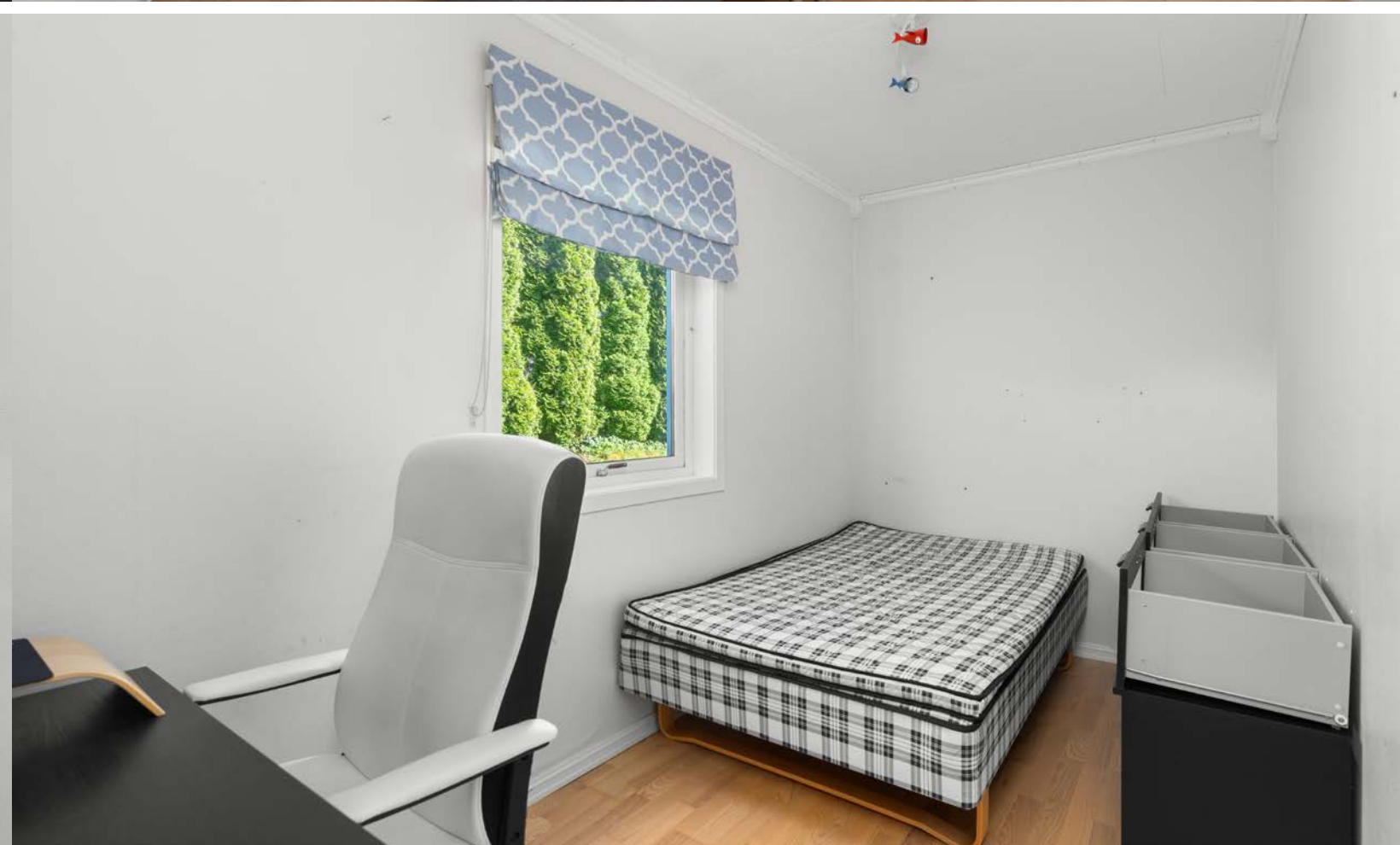


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

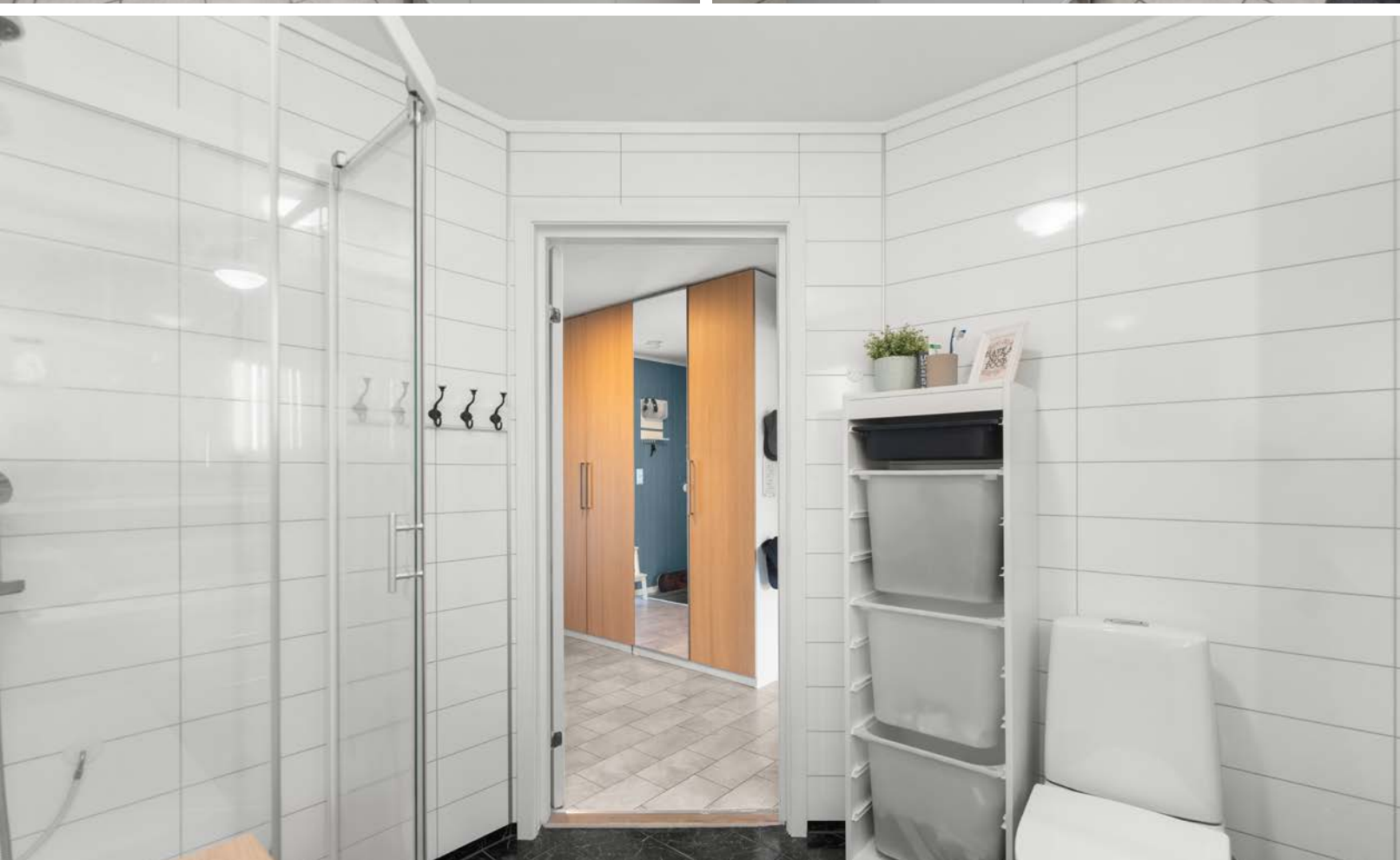
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











# Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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





Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Romskogen.













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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, bad, vaskerom, 3 soverom og bod under trapp.

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entre, stue, kjøkken og bad.

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

32 m<sup>2</sup>

1. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men det er avvik fra disse: hovedetasjen har mulighet for ekstra soverom i stue. Underetasjen: sportsbod er i bruk som vaskerom. Stue er blitt omgjort til en gang og et ekstra soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

290.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gruset tun og usjenert hage i front av boligen med både plen og platting.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Romskogen. Kort vei til skole og idrettsanlegg, samt ca. 1 km til Handelparken. Ca. 4 km. til Lyngdal sentrum.

### Adkomst

Fra E39 på Rom ta av på Ringveien og høyre i T-kryss. Boligen vil da komme på høyre side og er merket med plakat fra Aktiv eiendomsmebling.

### Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Rom barnehage: 1,3 km.

Nygård barnehage: 1,9 km.

Eplehagen barnehage: 2 km.

### Skolekrets

Å barneskole (1-7 klasse): 1,3 km.

Lyngdal ungdomsskole: 5,2 km.

Lyngdal videregående skole: 5,2 km.

KVS - Lyngdal: 7,7 km.

### Offentlig kommunikasjon

Romskogen bussforbindelse: 0,2 km.

Snartemo togstasjon: 25,5 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 10 minutt.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Det har tidligere vært dårlig drenering mot kjeller/ 1.etasje, dette har ført til at belegget har løsnet inn mot vegg på

vaskerom. Dreneringen ble fikset da kommunen la ny drenering og asfalt på selve Ringveien.

En mindre sprekk i mur innvendig etter dårlig drenering i kjeller på vaskerom.

Tidligere eier hadde en mindre lekkasje i tak, dette er fikset. 3 av takplatene i stuen bærer preg av dette. Trapp fra balkong ned til terrasse er bygd av forrige eier, utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Skal bygges barnehage med lekeplass nedenfor, samt boligfelt.

Krav og avtale med kommunen/byggherre om å koble seg på det kommunale avløpssystemet når byggingen av barnehagen begynner.

Ringveien 1A og Ringveien 3 har samme avløpspumpe og tank, som ligger i Ringveien 1B's hage. Dette vil fjernes når samtlige kobler seg på kommunalt avløp.

### Innhold

Underetasje: 3 soverom, vaskerom, gang, trapperom, bod under trapp og bad.

Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad og gang.

### Standard

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard ut fra alder/konstruksjon. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Det er installert varmpumpe i trappegangen samt vedovn i stue med elementpipe og sotluke i gangen i underetasjen. Det er veranda ut fra stue på 6 kvm. med overbygg som er noe oppgradert samt en terrasse i underetasjen ut mot hagen på 32 kvm. Det er støpt trapp på siden av boligen som leder ned til hagen i tillegg til en nyere trapp mellom terrasse og veranda.

Hovedetasje:

Entre: fliser på gulv, panelingsplater på vegger og malt slett himling. Her er stor og praktisk garderobeløsning.

Stue: laminatgulv, malte slette vegger på noen av veggene og panelingsplater ved tv-krok og malt slett himling.

Kjøkken: laminatgulv, malte slette vegger og en malt slett himling med spotter. Her er nyere innredning med høyglans slette fronter og integrerte hvitevarer. Her er god skap- og benkeplass.

Bad: Rommet ble oppgradert i 2017. Her er våtromsplater på vegger og malte himlingsplater. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler. Innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Underetasje:

Trapperom: panelingsplater på vegger, laminatgulv og malt slett himling.

Gang: panelingsplater på vegger, laminatgulv og malt slett himling.



Bad: Eldre overflater. Veggene har fliser og malte himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom: Overflater fra byggeår. Eldre vaskerom som ikke vil kunne holde tett i overgang gulv og vegg ved en lekkasje.

Soverom: laminatgulv, tapet og malt slett himling.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Skulle ha vært et rekkverk i nedre del av trapp i mot terrasse og støpt trapp skulle ha hatt bedre sikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget har løsnet i fra underlaget og plastlister i overgang gulv og vegg holder ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Har vært en lekkasje i rundt luftehatt, som vises på undertaket av sutakplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må tettes i rundt luftehatt eller byttes i sin helhet.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har fått noe utvendig slitasje og er noe vanskelig å få i lås/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og noe justeringer av denne skyvedøren må beregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Eldre fuktmerker og noe svelling på himlingsplater i stue etter en eldre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Fungerer med dette avviket.



#### Innvendig > Radon

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk på pusset grunnmur på vaskerommet. Noe saltutslag og maling har løsnet i fra underlaget. Dette har ofte sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

#### Innvendig > Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

#### Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ingen aliminiumslist i bunnen av våtromsplater som skal fylles med silikon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen skader oppstått. som tyder på at det fungerer med dette avviket i forhold til monteringsanvisning.

#### Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Silikonfuger i hjørner og andre overganger er ikke fagmessig utført.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Fungerer med dette avviket.

#### Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

#### Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

##### 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.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entren og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

-Byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

-Ukjent. Ingen ting gjort i mitt eierskap.

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

-Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

-Ukjent



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?

-Nei

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

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

Generelt om anlegget:

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

-Nei

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

Inntak og sikringsskap:

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

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Mindre sprekke i mellom blokker er synlig på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Ingen ting tyder på at denne sprekke nå skal være aktiv.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Gode parkeringsmulighetet like ved inngangsparti.

**Forsikringsselskap**

IF forsikring

**Polisenummer**

0362529

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Energi**

**Oppvarming**

Vedovn i stue og varmpumpe i gangen. Ellers elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 950 000

**Kommunale avgifter år 2023**

Kr 10 822

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, slam samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær år 2022**

Kr 634 671

**Formuesverdi sekundær år 2022**

Kr 2 411 750

**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 155, bruksnummer 216 i Lyngdal kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.06.1990.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.06.1990.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.



### Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

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

### Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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

Mulig med rask overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,00))

67 890,- (Omkostninger totalt)

2 017 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 890



# Tilstandsrapport

📍 Ringveien 1 B, 4580 LYNGDAL

🏠 LYNGDAL kommune

# gnr. 155, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 20127-1665

Referansenummer: CQ2018

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Ida Marie Biktjørn



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

## Betalingsbetingelser

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

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 54.250,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 1.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Marita Lervik  
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner  
marita.lervik@aktiv.no  
Tlf: 401 74 219

Catrina Lervik  
Medhjelper  
catrina.lervik@aktiv.no  
Tlf: 951 24 720

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 30 099



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



## 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## 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 tilstandsrapport 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.

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Tomannsbolig - Byggeår: 1991

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals. Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. Vinduer av type glidehengslet i fra byggeåret. Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt og en ytterdør i fra vaskerommet med glass. Disse to dørrer er funnet i bra stand ut i fra alder. Skyvebalkongdør i malt tre med lav brystning til veranda. Veranda ut i fra stue som er blitt noe oppgradert og en større terrasse i underetasjen mot have. Støpt trapp på siden av boligen og en nyere trapp i mellom terrasse og veranda.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.  
Himling: Malte himlingsplater og malt slett.  
Vegger: Tapet, malte slette og panelingsplater.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen. En høydeforskjell på 7 til 8 mm, målt igjennom hele stuen ble registrert. Noe ujevn gulvstøp i underetasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre. Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og en sotluke i gangen i underetasjen. I mindre del av underetasjen er det utfored vegg under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur som er tilbakefylt. (vaskerommet) Hulltaking er foretatt i utfored vegg i bod under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat:11,8 vektprosent. Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører med fire speglar

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Rommet ble oppgradert i 2017 i følge eier. Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i fra stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat:8,4 vektprosent.

Bad:  
Eldre overflater. Veggene har fliser og malte himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk i dusjhjørne. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering av rommet. Hulltaking er foretatt i fra hovedsoverom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3 vektprosent.

Vaskerom:  
Overflater i fra byggeåret. Eldre vaskerom i fra byggeåret som ikke vil kunne holde tett i overgang gulv og vegg ved en lekkasje. Hulltaking er foretatt i fra bod under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,7 vektprosent.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte slette vegger og en malt slett himling med spotter. Nyere innredning med høyglans slette fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i trappegangen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er plassert i entren og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering og fuktsikring av grunnmur er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Er blitt lagt til en ny kum for overvann ved innkjørsel. Bygningen har grunnmur (bakkemur) i lettklinkerblokker og støpt ringmur i rundt resterende del. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker ved inngang til vaskerommet. Svak skråned tomt i fra vei og en oppfylt tomt på framsiden av boligen. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank som tømmes av kommune. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

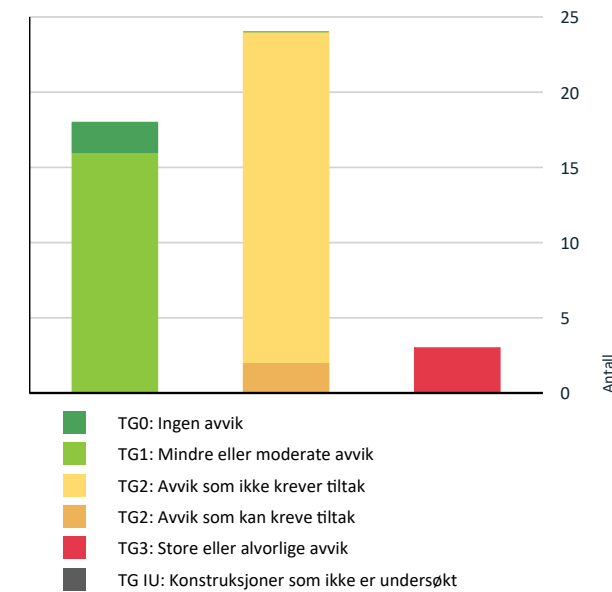
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hovedetasjen: Muligheter for et ekstra soverom i stue.

Underetasjen: Sportsbod er i bruk som vaskerom. Stue er blitt omgjort til en gang og et ekstra soverom.

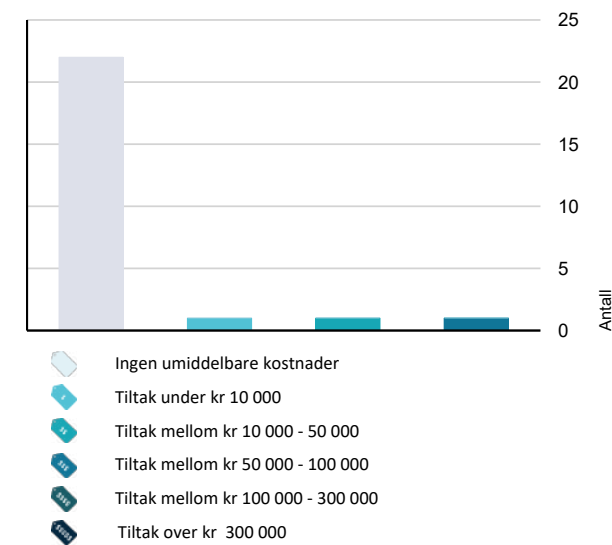
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1991

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av taktekingen.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av takrenner med tilhørende deler.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

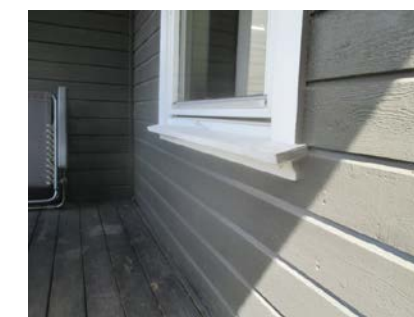
Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av kledning med belistninger.



## Tilstandsrapport

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak.

Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.

#### Vurdering av avvik:

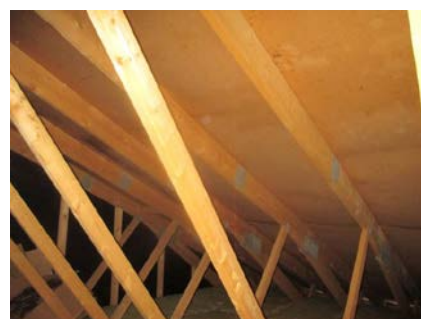
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Har vært en lekkasje i rundt luftehatt, som vises på undertaket av sutakplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må tettes i rundt luftehatt eller byttes i sin helhet.



Deler av takkonstruksjonen.



Eldre fuktmerker i rundt luftehatt.



Bra med tilgang på luft i fra gesimser.

### TG 2 Vinduer

Vinduer av type glidehengslet i fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder på de mest værutsatte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trenger utvendig vedlikehold.



Utvendig skade på karm.

### TG 2 Dører - 2

Skyvebalkongdør i malt tre med lav brystning til veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har fått noe utvendig slitasje og er noe vanskelig å få i lås/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold og noe justeringer av denne skyvedøren må beregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

## Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt og en ytterdør i fra vaskerommet med glass. Disse to dører er funnet i bra stand ut i fra alder.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue som er blitt noe oppgradert og en større terrasse i underetasjen mot have.

#### Vurdering av avvik:

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

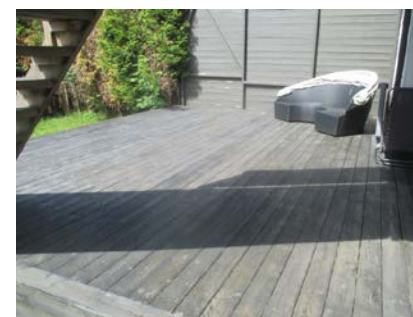
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av veranda.



Større terrasse

### TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp på siden av boligen og en nyere trapp i mellom terrasse og veranda.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært et rekkverk i nedre del av trapp i mot terrasse og støpt trapp skulle ha hatt bedre sikkring.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig støpt trapp.



Trapp til veranda.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater - 2

Eldre fuktmerker i himling i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Eldre fuktmerker og noe svelling på himlingsplater i stue etter en eldre lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tilstandsrapport



Fuktmerker og svelling i skjøter.

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.  
Himling: Malte himlingsplater og malt slett.  
Vegger: Tapet, malte slette og panelingsplater.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i underetasjen.  
En høydeforskjell på 7 til 8 mm, målt igjennom hele stuen ble registrert.  
Noe ujevn gulvstøp i underetasjen.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en vedovn i stue og en sotluke i gangen i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedovn i stue.



Sotluke i gangen i underetasjen.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I mindre del av underetasjen er det utfored vegg under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur som er tilbakefylt. (vaskerommet)  
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i bod under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 1,8 vektprosent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk på pusset grunnmur på vaskerommet. Noe saltutslag og maling har løsnet i fra underlaget. Dette har ofte sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden, som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Hulltaking i utfored vegg i bod under trapp.



Noe fuktvendig i grunnmur på vaskerommet.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Malt trapp i mellom etasjer.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med fire speglar

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Eldre vaskerom i fra byggeåret som ikke vil kunne holde tett i overgang gulv og vegg ved en lekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget har løsnet i fra underlaget og plastlister i overgang gulv og vegg holder ikke tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sluk ved bereder.



Eldre vaskekum.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra bod under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,7 vektprosent.



## Tilstandsrapport



Hulltaking i fra bod under trapp.

HOVED > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen aluminiumslist i bunnen av våtromsplater som skal fylles med silikon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen skader oppstått, som tyder på at det fungerer med dette avviket i forhold til monteringsanvisning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

HOVED > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

HOVED > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.



Innredning.

HOVED > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Vifte i himling.

HOVED > BAD

## Tilstandsrapport

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,4 vektprosent.



Hulltaking i fra stue.

UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuger i hjørner og andre overganger er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk i dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tilstandsrapport



Ventilrist mangler.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra hovedsoverom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3 vektprosent.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Hulltaking i fra hovedsoverom.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte slette vegger og en malt slett himling med spotter. Nyere innredning med høyglans slette fronter.



Ventilator.

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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran bak bereder på vaskerommet.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trappegangen.



Varmepumpe i trappegangen.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nyere bereder er plassert på vaskerommet.

### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskapet er plassert i entren og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.  
**Byggeåret.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

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 En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskapet er plassert i entren.

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

## Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 **Drenering**

Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng

Drenering og fuktsikring av grunnmur er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Er blitt lagt til en ny kum for overvann ved innkjørsel.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også punkt rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Grunnmur og fundamenter**

Bygningen har grunnmur (bakkemur) i lettklinkerblokker og støpt ringmur i rundt resterende del. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekk i mellom blokker er synlig på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen ting tyder på at denne sprekk nå skal være aktiv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mindre sprekk på vaskerommet.

TG 1 **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker ved inngang til vaskerommet.



# 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

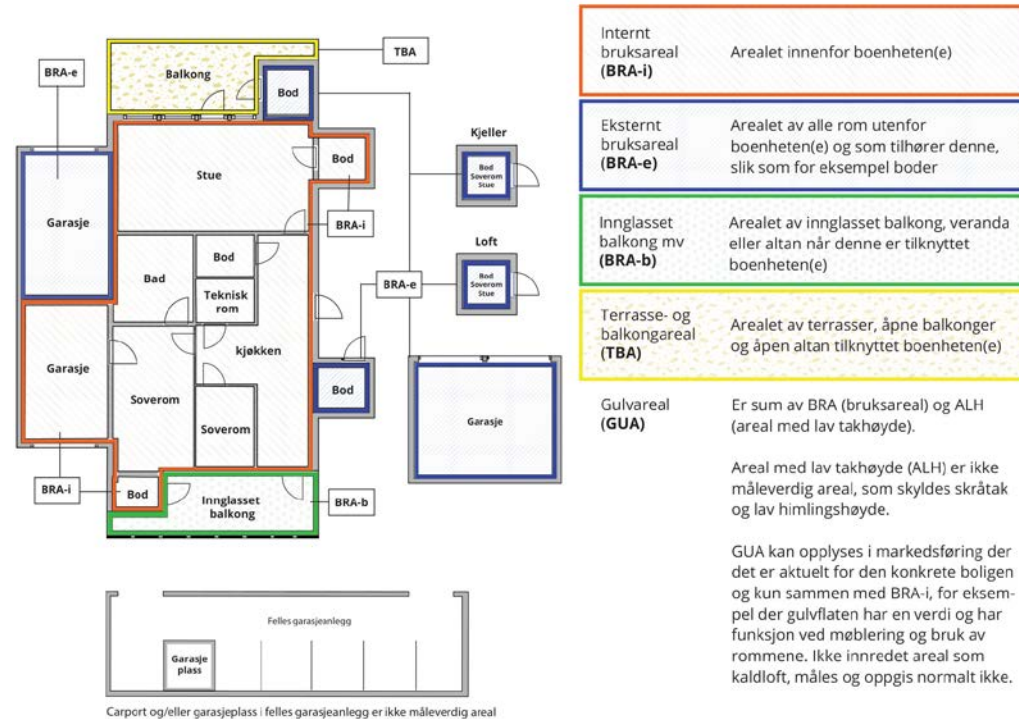
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeenlegg er ikke måleverdig areal

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	60			60	6		60
Underetasje	59			59	32		59
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>38</b>		<b>119</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, Stue, Kjøkken, Bad		
Underetasje	Trapperom, Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod under trapp		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Hovedetasjen: Muligheter for et ekstra soverom i stue.

Underetasjen: Sportsbod er i bruk som vaskerom. Stue er blitt omgjort til en gang og et ekstra soverom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	116	3



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
19.6.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4225 LYNGDAL	155	216		0	290.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ringveien 1 B

### Hjemmelshaver

Biktjørn Ida Marie

### Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
1 580 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.06.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.01.1989		Gjennomgått	3	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ2018>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240127	
Selger 1 navn	
Ida Marie Biktjøm	
Gateadresse	
Ringveien 1B	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	0362529

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IMB

Document reference: 1408240127



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Marie Biktjørn	7a95a1ca8a26155edbb6804 5275df266839f98b3	24.06.2024 19:44:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240127

Document reference: 1408240127

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





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 155, Bruksnr 216	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Ringveien 1 B, gatenr 2550 4580 Lyngdal	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
		<b>Tettsted:</b>	4091 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	02.03.1990	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	290,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring		
Annen forretningstype	Forretning:	21.03.2024	Avgiver	4225/155/3	-27 866,8	
	Matrikkelført:	26.04.2024	Berørt	4225/155/1	0,0	
			Berørt	4225/155/54	0,0	
			Berørt	4225/155/55	0,0	
			Berørt	4225/155/63	0,0	
			Berørt	4225/155/64	0,0	
			Berørt	4225/155/85	0,0	
			Berørt	4225/155/213	0,0	
			Berørt	4225/155/216	0,0	
			Berørt	4225/155/219	0,0	
			Berørt	4225/155/249	0,0	
			Berørt	4225/155/271	0,0	
			Berørt	4225/293/10	0,0	
			Mottaker	4225/155/272	27 866,8	
	Oppmålingsforretning	Forretning:	21.03.2024	Avgiver	4225/155/3	-27 866,8
		Matrikkelført:	26.04.2024	Berørt	4225/155/1	0,0
				Berørt	4225/155/54	0,0
			Berørt	4225/155/55	0,0	
			Berørt	4225/155/63	0,0	
			Berørt	4225/155/64	0,0	
			Berørt	4225/155/85	0,0	
			Berørt	4225/155/213	0,0	
			Berørt	4225/155/216	0,0	
			Berørt	4225/155/219	0,0	
			Berørt	4225/155/249	0,0	
			Berørt	4225/155/271	0,0	
			Berørt	4225/293/10	0,0	
			Mottaker	4225/155/272	27 866,8	
Omnummerering		Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/155/216	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning		Forretning:	02.03.1990	Avgiver	4225/155/85	-291,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/155/216	291,0	



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringveien 1 B	Bolig	118,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	118,0	Igangset.till.:	26.04.1990
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	118,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13575258			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			59,0		59,0				
H01	1		59,0		59,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

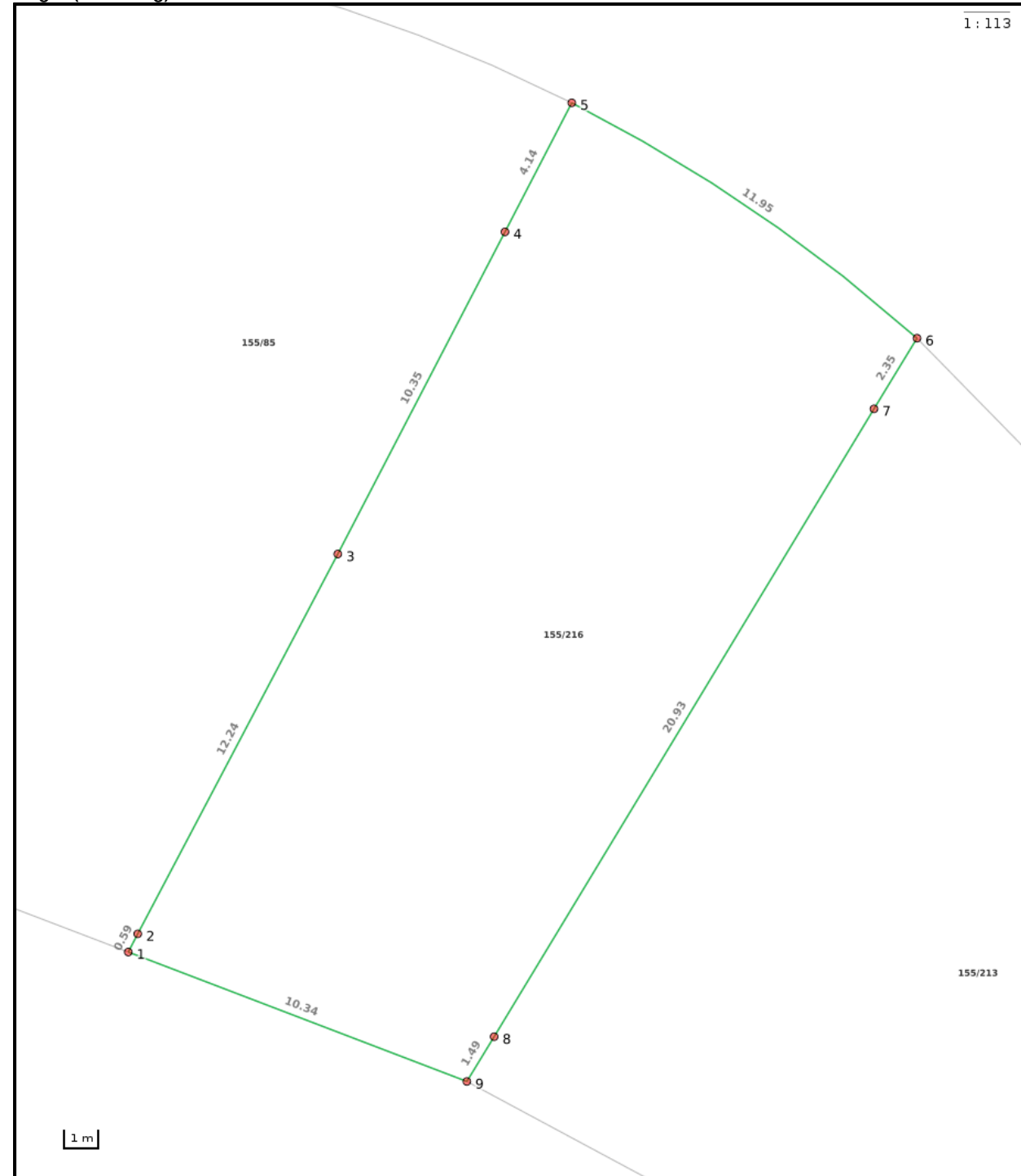
--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring



## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

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

## Hjelpelinjer

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

## Areal og koordinater

Areal: 290,20m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 059,66	389 083,78	0,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 448 060,20	389 084,01	12,24m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 071,50	389 088,72	10,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 448 081,08	389 092,65	4,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 448 084,91	389 094,22	11,95m	Terrengmålt	13	45,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 448 079,10	389 104,63	2,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 448 076,99	389 103,59	20,93m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 448 058,19	389 094,39	1,49m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 448 056,85	389 093,73	10,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



**Eiendomsgrenser**

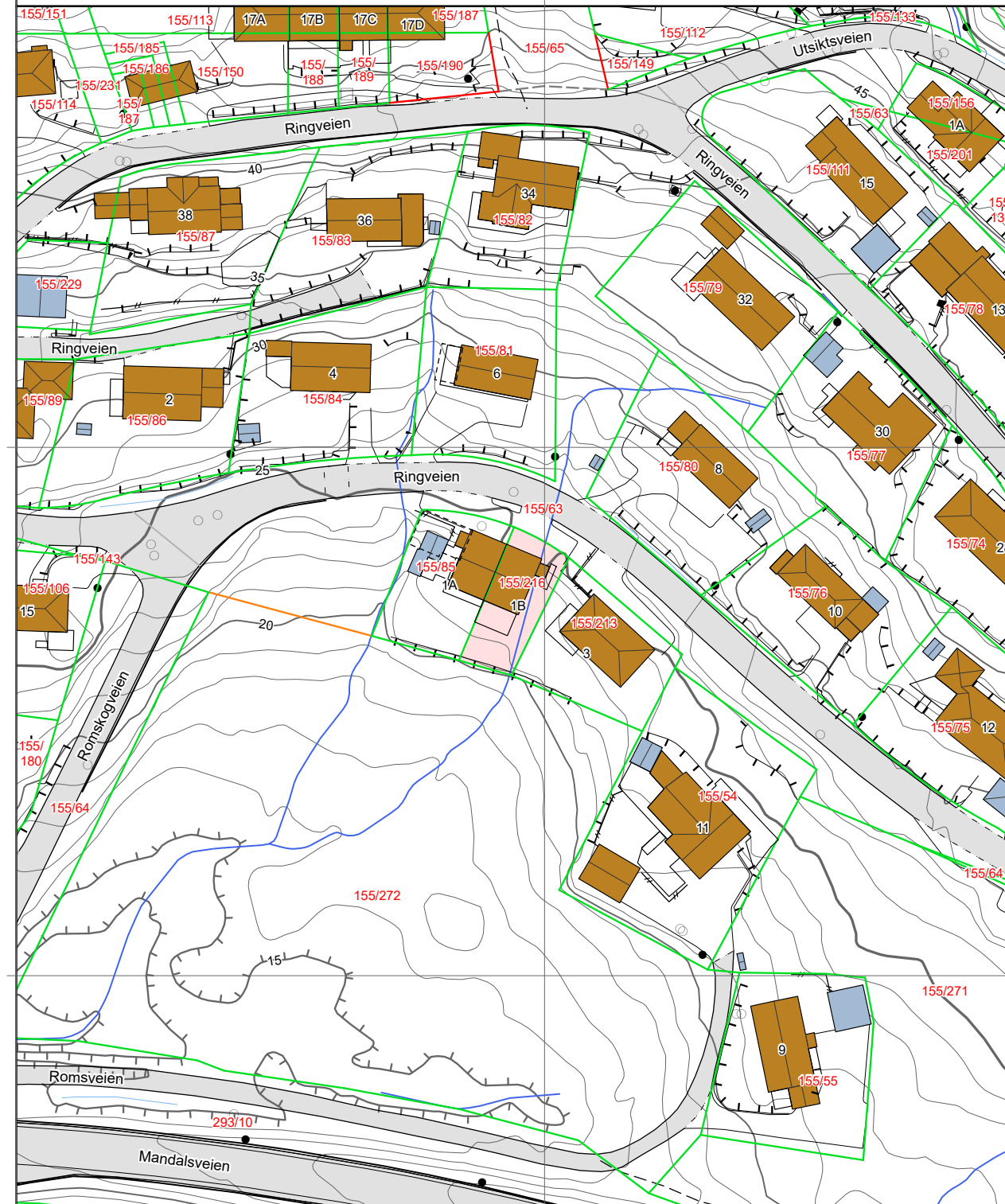
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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





## Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353

Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 25.06.2024

### Restanser

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ringveien 1B, 4580 LYNGDAL								

#### Restanser registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen som er forfalt. Eiendomsgebyrene er betalt til og med 30.04.2024 med kr 7180,05. Faktura for 2 halvår 2024 vil bli sendt til selger. Selger og kjøper (megler) må gjøre opp gebyrene seg imellom.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	KR. .....
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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



## Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.06.2024

### Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringveien 1B, 4580 LYNGDAL								

#### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	1 917,34 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Slam	2 795,00 kr
Vann	1 550,55 kr
<b>Sum</b>	<b>10 821,89 kr</b>

#### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	44 m3	19,61 kr	1/1	0 %	862,84 kr	862,84 kr
Forskudd vann	43 m3	21,08 kr	1/1	0 %	906,44 kr	453,22 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-36 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-705,95 kr	-705,95 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	44 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 100,44 kr	1 100,44 kr
Forskudd avløp	43 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 236,67 kr	618,34 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-36 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-900,35 kr	-900,35 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Slamtømming bolig m/bil	1 år	2 153,00 kr	1/1	0 %	2 153,00 kr	1 076,50 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	342,50 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>14 003,09 kr</b>	<b>7 180,04 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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



**Lyngdal kommune**

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 25.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	155	<b>Bruksnr.</b>	216	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ringveien 1B, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
12.041956	1055	18.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	44

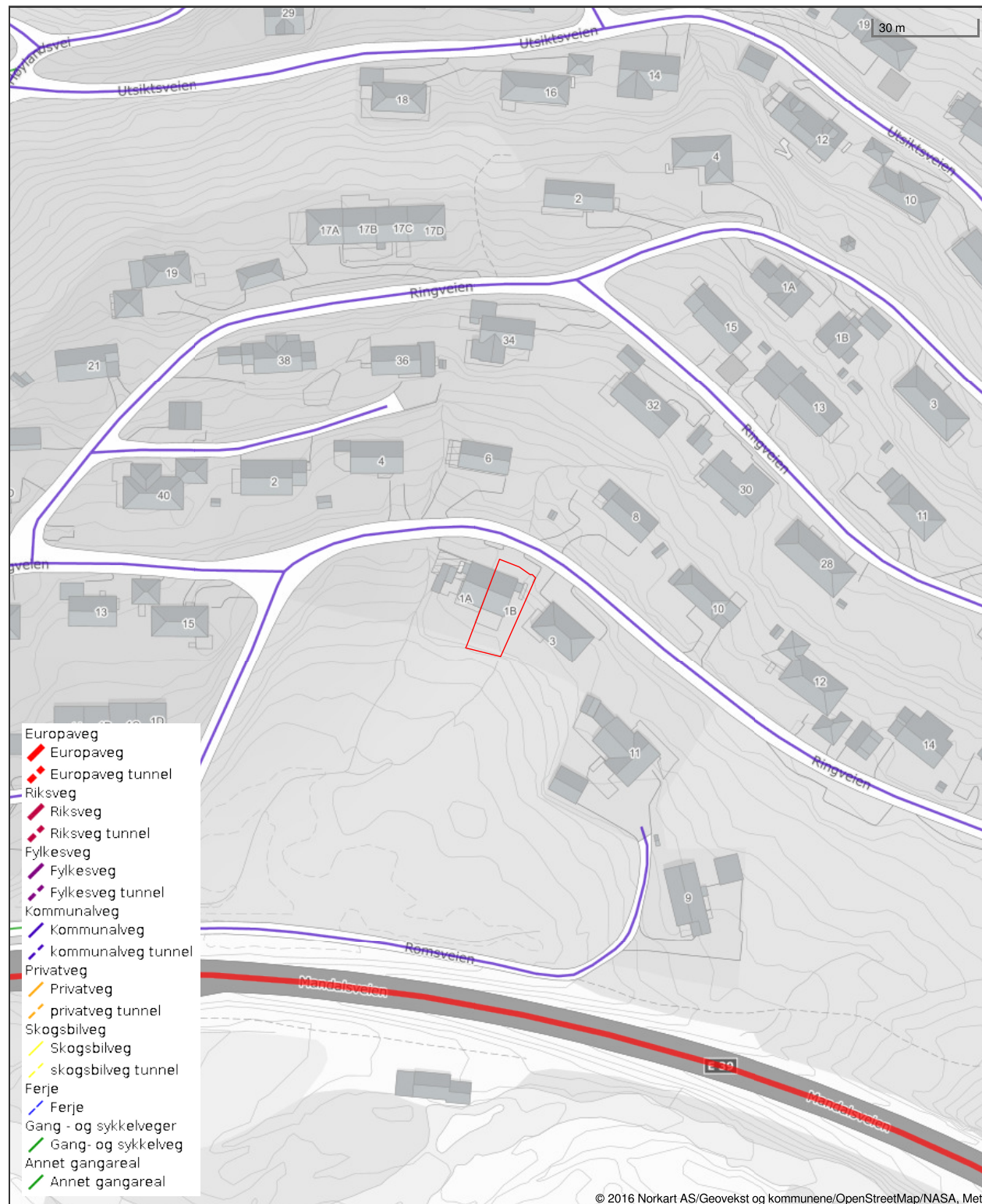
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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



## Vegstatuskart for eiendom 4225 - 155/216//



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

## Detaljreguleringsplan for Østre Rom- Lyngdal kommune Gbnr 155/3 m flere

Plan ID: 201902

### Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet med revidert plankart etter offentlig ettersyn

#### §1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i tillegg til den eksisterende boliger i området samt bygging av ny barnehage.

#### §2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B1-B7
	Barnehage	BH
	Lekeplass	LEK
	Energianlegg	BE
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV
	Annen veggrunn- tekniske anlegg	SVT
	Annen veggrunn grøntareal	SVG
Grøntstruktur	Turveg	GTD
	Friluftsområde	LF
	Vegetasjonsskjerm	GV
	Overvannstiltak	OV

#### §3 Bebyggelse og anlegg

##### 3.1 Boligbebyggelse

- Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det skal med byggesøknad leveres en situasjonsplan i M1:200 som viser hvordan tomten skal utnyttes med avkjørsel, parkering og terrengbearbeiding. Det må også leveres snitt-tegninger med eksisterende og nytt terreng. Tegningene må vise bygningers tilpasning til terrenget. Maks høyde på terrengmurer er 1,5. Høyere murer skal avtrappes.
- Det tillates planering av areal på tomtene utenfor angitt byggegrense i planen på tomt 1-5 og 9. Det tillates fyllinger og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Det tillates at murer med høyde inntil 1,5m kan oppføres 1,5m utenfor byggegrense. Fyllinger/murer inntil høyde 0,5m tillates oppført 2m utenfor byggegrense.
- På tomtene skal samlet bebyggelse inkludert alle bygg ikke overstige  $BYA=300m^2$  inkl 3 parkeringsplasser á  $18m^2$  i garasje eller det fri eller maks 40% av tomtestørrelsen



- d) Gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 6,5 m og 8,5 m på boligbebyggelsen.
- e) Det er tillatt med en utleieenhet på boligen med areal inntil 70 m<sup>2</sup> BRA. For utleieenhet skal det inngår 1 parkeringsplass i tillegg.
- f) På tomt 11-14 kan det bygges 2 mannsboliger innenfor rammen av BYA =250 m<sup>2</sup> inkludert alle bygg og 2 parkeringsplasser pr boenhet.
- g) På tomt 17 kan det bygges inntil 3 boenheter med samlet BYA = 460m<sup>2</sup> inkl parkering med 3 plasser a 18 m<sup>2</sup> pr boenhet i det fri eller i garasje og alle bygge på tomta.
- h) Tomt 16 kan bebygges med bolig og uthus med tillatt BYA på 460 m<sup>2</sup> inkl 3 parkeringsplasser.
- i) Boder, annek, garasje eller lignende skal ha maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3m og 5 m.
- j) Taktekking på saltak skal utføres med tekkingsmaterialer som har matt eller mørk virkning. Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40° der det bygges saltak. Hvis det bygges flate tak eller pulttak er angitte gesimshøyder det høyeste nivå på taket.
- k) Maks høyde på gulv i 1.etg er angitt i plankart.
- l) Bebyggelsen og uteområdene skal tilfredsstillende veileder om støy, T-1442
- m) Minst 30 % av nye boenheter skal være universelt utformet og ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### §4 Barnehage

- a) I område avsatt for barnehage BH skal det kunne anlegges parkeringsplasser, atkomst, lekeområde og bebyggelse. Med byggemelding skal det følge en målsatt situasjonsplan som viser bygninger, lekeområder, atkomst og parkering og utnyttelse av hele tomta.
- b) Det kan oppføres bebyggelse med maks BYA = 700m<sup>2</sup> samlet for alle bygg på området. Maks gesimshøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
- c) Parkering på området skal være for ansatte og levering/henting av barn. Det skal være min 1 parkeringsplass pr ansatt og 0,2 parkeringsplasser pr barn. Det skal være sykkelparkering tilsvarende 1 sykkel pr ansatt.
- d) Bebyggelsen og uteområdene skal tilfredsstillende veileder om støy, T-1442.
- e) Bebyggelsen og uteområdene skal planlegges og opparbeides etter prinsipp om universell utforming.
- f) Barnehagebygning og sykkelparkering skal plasseres innenfor område merket #1
- g) Parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2

#### § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Område for annen veggrunn rommer nødvendige fyllinger, grøfter skjæringer for vegen. Disse skal jordslås og tilsås der dette er mulig.
- b) Veg i planområdet skal opparbeides med følgende minimum standard:

O\_KV1: asfaltert bredde 5m etter kommunens norm, kruvatur R=40. f\_KV2 og KV4: asfaltert bredde 3,5m

- c) Det skal være en avkjørsel fra veg til hver tomt som vises i byggesøknaden.
- d) I området for annen veggrunn grøntanlegg kan det etableres støyskjerm med jordvoll kombinert med vertikal støyskjerm med samlet høyde opp til 3,5m over planert sideterreng. Utstrekning av støydempetiltak er vist i plankartet. Støyskjerm skal utføres med å benytte løsninger med flatevekt min 15kg/m<sup>2</sup> for å oppnå tilstrekkelig støyreduksjon, også for lave frekvenser.

#### §6 Grøntstruktur

- a) Turveg GTD skal opparbeides som en 1m grusveg for gangtrafikk med fast dekke.
- b) I friluftsområdene FR1-5 skal stedlig vegetasjon beholdes. Det er tillatt med plukkhogst av større trær.
- c) Vegetasjonsskjerm skal være område for kantvegetasjon mot åpen bekk/kanal.
- d) Område for overvannstiltak er åpne bekker for avledning av overvann fra området og terrenget ovenfor området. Bekkene skal erosjonssikres slik at flom ikke fører til erosjon i bekkeløp. Kulverter skal ha dimensjon for avledning av 100 års flom. Flombekker skal ha kantvegetasjon på min 3m bredde.

#### §7 Lekeplasser

- a) Lekeplass LEK 2 er en kvartalslekeplass for området som skal tilrettelegges for fri lek. Deler av området skal opparbeides til ball løkke. Lekeplassen skal i tillegg utstyres med benker og bord samt apparater/utfordringer beregnet for barn 5-13 år.
- b) Lekeplass LEK 1 er lekeplass for nærområdet for små barn som skal opparbeides med sandkasse, lekeapparater og bord.
- c) Lekeplassene skal ha gjerde mot veg.
- d) Lekeplassene skal være universelt utformet, og tilfredsstillende krav til støynivå etter veileder T-1442.

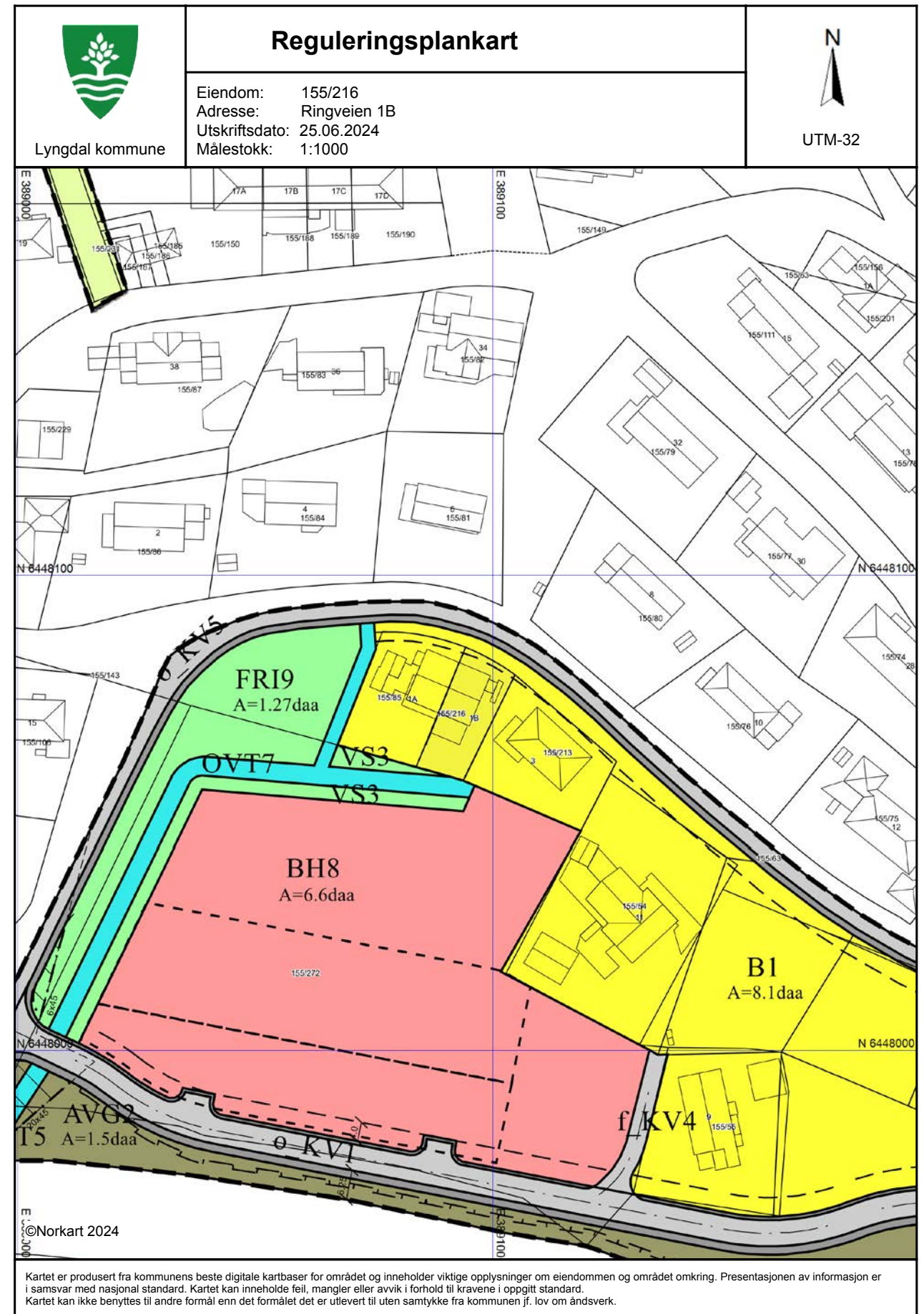
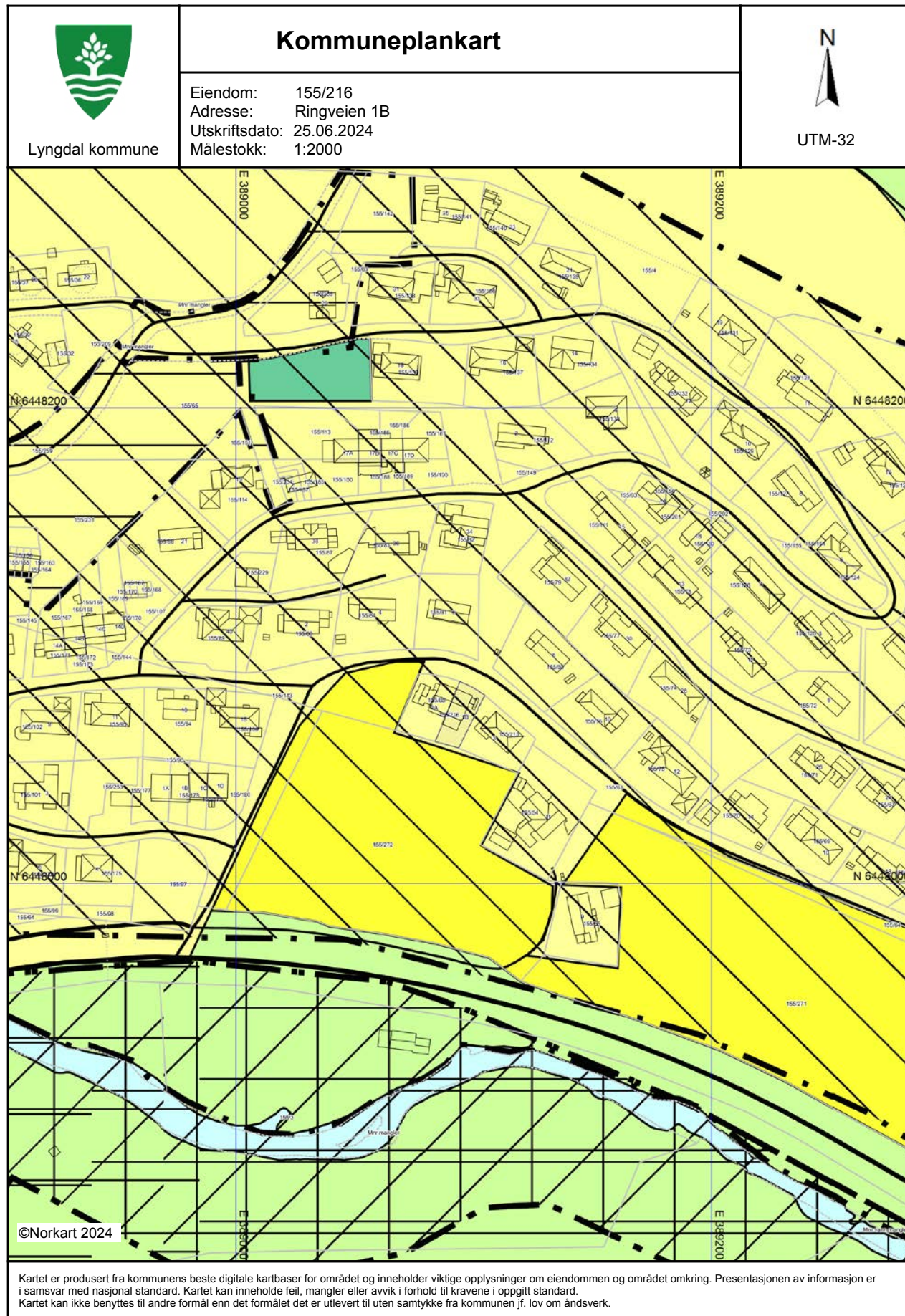
#### §8 Hensynssoner

Det tillates ingen inngrep innenfor hensynsone H-730\_1

#### §10 Rekkefølgekrav

- a) Det skal utarbeides en teknisk plan for vann, avløp, overvannshåndtering og belysning. Tekniske planer skal foreligge og være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor området. Evnt lukking av bekk skal være del av den tekniske planen.
- b) Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området skal lekeplasser være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal det sikres at det opparbeides turstier ihh til kommuneplanens §2.9.5. Rammene for gjennomføring og bidrag avklares i utbyggingsavtale.
- d) Gangstier GTD1-2 må etableres samtidig med opparbeidelse av tomtene
- e) Det skal etableres støyvoll/støyskjerm jfr §3.11 og §5d,§8d før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger og barnehage.
- f) Før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning..









# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.06.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringveien 1B, 4580 LYNGDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201311
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 290 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  <b>Delareal</b> 290 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H410_1 <b>KPIinfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201902
-----------	--------

<b>Navn</b>	Detaljreguleringsplan for boliger del av østre Rom gnr. 155 bnr. 3
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.04.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201902/Dokumenter/Bestemmelser%200stre%20Rom%20ht%20KS%20vedtak%2020.04.23.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201902/Dokumenter/Bestemmelser%200stre%20Rom%20ht%20KS%20vedtak%2020.04.23.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 290 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse <b>Felt navn</b> B1



(Kommune)

Lyngdal

Jnr. 1340/90

TL/88  
FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Thor Magne Hansen  
Ringvn.40  
4580 LYNGDAL

Byggherre (navn, adresse)

Thor Magne Hansen  
Ringvn.40  
4580 LYNGDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ringvn. 1 B	155	216		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	30.01.89		
Byggets art	Nybygg		
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.	
Delegert		D 51/90	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Lyngdal	01.06.90	kst. BYGNINGSSJEF Tore Larsen	

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Thor Magne Hansen	
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sam. & Steinarsten A/S, Oslo 6-87

LYNGDAL KOMMUNE

J.nr. 946/90  
BYGGETILLATELSE TL/os  
etter Plan- og bygningsloven

Anmelder  
Thor Magne Hansen  
Ringvn.40  
4580 LYNGDAL

Byggherre  
Thor Magne Hansen  
Ringvn.40  
4580 LYNGDAL

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Ringveien 1 B	155	216	

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	30.01.89		
Byggets art	Nybygg		
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.	
Delegert		D 51/90	

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lenkere tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.

Merknader

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93.

- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavende pliker og ansvar, se § 98.

- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.

- Dersom det går høyspent eller el. linjer over tomte eller dens nærhet kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

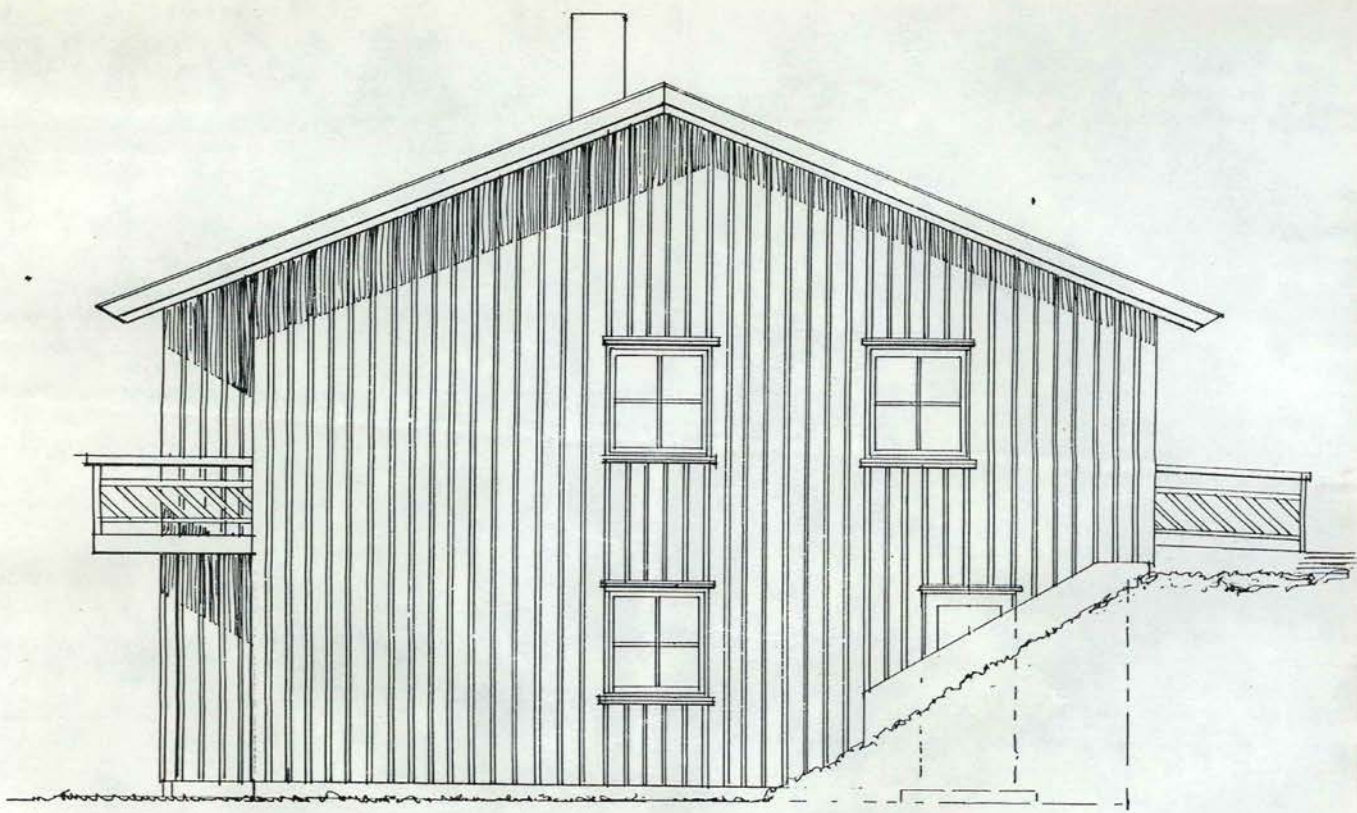
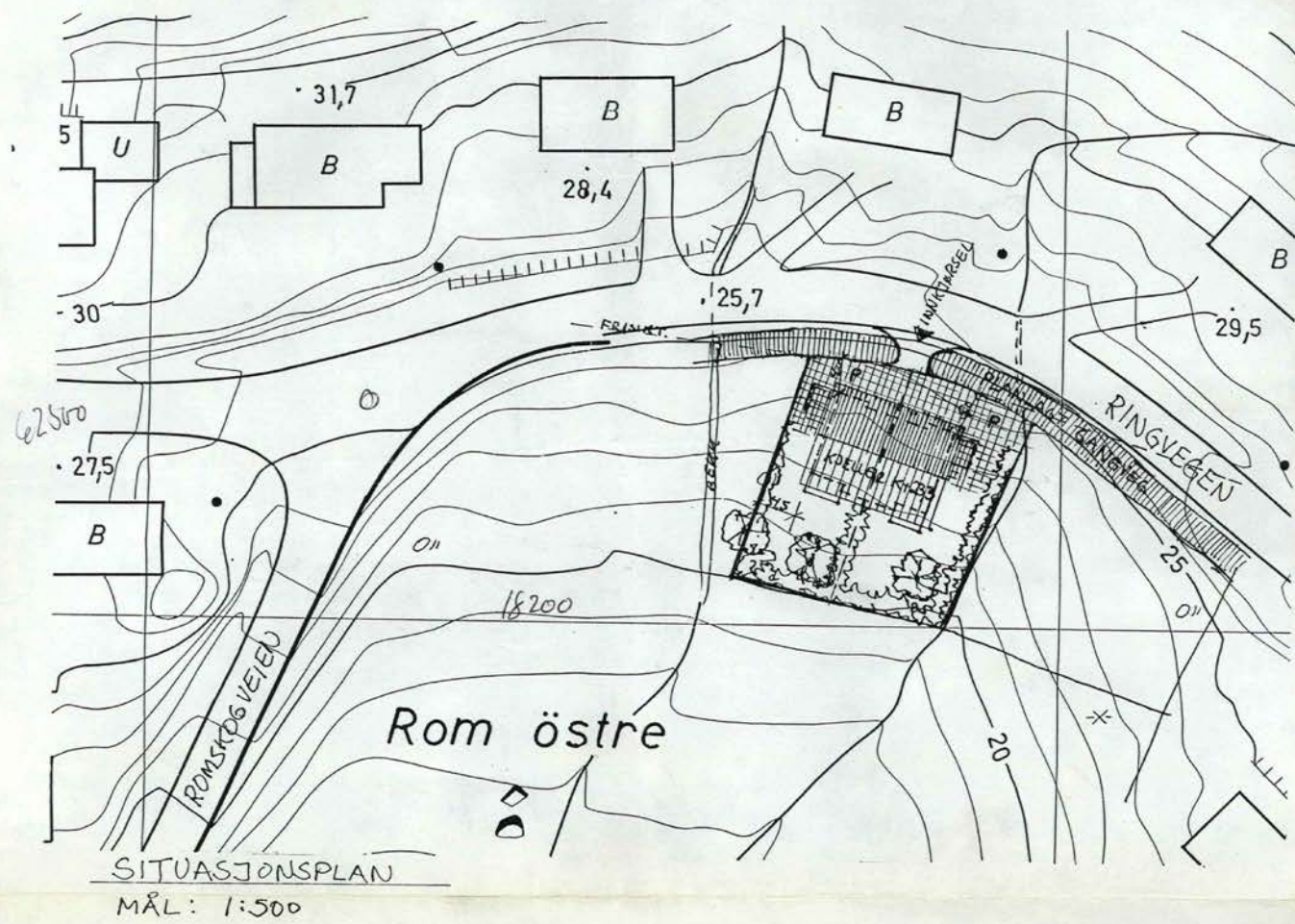
- Byggeforskrift 31:4 Slokkingsredskap og brannalarm.  
Alle boenheter skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket. Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./stempel	
Lyngdal	26.04.90	kst. BYGNINGSSJEF Tore Larsen	

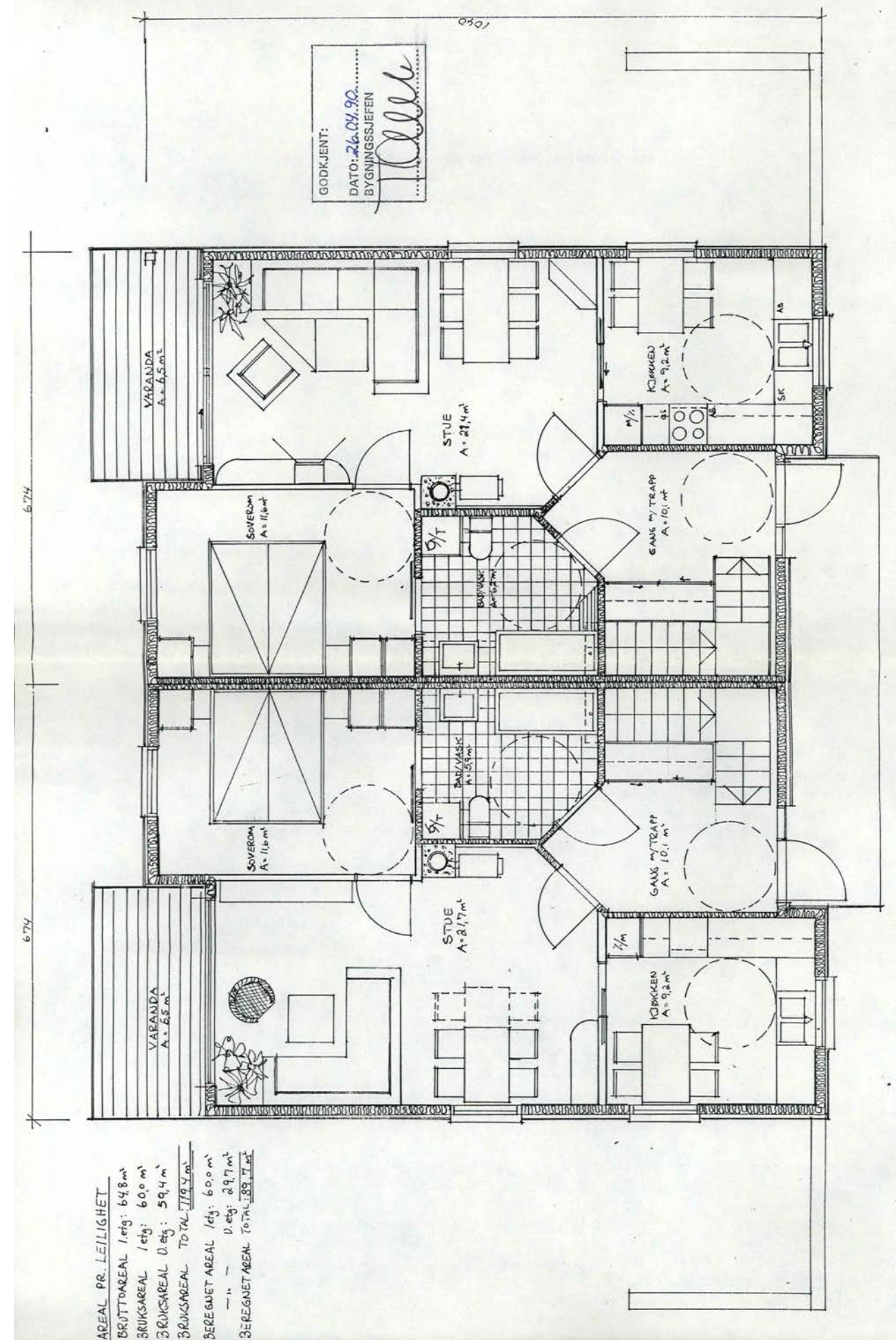
KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Thor Magne Hansen	
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse





FASADE MDT BST  
MÅL: 1:50

NY TOMANNSBOLIG I RINGVEGEN 1.  
SITUASJONSPLAN OG FASADE  
DATO: 15.1.89 Teg. O.T. Teg.nr. 07.



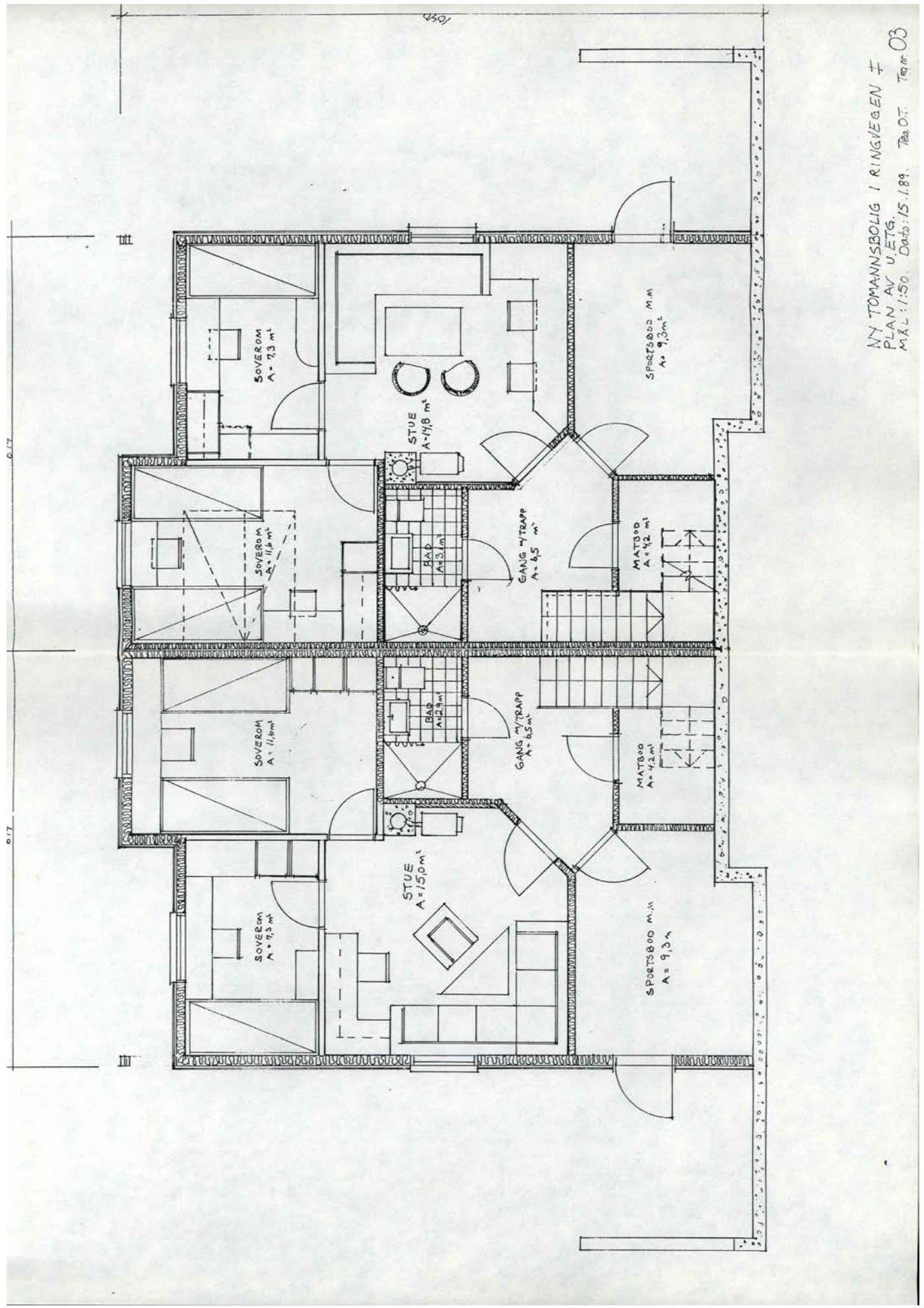
AREAL PR. LEILIGHET

BRUTTOAREAL 1 etg:	64,8 m²
BRUKSAREAL 1 etg:	60,0 m²
BRUKSAREAL 0 etg:	59,4 m²
BRUKSAREAL TOTAL:	119,4 m²
BEGRENET AREAL 1 etg:	60,0 m²
" " 0 etg:	29,7 m²
BEGRENET AREAL TOTAL:	89,7 m²

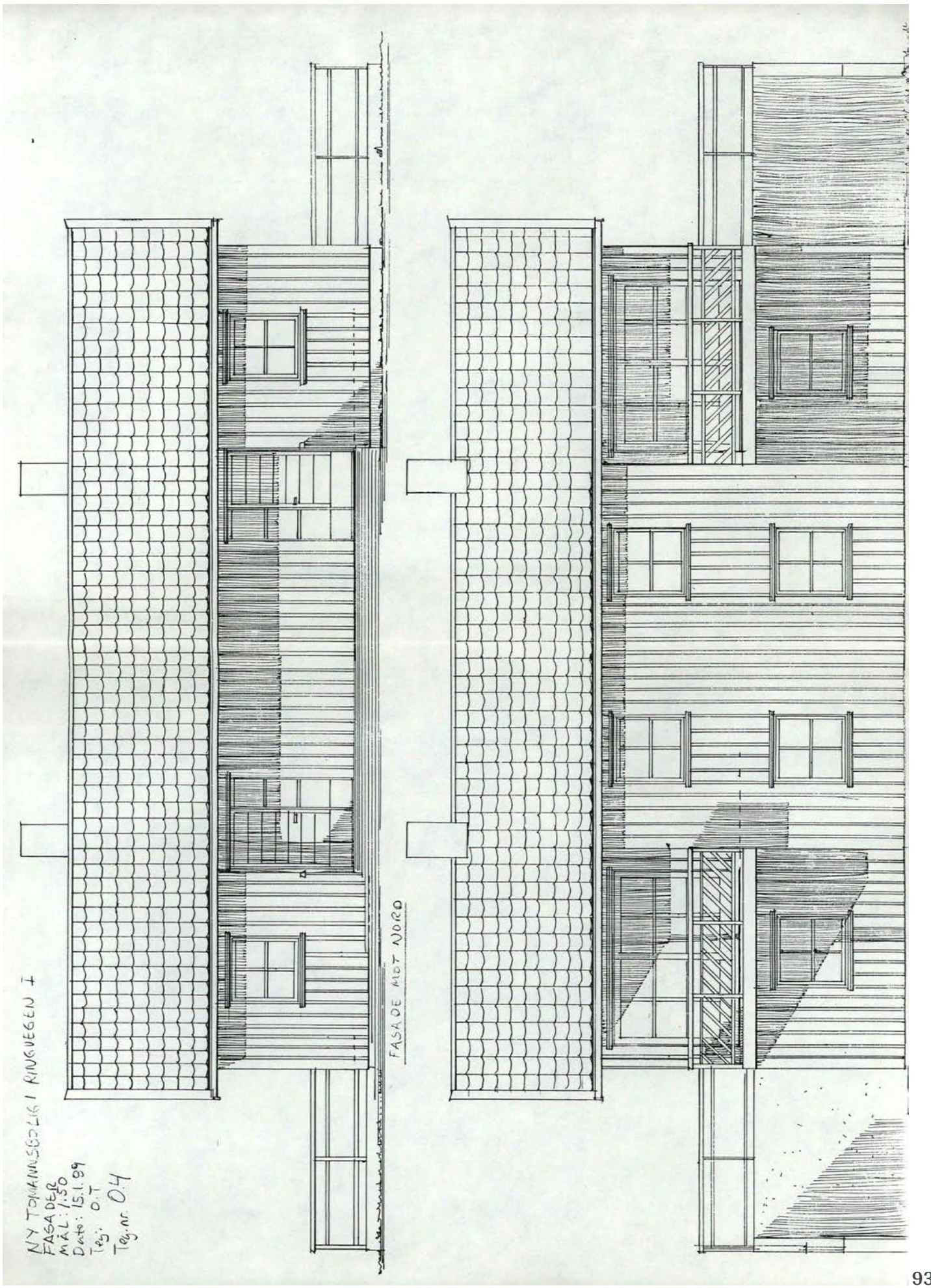
GODKJENT:  
DATO: 26.04.90  
BYGNINGSJEFFEN

NY TOMANNSBOLIG I RINGVEGEN 1  
PLAN AU 1. ETG.  
MÅL: 1:50. Dato: 15.1.89. Teg. O.T. Teg.nr. 07





NY TOMANNSBOLLIG I RINGVEGEN 7  
 PLAN AV U. ETG.  
 MÅL: 1:50, Dato: 15.1.89, Teg. n. 03



NY TOMANNSBOLLIG I RINGVEGEN 7  
 FASADE  
 MÅL: 1:50  
 Dato: 15.1.89  
 Teg. n. 04

FASADE MIDT ANDRØ



# Nabolagsprofil

Ringveien 1B - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Romskogen Linje 200	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Snartemo stasjon Linje F5	26 min 🚶 25.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 10 min 🚶

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	8 min 🚶 5.2 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	10 min 🚶 7.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Lyngdal	15 min 🚶
🚗 Lyngdal Supercharger	15 min 🚶

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



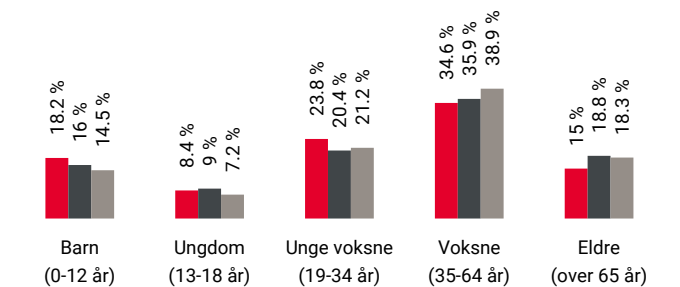
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 86/100

📐 **Kvalitet på skolene**  
Bra 75/100

🏠 **Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



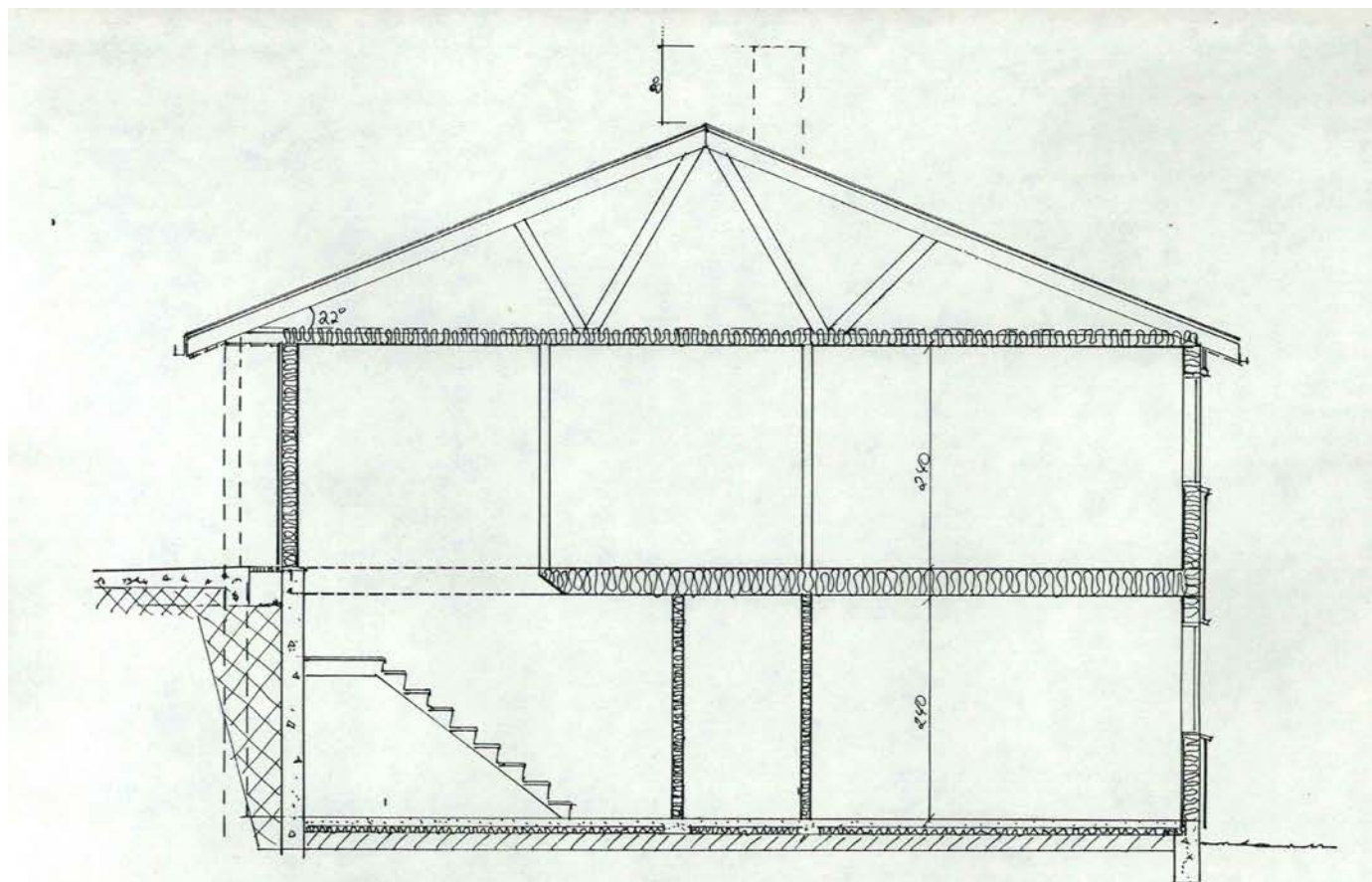
Område	Personer	Husholdninger
🔴 Rom/Oftebro	2 546	1 123
🟤 Lyngdal	5 551	2 505
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

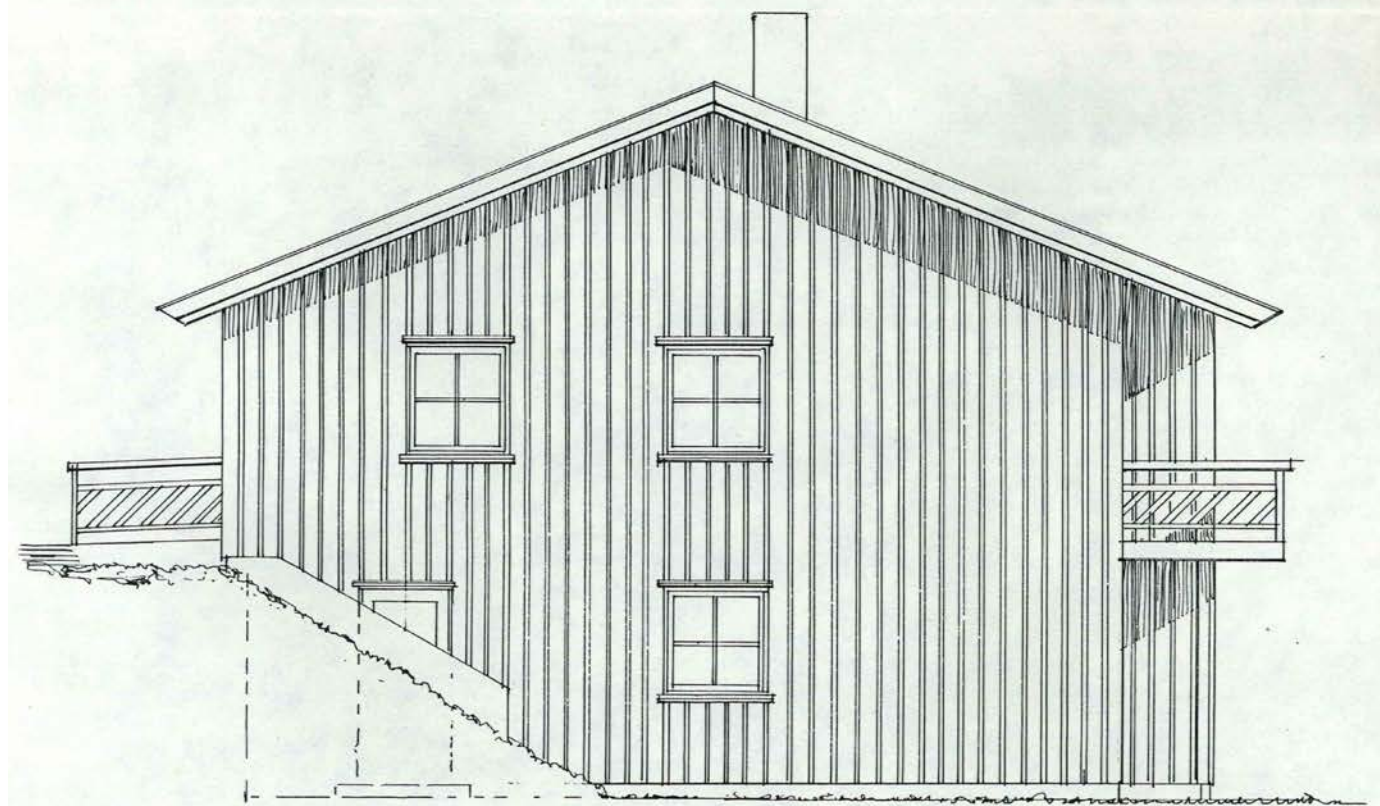
Rom barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 🚶 1.3 km
Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	26 min 🚶 1.9 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	3 min 🚶 2 km

## Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	15 min 🚶
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	17 min 🚶 1.2 km



TYPISK SNITT  
MÅL: 1:50





FASADE MOT VEST  
MÅL: 1:50


NY TOMANNSBOLIG I RINGVEGEN 1  
SNITT OG FASADE  
MÅL: 1:50. Dato: 15.1.89. Teg: O.T. Teg.nr. 05




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

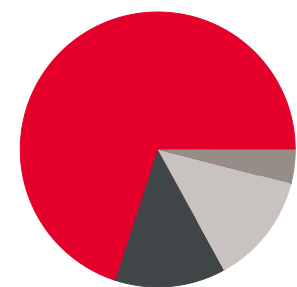
 Gateparkering  
Lett 89/100





 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Romsbogen balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Å skole 16 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.2 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 15 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 6 min 

## Boligmasse

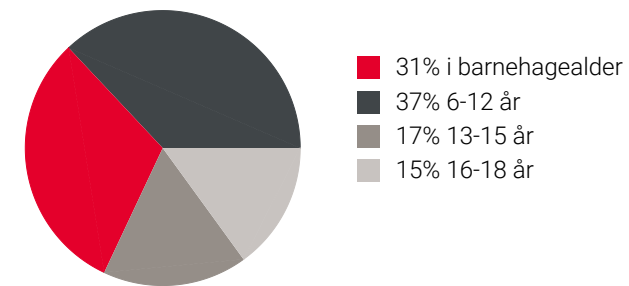


-  70% enebolig
-  13% rekkehus
-  4% blokk
-  13% annet

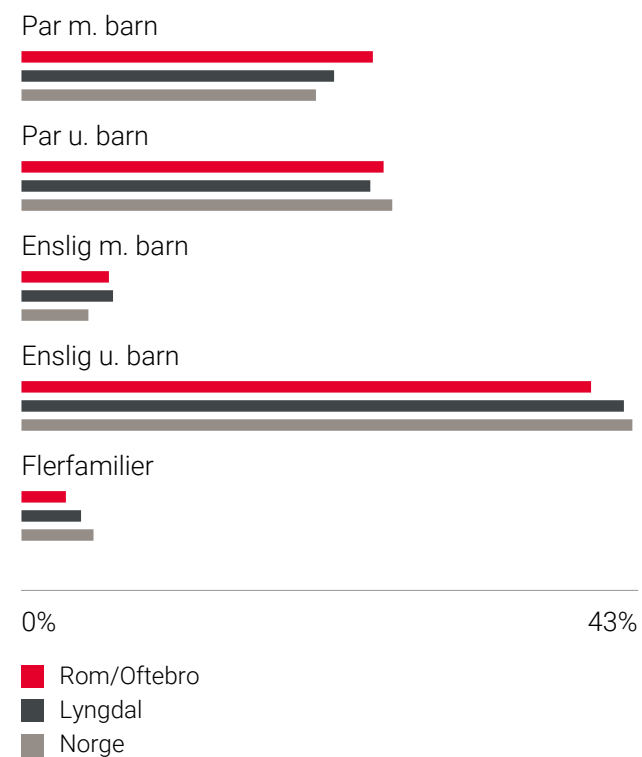
## Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 16 min 
-  Apotek 1 Handesparken Lyngdal 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

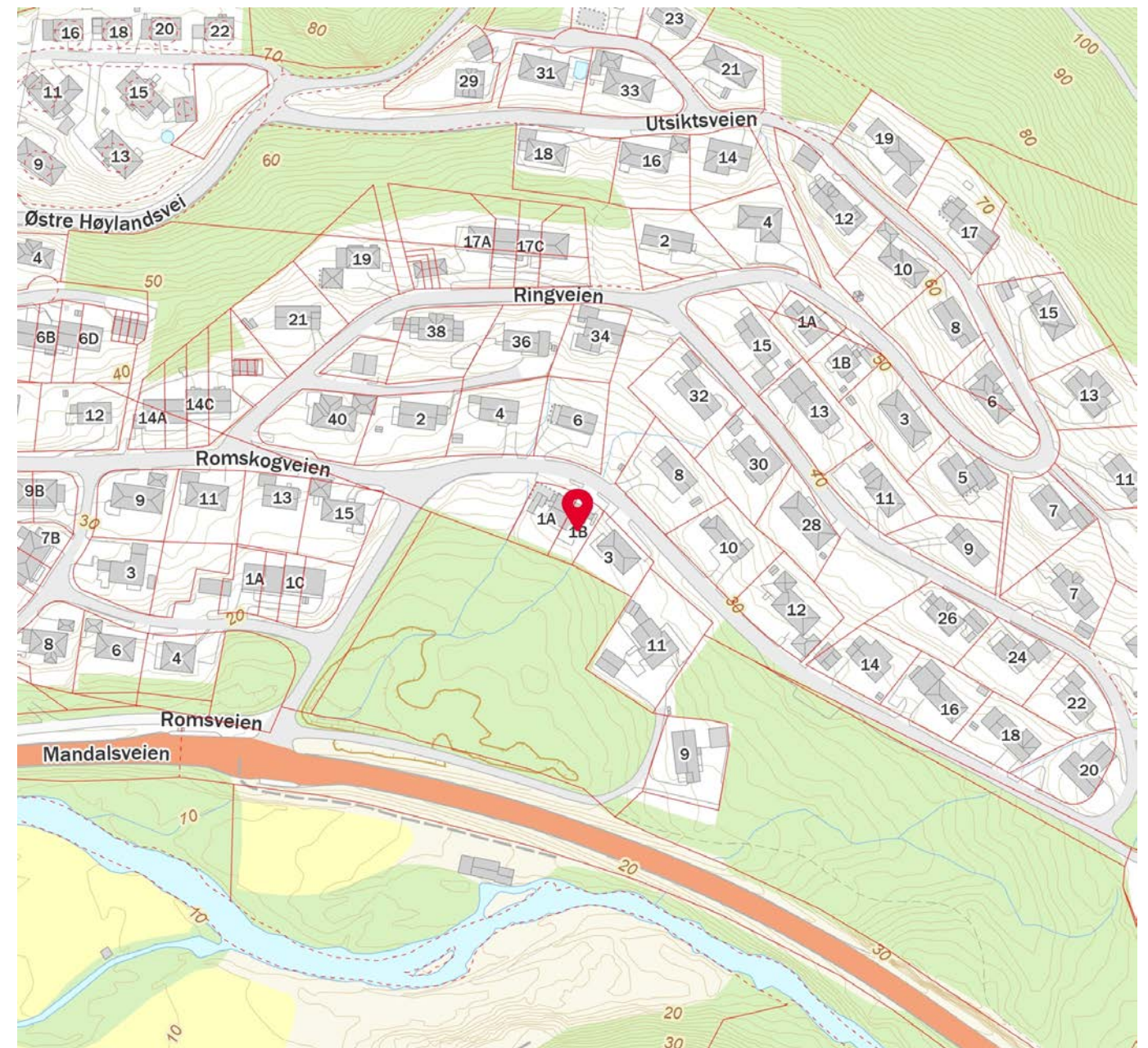
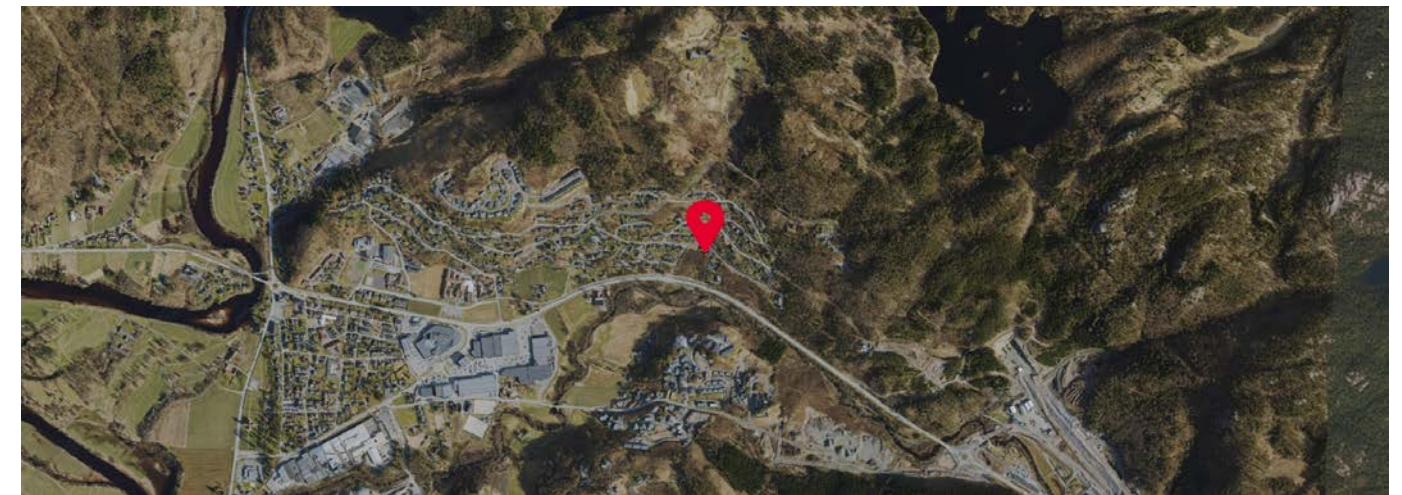


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Ringveien 1B  
4580 LYNGDALMeglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Marita Lervik

Oppdragsnummer: 1408240127

Telefon: 401 74 219  
E-post: marita.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.07.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon