

Jåsundveien 939, 4580 LYNGDAL

Bolig, våningshus, uthus og naust med strandlinje. Rivningsobjekt. Stor eiendom på ca. 180 dekar – sjelden mulighet flotte omgivelser



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 332 600,-
Selger: Odd Sverre Løvbæk
Anne Margrethe Houmb

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 346/561 kvm
Tomtstr.: 179525.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 291, bnr. 5
Gnr. 291, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1408250248

Bolig, våningshus, uthus og naust med strandlinje. Rivningsobjekt. Stor eiendom på ca. 180 dekar – sjelden mulighet i naturskjøne omgivelser

Velkommen til en eiendom med stort potensial!

På eiendommen finner du hovedhus og et naust nede ved vannet. Det står også et eldre våningshus og uthus på eiendommen, som bærer preg av alder og forfall, men som gir spennende utviklingsmuligheter for den rette kjøperen. Bygningsmassen må generelt påregnes revet, evt totalrenoveres. Det er ikke beboelig pr i dag.

Tomten er på ca. 180 dekar i et vakkert og landlig område. Eiendommen byr på en kombinasjon av fredelig beliggenhet, god plass og umiddelbar nærhet til sjøen. Det er strandlinje til eiendommen.

Dette er en eiendom med mange muligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 346 m²

BRA - e: 215 m²

BRA totalt: 561 m²

TBA: 76 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 98 m² Gang, vindfang, bod, bod 2, stue/kjøkken, bod 3, bad, soverom, soverom 2, vaskerom

BRA-e: 17 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 102 m² Stue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m² Terrasse- og balkongareal

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Oppholdsrom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 84 m² Bod, fjøs, lagerrom

2. etasje/loft

BRA-e: 92 m² Lagerrom

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² Bod, kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, stue 2, vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, trapperom

2. etasje/loft

BRA-i: 32 m² Soverom, soverom 2, gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Det er vegger som er fjernet og rom som er bygget om i 1 etg og kjeller som ikke stemmer med godkjente tegninger.

Naust: Det foreligger ikke tegninger av fasader.

Uthus: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver.

Våningshus: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

179525.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen fordeler seg ut over 4 nærtliggende teiger.

Det er ca. 1,4 dekar fulldyrka jord, ca. 7,7 dekar overflatedyrka jord og ca. 124 dekar produktiv skog, ihht. gardskart.no. Se vedlegg for fullstendig oversikt.

Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig område i Lyngdal kommune, nær Jåsundveien og sjøen.

Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet med muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Ca. 15 min. til Lyngdal sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud.

Området rundt eiendommen byr på flotte turområder, perfekt for de som liker å tilbringe tid utendørs.

Adkomst

Fra Aleen tar du inn på Agnefestveien. Følg veien til du tar av til venstre inn på Jåsundveien. Kjør ca. 2,8 km før du svinger til høyre og kjører videre i ca. 6,6 km. Boligen ligger på din høyre side merket med rød salgsplakat fra Aktiv Eiendomsmeistring.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 1973.

Byggegrunnen antas å være normalt utført i henhold til byggeårets normer.

Fundamentene består av en murt grunnmur.

Dreneringen består av takvann som føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Grunnmuren mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjonen er en luftet W-sperrekonstruksjon med undertak av takbord, som utgjør et kaldt loft. Taktekingen består av betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av plast. Pipen er pusset over tak med bunnbeslag mot takstein.

Etasjeskillerne er i tre, med en støpt betongplate som underlag for gulvet i kjelleretasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er en Teak-dør med glass og sidefelt, i tillegg til malte balkongdører og en malt kjellerdør.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Garasjen har murte vegger, støpt gulv og takteking med bordtak under terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.

Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekingens alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra nedkant i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelsen på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

-Pusset pipe over tak har fare for oppsug av fuktighet som kan forårsake innvendig lekkasje

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det er liten luftespalte i nedkant tak og i gesimser for lufttilførsel til kaldt loft og mangler ventiler i gavler

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

· Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"Moderat til Laft" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal

dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang med påviste betydelige råte skader..

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

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

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

- Utvendig - Dører

Avvik: · Dører har råteskader.

-Dørene har store råteskader og bruksslitasje med knekkete glass

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

· Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrasse har store skjevheter og råteskader i kontraksjonen og rekkverket

- Utvendig - Garasje

Avvik: Det er avvik:

-Det er råte/fukt skader i takkonstruksjonen under terrasse

-Garasjeport og vinduer med fukt skalder og vedlikeholdsbehov

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Ukjent alder på brannsløkningsapparatet, Er brannsløkningsapparatet over 10 år må det skiftes ut.

Er det skader på røykvarslere? Ja. Ikke påvist brannvarsler i kjelleren

- Våtrom - Etasje > Bad - Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Avtrekksvifte er defekt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dødsbo.

Gammelt hus med flere feil og mangler. Bl.a fukt

Selger har generelt ingen kjennskap til eiendommen.

Innhold

Velkommen til en eiendom med stort potensial!

På eiendommen finner du hovedhus og et naust nede ved vannet. Det står også et eldre våningshus og uthus på eiendommen, som bærer preg av alder og forfall, men som gir spennende utviklingsmuligheter for den rette kjøperen. Bygningsmassen må generelt påregnes revet, evt totalrenoveres. Det er ikke beboelig pr i dag.

Tomten er på ca. 180 dekar i et vakkert og landlig område. Eiendommen byr på en kombinasjon av fredelig beliggenhet, god plass og umiddelbar nærhet til sjøen.

INNEHOLDER

BOLIG

1. Etasje: Stue og bad.

Kjeller: Gang, vindfang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og 3 boder. Garasje.

NAUST

Oppholdsrom.

UTHUS

Loft: Lagerrom.

1. Etasje: Bod, fjøs og lagerrom.

VÅNINGSHUS

Loft: Gang og 2 soverom.

1. Etasje: Stue, stue 2, vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, trapperom.

Kjeller: Bod og kjellerrom.

Standard

Kjøkken kjeller:

Innredning med slette fronter på overskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har store skader. Ventilator med utlufting ut, defekt på befaringsstidspunktet.

Bad 1. etasje:

Bad fra før 1997 med våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak.

Badet er utstyrt med benk med 2 nedfelte vasker, toalett og dusjvegger. Oppvarming med stråleovn på vegg. Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu.

Bad kjeller:

Bad fra før 1997 med våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med vegghengt vask, toalett og dusjhjørne. Rommet har ingen ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerom fra før 1997 med malt gulv, malte betongvegger og panelte vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tepper, belegg, betong.

Vegger: Malte overflater, panel, tapet og betongvegger.

Himling: Himlingsplater.

De innvendige overflater fremstår generelt med store bruksslitasje. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har hovedsakelig kobberør med plastkappe fra byggeår skjult i konstruksjon.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, ca 50 år gammelt.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer.

- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannstank plassert under trapp i kjeller. Varmtvannstanken er over 20 år.

- Fukt sikring og drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

- Grunnmur og fundamenter: Murt grunnmur. Grunnmuren har mindre stedvis riss i pussflate, med enkelte sprekker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

95309365

Radonmåling

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

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Info kommunale avgifter

Per i dag er det ikke påkoblet offentlig anlegg. Ved evt. påkobling må det påberegnes normale kostnader for kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 291, bruksnummer 5 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 291, bruksnummer 6 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste heftelser og rettigheter

1996/2177-1/40 15.08.1996 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225
GNR: 291 BNR: 27 Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

2009/573010-1/200 06.08.2009 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:
4225 GNR: 291 BNR: 35 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Dette er rettigheter rundt vei til hhv bnr 27 og bnr 35 som er tinglyst og vil følge eiendommen videre.

1904/900048-2/40 14.04.1904 UTSKIFTING Overutskiftning. Bnr. 7 har frafalt rett til gangvei iflg. ds. Dbnr. 788/55 den 20.06.55. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN

MED FLERE

Dette er et gammelt dokument som inkl bl.a en felles landsætningsplads (båtopptrekksplass). Denne er felles for flere bruk: A, B, C, Da, Db og E Plassen er fysisk definert og avgrenset med steiner iht gammelt dokument, men det er ukjent hvor denne er nøyaktig i dag. Den går fra strandlinjen og opp til foten av bakken. Denne er tinglyst og vil følge eiendommen videre.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 18.04.1973.

Ihht. godkjente tegninger er boligen oppført som en horisontaldelt 2-mannsbolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.04.1973.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Det er ikke påkoblet offentlig vann og avløp.

Tilknyttet privat brønn og septiktank via private stikkledninger, ihht. takstmann. Det er ikke gitt utslippstillatelse hos kommunen. Ukjent tilstand på anlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel', med ikrafttredelse 03.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt med et delareal på 153 564 kvm til LNRf areal, et delareal på 23 897 kvm til spredt boligbebyggelse med områdenavn SB3, et delareal på 1 315 kvm til boligbebyggelse med områdenavn B10b, og et delareal på 739 kvm til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Eiendommen er omfattet av 'Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen' (ID 202114), som er oppført under kommuneplaner under arbeid.

Eiendommen berøres av hensynssone H530 for friluftsliv og hensynssone H560 for bevaring av naturmiljø, som angitt i kommuneplanen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen består av to bygninger som begge er SEFRAK-registrert med gul merking. Våningshuset og sommerfjøsset er begge registrert i SEFRAK-systemet, som indikerer at de har en viss kulturhistorisk verdi. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

82 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 351 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 600

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.

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 500 Fotograf
3 200 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke
7 900 Oppgjørsvederlag
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 550 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 136 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl, Partner / Eiendomsmegler, torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

Christine Bjørnestad

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.04.26























Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anita Utgaard Løvbæk

Boligen

Jåsundveien 939

4580 Lyngdal

4225-291/5/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Gammelt hus med flere feil og mangler. Bl.a fukt
Har generelt ingen kjennskap til eiendommen



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Jåsundveien 939, 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 291, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 561 m² BRA-i: 346 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20755-1353

Referansenummer: SP1102

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1973 beliggende i et landlig område
Boligen har store vedlikeholdsbehov og må anses som et restaurerings objekt
Boligen inneholder:
Kjeller:
Gang, vindfang, 2 bod, stue/kjøkken, bod 3, bad, 2 soverom, vaskerom
1 etg:
Stue, bad

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Naust, Våningshus, uthus med en enkel beskrivelse
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein og tekkingen er fra byggeår/eldre dato.

Takrenner av plast renner og nedløp.
Pipe pusset over tak med bunnbeslag mot takstein
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.
Malte trevinduer med 2 lags glass.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker/råte i treverket.
Teak ytterdør med glass med sidefelt, malte balkongdører og malt kjellerdør
Generelt har ytterdørene store slitasje/skader med råteskader
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med store vær- og aldersslitasje.
Garasje med murte vegger og støpt gulv, malt port og vinduer.
Garasjen har taktekking med bordtak under terrasse

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, tepper, belegg, betong
Veggoverflater:
Malte overflater, panel, tapet og betongvegger
Takoverflater:
Himlingsplater
Bad 1 etg:
Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak
Bad kjeller:
Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak
Vaskerom:

Malt gulv, malte betongvegger og panelte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med store brukslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Elementpipe med vedovn i stue i kjelleren.
Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik
Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tette trinn og spile rekkverk.
Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Følgende kan nevnes:
Benk med 2 nedfelte vasker, toalett og dusjvegger
Belegg som har passert forventet levetid på gulv.
Oppvarming med stråleovn på vegg
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 12,1 vektprosent

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin
Rommet mangler fuksikring på vegger og gulv, gulv og murvegger med malt overflate
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu
Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskade i vegg langs gulv
Vegger av mur med malte overflater, innervegger av panel med malt overflate.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en

Beskrivelse av eiendommen

kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Rommet er innredet med vegghengt vask, toalett og dusjhjørne
Belegg som membran på gulv som har passert forventet levetid.
Rommet har ingen ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter på overskap og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har store skader og oppfyller ikke dagen standard til
kjøkken i bolig
Ventilator med utlufting ut, defekt på befaringsstidspunkte

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig kobberør med plastkappe fra byggeår
skjult i konstruksjon.
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Avløpsrør er ca 50 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at
mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold
kan forekomme.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
120 liters varmtvannstank plassert under trapp i kjeller
Sikringsskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og
kursfortegnelse plassert i gang 1 etg
Brannslukningsapparat er montert i gang i kjelleren
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Dersom det er montert drenerør må det
antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig
grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, med enkelte
sprekker som tilsier svikt.
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset/gras i
gårds plass og naturtomt.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat brønn og septiktank via private stikkledninger.
Septiktank av ukjent type
Anbefales videre undersøkelse av septiktanken

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er vegger som er fjernet og rom som er bygget om i 1 etg og kjeller som ikke stemmer med godkjente tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av fasader

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

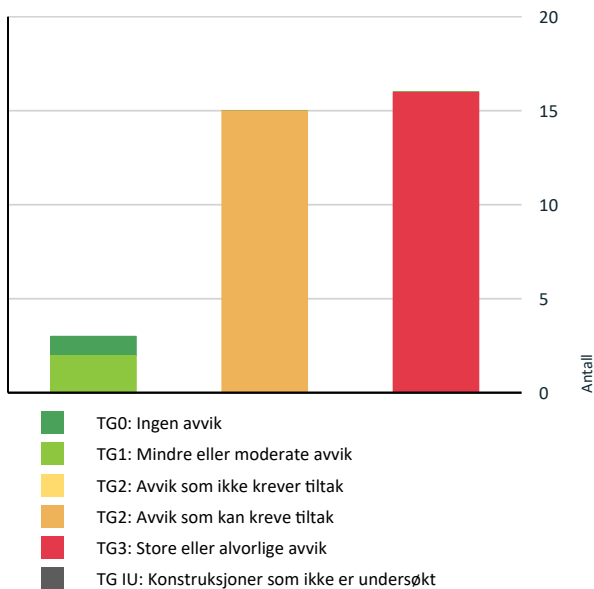
Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

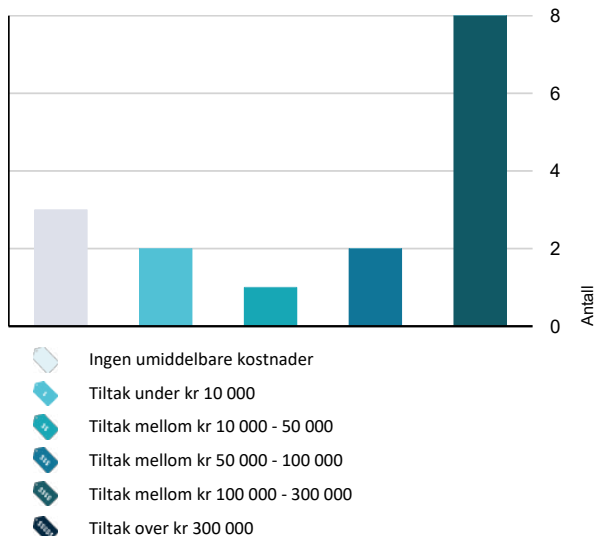
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (Båthus, uthus, våningshus) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang med påviste betydelige råte skader. . Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

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

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Dører har råteskader.

-Dørene har store råteskader og bruksslitasje med knekkete glass



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrasse har store skjevheter og råteskader i kontraksjonen og rekkverket



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er råte/fukt skader i takkonstruksjonen under terrasse

-Garasjeport og vinduer med fukt skaller og vedlikeholdsbehov



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjelleren
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Avtrekksvifte er defekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TRG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje.

Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning.

Det kan medvirke at brukstid reduseres.

Grunnet tekkings alder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra nedkant i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelsen på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

-Pusset pipe over tak har fare for oppsug av fuktighet som kan forårsake innvendig lekkasje

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det er liten luftespalte i nedkant tak og i gesimser for lufttilførsel til kaldt loft og mangler ventiler i gavler

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Laft" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein og tekkingen er fra byggeår/eldre dato. Taktekkingen er besikket fra nedkant tak i stige. Undertak er av rupanel/takbord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Generelt fremstår takstein med aldringstegn og værslitasje. Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres. Grunnet tekkingsalder og slitasje, vurderes behov for utskiftning å nærme seg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra nedkant i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktelsen på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskiftning av takstein/undertak kan påregnes. Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.

Konsekvens av gamle takstein er at disse kan lekke gir økt risiko for at det kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plast renner og nedløp.
Pipe pusset over tak med bunnbeslag mot takstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje. Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.
- Pusset pipe over tak har fare for oppsug av fuktighet som kan forårsake innvendig lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Det anbefales at pipen helbeslås over tak. Vist ikke må den impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendig lekkasje
- Lokal utbedring/utskifting på takrenner bør utføres.



Nedløp glid fra takrenne



TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

-Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang med påviste betydelige råte skader. .

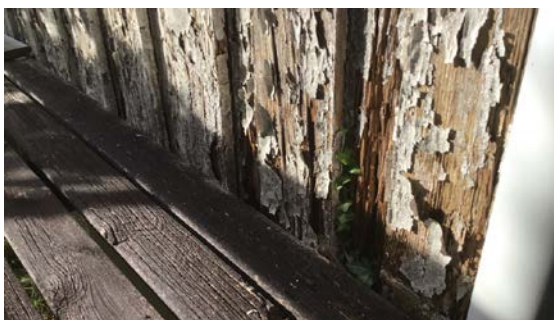
Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

-Det må gjøres tiltak på bytting av råteskadet kledning med fare for skader i bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset. Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det er liten luftespalte i nedkant tak og i gesimser for lufttilførsel til kaldt loft og mangler ventiler i gavler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavler, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.



! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker/råte i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

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

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer med råteskader

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte skader i vinduer

! TG 3 Dører

Teak ytterdør med glass med sidefelt, malte balkongdører og malt kjellerdør

Generelt har ytterdørene store slitasje/skader med råteskader

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

-Dørene har store råteskader og bruksslitasje med knekkete glass

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med store vær- og aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

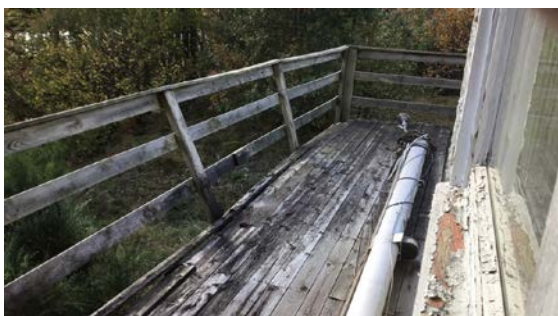
Terrasse har store skjevheter og råteskader i kontraksjonen og rekkverket

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

-Terrasse må byttes og skader utbedres.
-Rekkverk må utbedres opp til dagens krav

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Store skader og skjevhet i rekkverk

TO 3 Garasje

Garasje med murte vegger og støpt gulv, malt port og vinduer.
Garasjen har takteking med bordtak under terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er råte/fukt skader i takkonstruksjonen under terrasse
-Garasjeport og vinduer med fukt skader og vedlikeholdsbehov

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak/utskiftinger i takkonstruksjonen
-Garasjeport og vinduer må det gjøres tiltak

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte/fuktskader i tak

INNSENDIG

TO 3 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet og betongvegger

Takoverflater:

Himlingsplater

Bad 1 etg:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Malt gulv, malte betongvegger og panelte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med store bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"Moderat til Laft" aktsomhetsgrad

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal

dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue i kjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med påviste avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige trapper

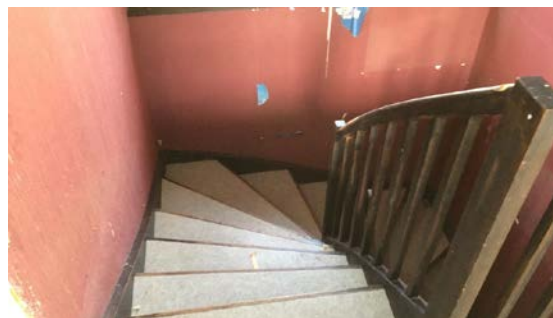
Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tette trinn og spile rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:
Benk med 2 nedfelte vasker, toalett og dusjvegger
Belegg som har passert forventet levetid på gulv.
Oppvarming med stråleovn på vegg
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 12,1 vektprosent

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:
Rommet er innredet med vegghengt vask, toalett og dusjhjørne
Belegg som membran på gulv som har passert forventet levetid.
Rommet har ingen ventilasjon

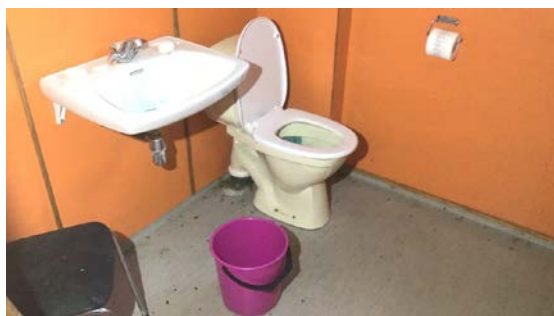
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner, vegger av mur.
På badet våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold langs vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt skader i dusj

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin
Rommet mangler fuktsikring på vegger og gulv, gulv og murvegger med malt overflate
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

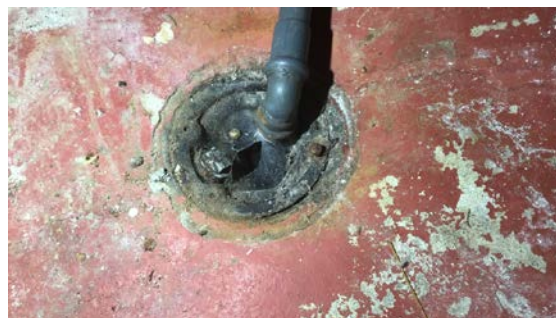
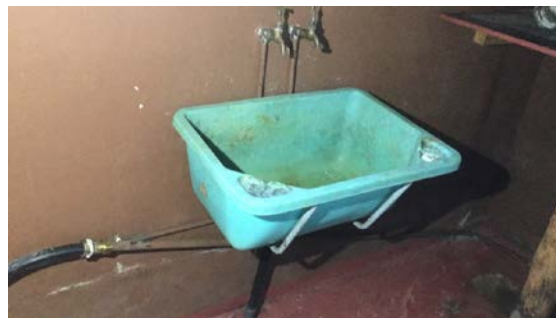
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fuktskade i vegg langs gulv. Vegger av mur med malte overflater, innervegger av panel med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter på overskap og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har store skader og oppfyller ikke dagen standard til kjøkken i bolig. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har hovedsakelig kobberør med plastkappe fra byggeår skjult i konstruksjon.

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegråd og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Avløpsrør er ca 50 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert under trapp i kjeller

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank

Det bør gjøres videre undersøkelse av varmtvanns tanken da den var avslått på befaringstidspunkte, tiltak/utskifting kan ikke utelukkes.



ⓘ 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med skrusikringer/ automatsikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Ved installasjon ved byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen informasjon foreligger
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 sikringskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



! TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjelleren
Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg

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?
Ja Ukjent alder på brannslukningsapparatet, Er brannslukningsapparatet over 10 år må det skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ja Ikke påvist brannvarsler i kjelleren

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, med enkelte sprekker som tilsier svikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 0 Terrenforhold

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset/gras i gårdsplass og naturtomt.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat brønn og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent type er ikke kontrollert

Anbefales videre undersøkelse av septiktanken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Båthus med dragere med bjelkelag
 - Reisverk med stående kledning, Normalt vedlikehold
 - Taksperrer med tekking av eldre teglstein, tak har noe vedlikeholdsbehov og mangler takstein på enkelte plasser
 - Malte vinduer med vedlikeholdsbehov, mangler vannbord i topp og i underkant
 - Teak ytterdør med glass, døren trenger vedlikehold
 - Innvendig er ikke inspisert da det manglet tilgang på befaringstidspunkte
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

-Uthus med murt grunnmur med støpt såle i 1 etg

-Reisverk kled utvendig med plater

-Tak med taksperrer tekket med stålplater

-Malt låvedør til loft, enkle plass bygde dører i 1 etg, dørene har vedlikeholdsbehov og noe utskifting må påregnes

-Malte vinduer med vedlikeholdsbehov/utskifting

-1 etg innredet for dyrehold og lagerplass/boder

- Ellers må vedlikehold beregnes på denne bygningen med en del oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

- Våningshus har stort vedlikeholdsbehov, må anses som et restaurerings prosjekt
 - Boligen har tømmer konstruksjon med liggende kledning
 - Tak åser med undertak av takbord teknet med teglstein
 - Malte vinduer, vinduene har store skader og knekte glass
 - Malt dører med med skader og knekte glass
 - Boligen innvendige overflater har stor slitasje og skader som vil kreve store tiltak for å få boligen beboelig
- Ellers må vedlikehold/utskifting beregnes på denne bygningen med store oppgraderinger på noe sikt på grunn av slitasje og mangelfullt vedlikeholdt

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

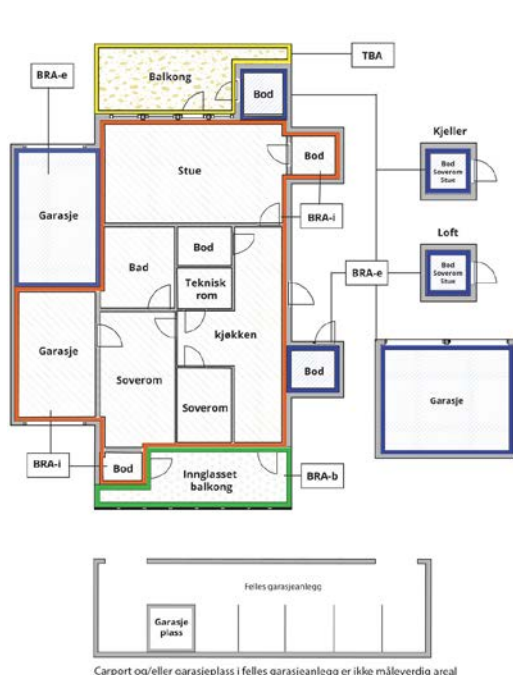
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggeteknisk 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. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	76
Kjeller	98	17		115	
SUM	200	17			76
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, bad		
Kjeller	Gang, vindfang, bod, bod 2, stue/kjøkken, bod 3, bad, soverom, soverom 2, vaskerom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er vegger som er fjernet og rom som er bygget om i 1 etg og kjeller som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av fasader

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		92		92	
Etasje		84		84	
SUM		176			
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Etasje		Bod, fjøs, lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	66			66			66
Loft	32			32		10	42
Kjeller	48			48			48
SUM	146					10	156
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue 2, vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Kjeller	Bod, kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger eller ferdigattest i de kommunale arkiver

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	24
Naust	0	22
Uthus	0	176
Våningshus	98	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	291	5		0	179525.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jåsundveien 939

Hjemmelshaver

Jåsund Kai Olav

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	22.10.2025	Bolig	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.10.2025	Bolig	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	22.10.2025	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	22.10.2025	Sjøbu	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	22.10.2025	Sjøbu	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	05.11.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SP1102>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 291, Bruksnr 5	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	305 Jåsund
Veiadresse:	Jåsundveien 921, gatenr 4570 4580 Lyngdal	Valgkrets:	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Veiadresse:	Jåsundveien 939, gatenr 4570 4580 Lyngdal		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Jaasund	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	4
Etableringsdato:	04.05.1872	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	179 525,7 kvm	Skyld:	0,42		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	310758	Jåsund Kai Olav	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2023	Berørt	4225/291/5	0,0
	Matrikkelført:	04.01.2024	Berørt	4225/291/7	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/291/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.07.2009	Berørt	4225/291/3	0,0
	Matrikkelført:	28.07.2009	Berørt	4225/291/5	0,0
			Berørt	4225/291/8	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.07.2009	Avgiver	4225/291/3	-965,2
	Matrikkelført:	28.07.2009	Berørt	4225/291/5	0,0
			Berørt	4225/291/8	0,0
			Mottaker	4225/291/35	965,2
Skylddeling	Forretning:	04.05.1872	Mottaker	4225/291/5	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jåsundveien 939	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	169533148		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jåsundveien 921	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	169533121		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1032 18 8	Våningshus, Jaasund, Jåsund	1825-1849
Tidligere funksjon:		Sommerbolig for utleie	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	169533113		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Driftsb. fiske/fangst/oppdr**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.10.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.04.1996
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13579792			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169556210			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1032 18 180	Sommerfjøs, Jaasund, Jåsund	1800-1899
Tidligere funksjon:		Ikke i bruk	
Tilbygg/ombygging:		Sommerfjøs	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

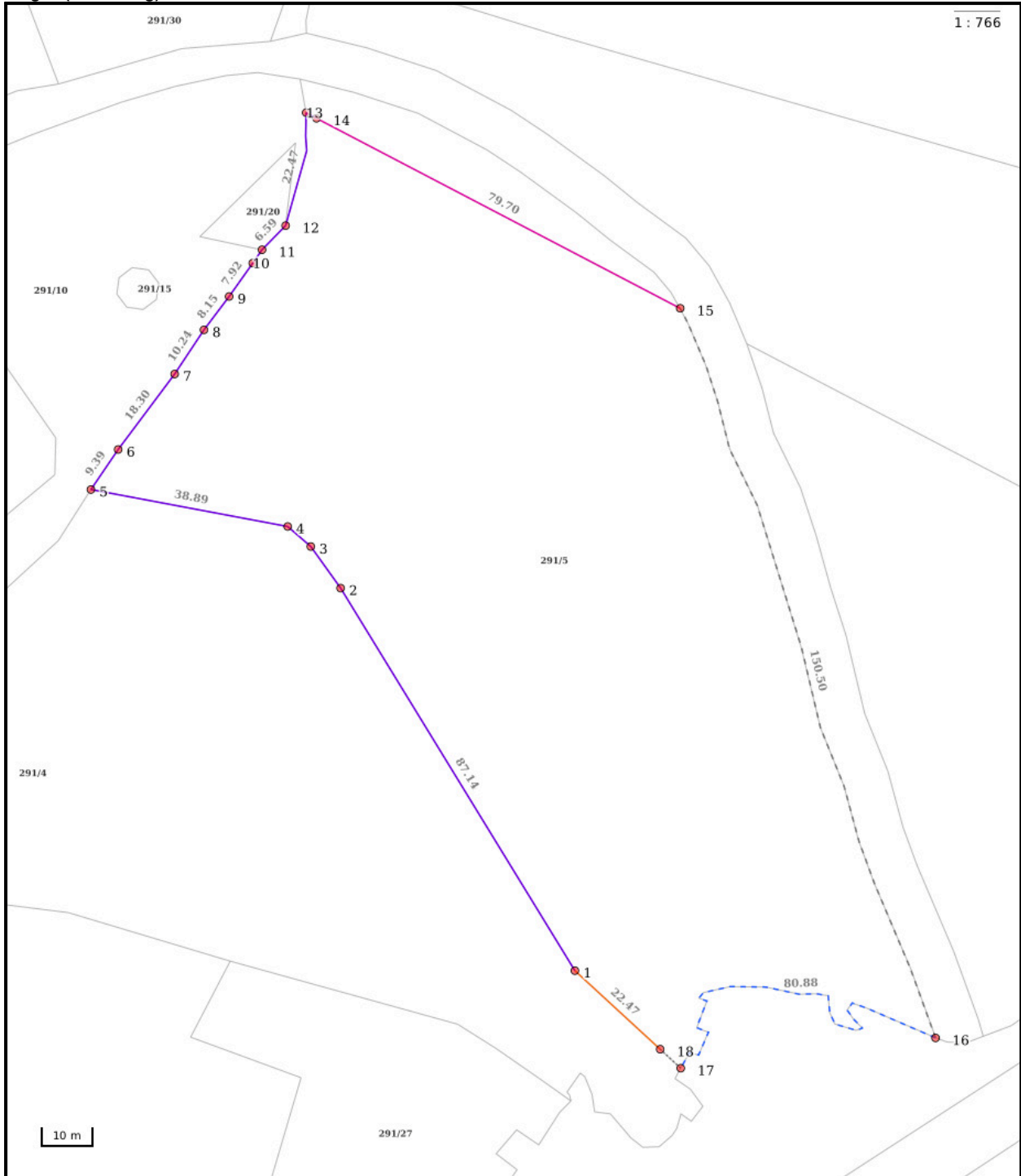
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

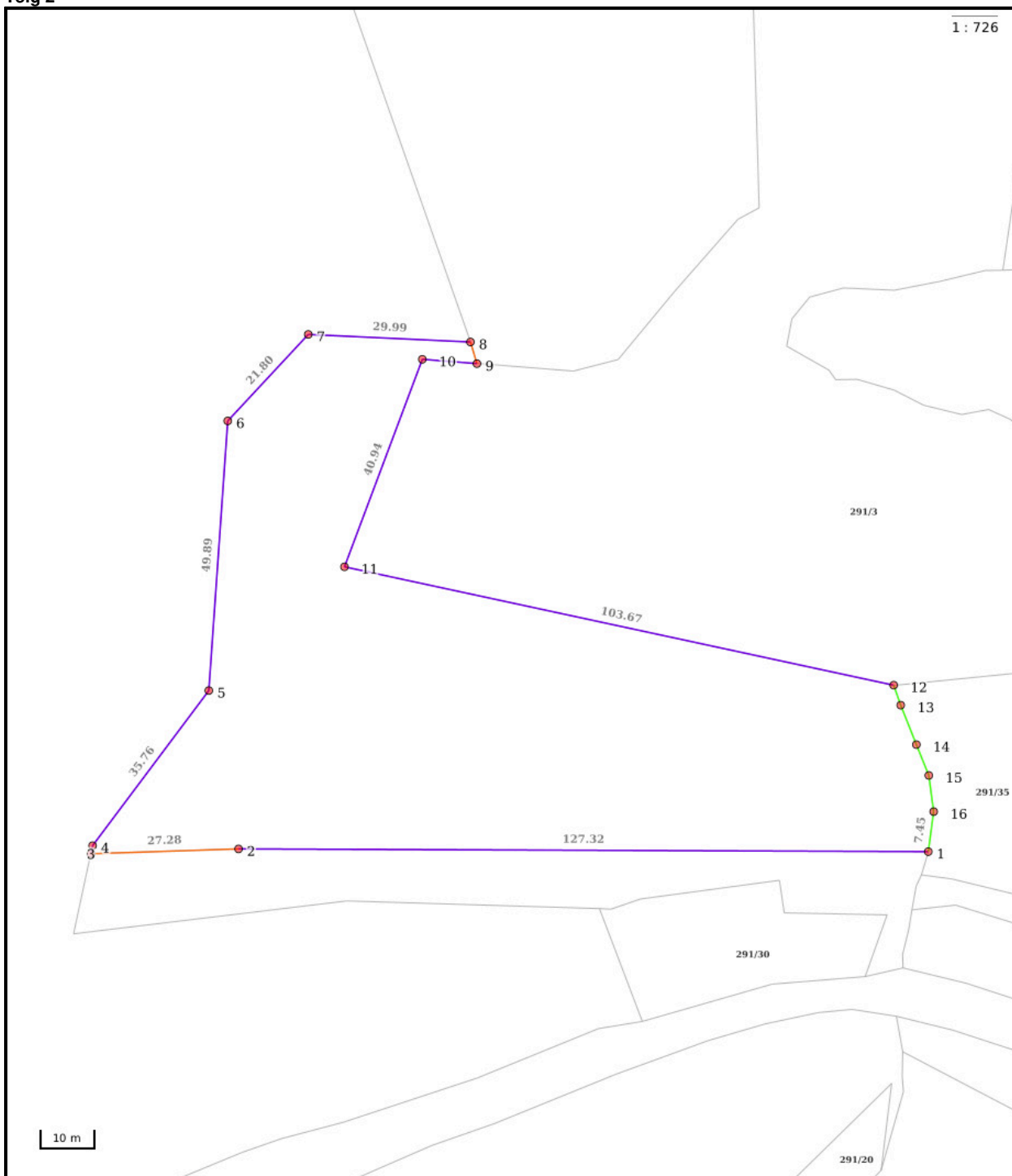
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 13 335,20m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 294,76	390 544,79	87,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 438 364,77	390 492,91	9,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 438 372,26	390 486,44	5,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 438 375,77	390 481,59	38,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 438 379,58	390 442,89	9,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 438 387,77	390 447,49	18,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 438 403,36	390 457,07	10,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 438 412,35	390 461,97	8,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 438 419,27	390 466,27	7,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 438 426,10	390 470,28	3,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 438 428,87	390 471,84	6,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 438 434,01	390 475,96	22,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 438 456,15	390 477,98	2,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 438 455,29	390 480,06	79,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 438 424,74	390 553,67	150,50m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 438 288,05	390 615,73	80,88m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 438 277,78	390 566,90	5,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 438 281,07	390 562,61	22,47m	Frihåndstegning; Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

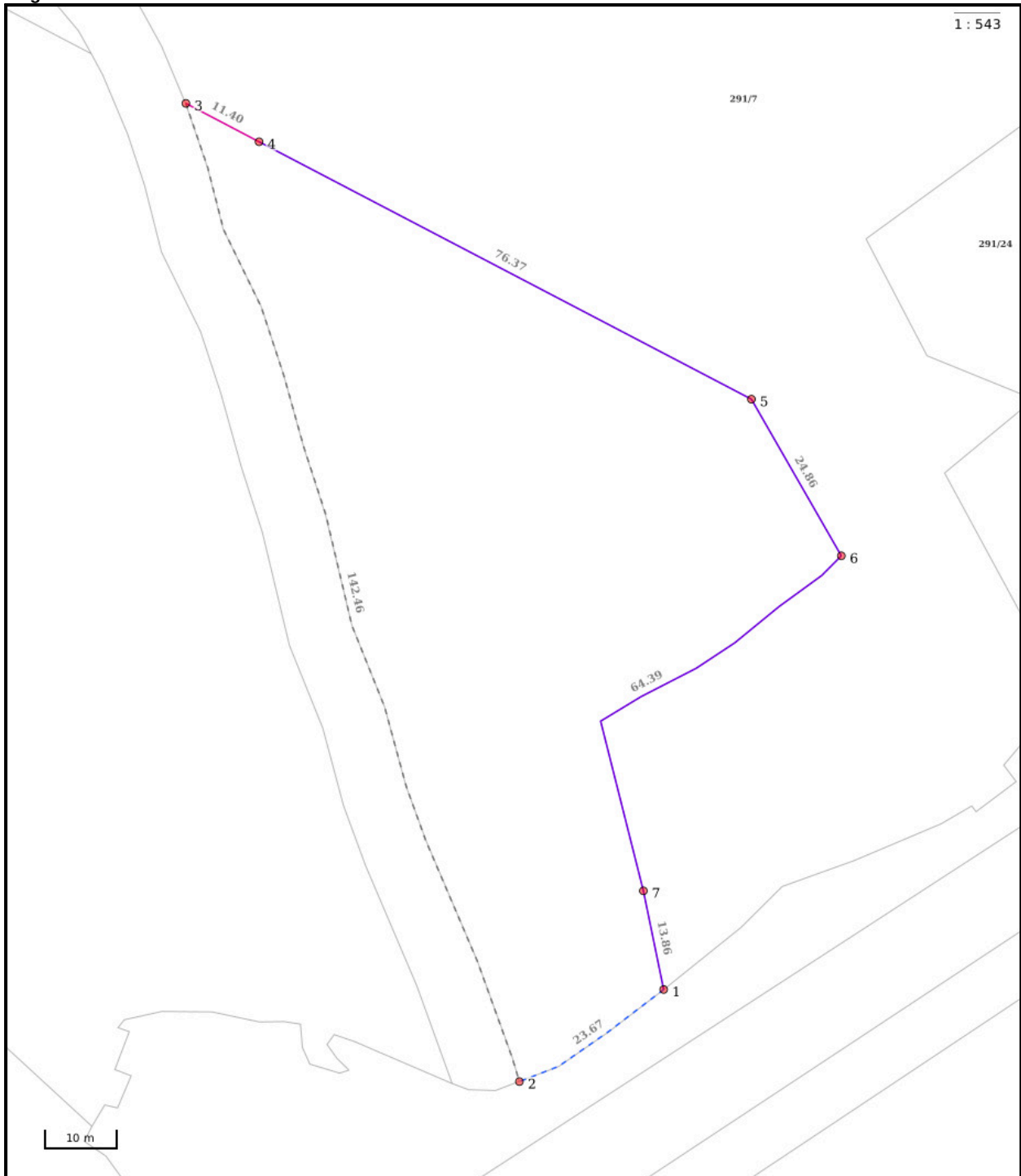
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 7 157,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 493,36	390 479,42	127,32m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
2	6 438 482,57	390 352,56	27,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 438 479,25	390 325,48	1,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 438 480,75	390 325,67	35,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 438 511,14	390 344,51	49,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 438 561,02	390 343,58	21,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 438 578,25	390 356,94	29,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 438 579,54	390 386,90	4,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 438 575,71	390 388,41	10,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
10	6 438 575,61	390 378,34	40,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 438 536,16	390 367,41	103,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 438 523,35	390 470,29	3,85m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 438 519,86	390 471,91	7,91m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
14	6 438 512,80	390 475,47	6,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
15	6 438 507,34	390 478,25	6,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
16	6 438 500,81	390 479,68	7,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

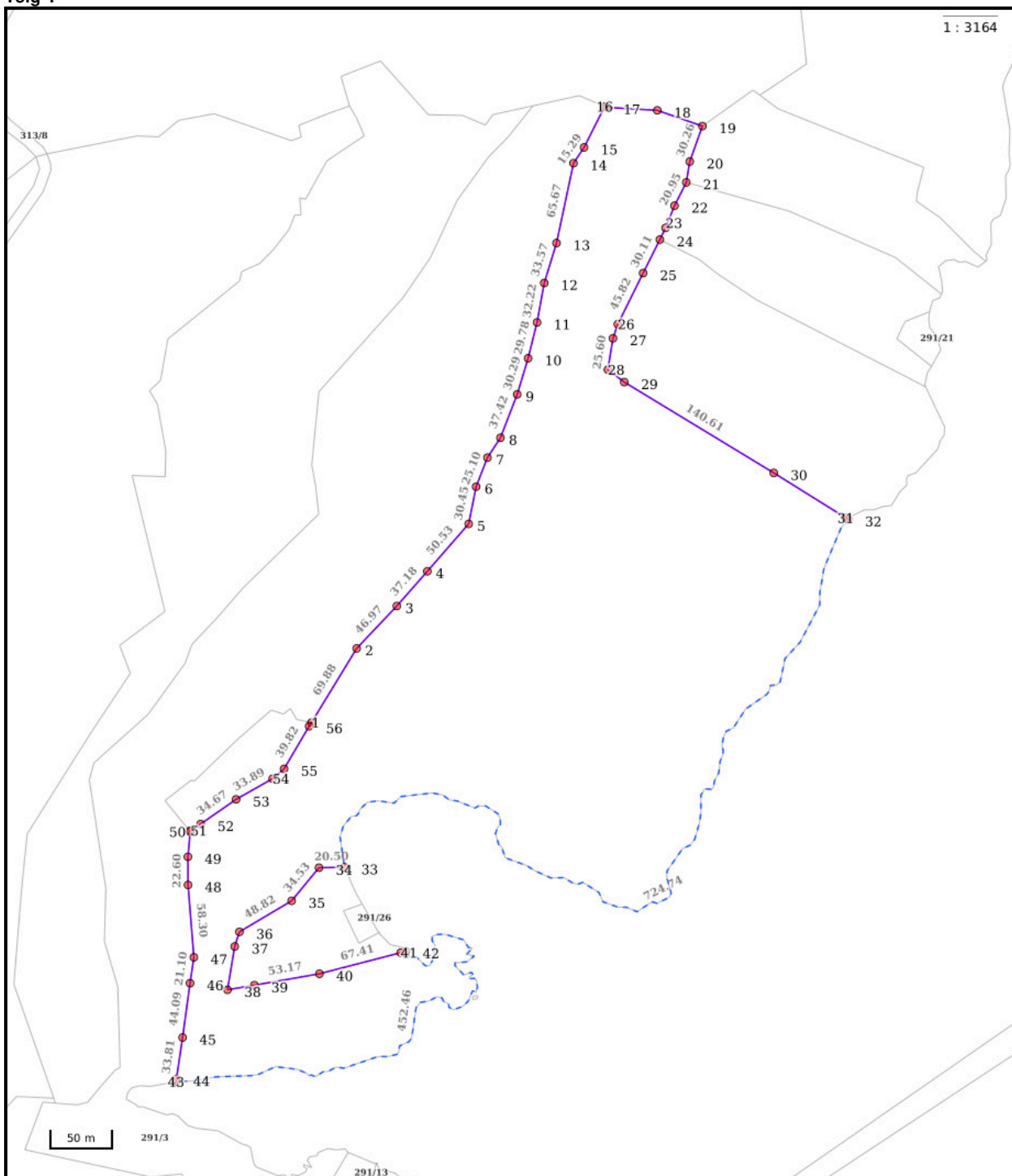
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 5 066,80m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 303,49	390 643,54	23,67m	Scannet fra kart	100		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 438 289,16	390 624,90	142,46m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 438 419,07	390 567,22	11,40m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 438 414,70	390 577,75	76,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 438 385,50	390 648,32	24,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 438 365,12	390 662,56	64,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
7	6 438 316,77	390 639,57	13,86m	Digitalt stereoinstrument	32		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- ⋯⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 153 966,30m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 898,85	390 566,31	69,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 438 961,52	390 597,23	46,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
3	6 438 998,37	390 626,35	37,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 439 028,33	390 648,37	50,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	6 439 069,27	390 677,98	30,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	6 439 099,54	390 681,30	25,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 439 123,66	390 688,26	19,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 439 140,47	390 697,30	37,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 439 176,45	390 707,57	30,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
10	6 439 206,10	390 713,77	29,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 439 235,52	390 718,36	32,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 439 267,61	390 721,26	33,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 439 300,43	390 728,30	65,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 439 365,63	390 736,15	15,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
15	6 439 379,02	390 743,53	36,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 439 413,33	390 757,03	1,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 439 412,78	390 758,72	40,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 439 414,00	390 799,50	38,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 439 404,57	390 836,71	30,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 439 375,28	390 829,12	17,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 439 358,33	390 827,84	20,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
22	6 439 338,85	390 820,13	19,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 439 320,38	390 814,52	10,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 439 310,64	390 810,75	30,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
25	6 439 282,60	390 799,77	45,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
26	6 439 239,89	390 783,19	12,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
27	6 439 228,21	390 780,28	25,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 439 202,67	390 778,46	16,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
29	6 439 193,96	390 792,49	140,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
30	6 439 131,91	390 918,67	68,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
31	6 439 101,08	390 979,55	2,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
32	6 439 100,05	390 981,59	724,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 438 785,34	390 603,11	20,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

34	6 438 783,13	390 582,73	34,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 438 754,67	390 563,18	48,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 438 726,07	390 523,61	12,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 438 713,99	390 520,88	35,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 438 678,81	390 518,24	21,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
39	6 438 684,36	390 539,40	53,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
40	6 438 698,23	390 590,73	67,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
41	6 438 720,89	390 654,22	4,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
42	6 438 722,37	390 658,37	452,46m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 438 601,48	390 483,55	2,14m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 438 603,62	390 483,67	33,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 438 637,37	390 485,61	44,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 438 681,41	390 487,73	21,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
47	6 438 702,47	390 488,95	58,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
48	6 438 759,94	390 479,15	22,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
49	6 438 782,44	390 477,04	20,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
50	6 438 802,76	390 477,04	1,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
51	6 438 803,76	390 477,07	9,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
52	6 438 809,62	390 484,83	34,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
53	6 438 831,88	390 511,41	33,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
54	6 438 851,18	390 539,27	12,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
55	6 438 859,82	390 547,66	39,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
56	6 438 895,79	390 564,74	3,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

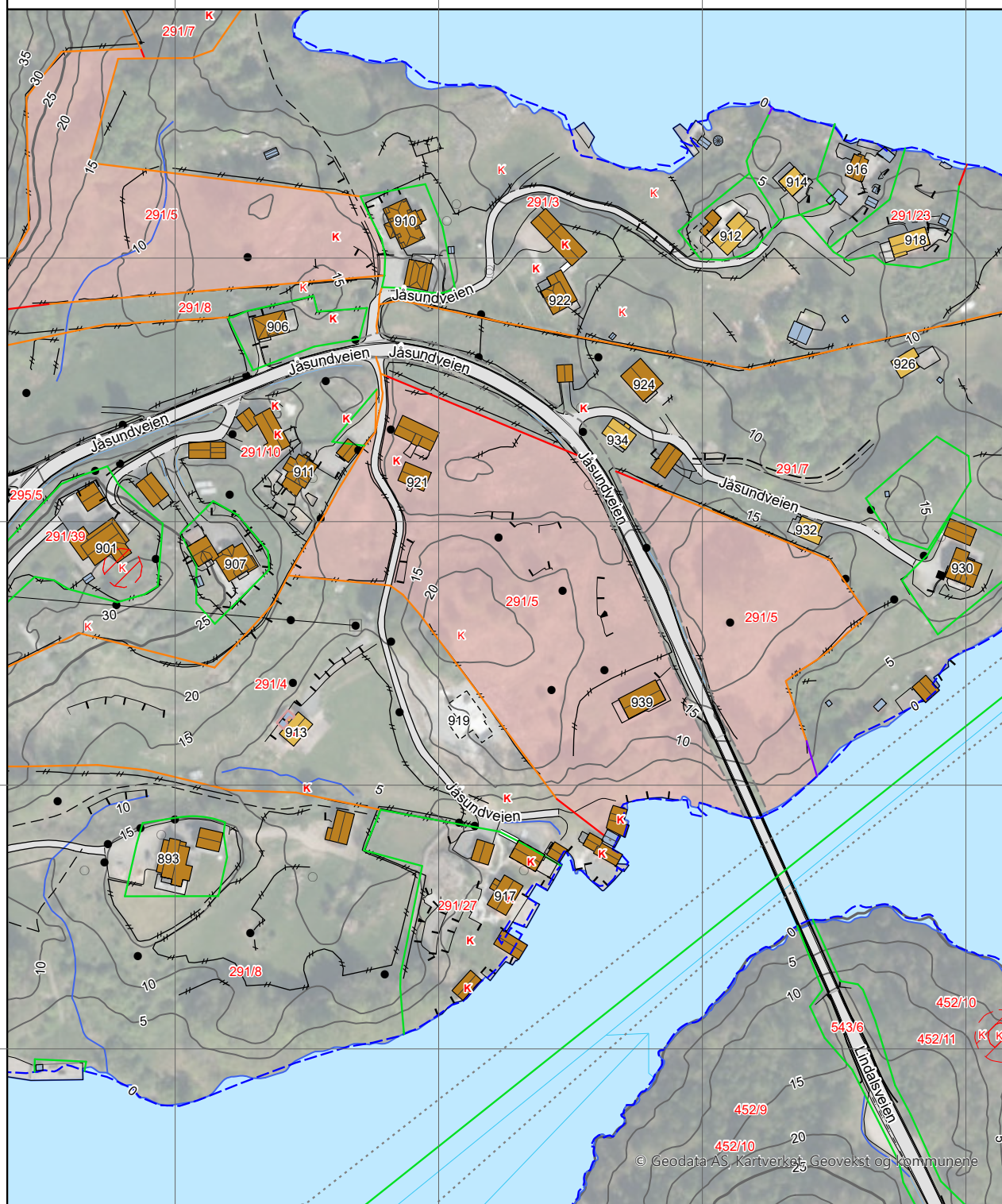
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/291/5/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Dato: 30.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

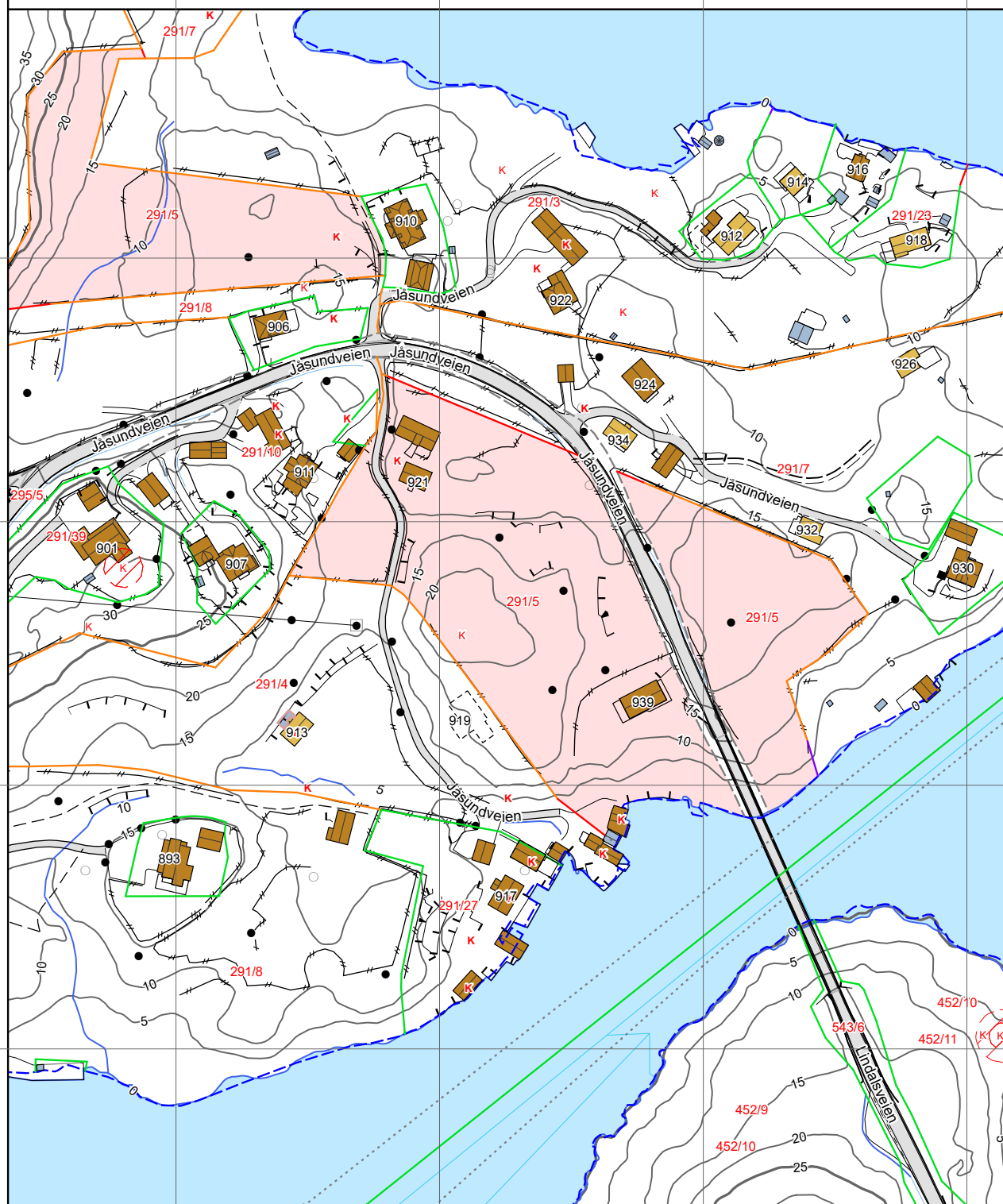
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/291/5/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |














Dato: 30.9.2025









0 40 80 m







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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

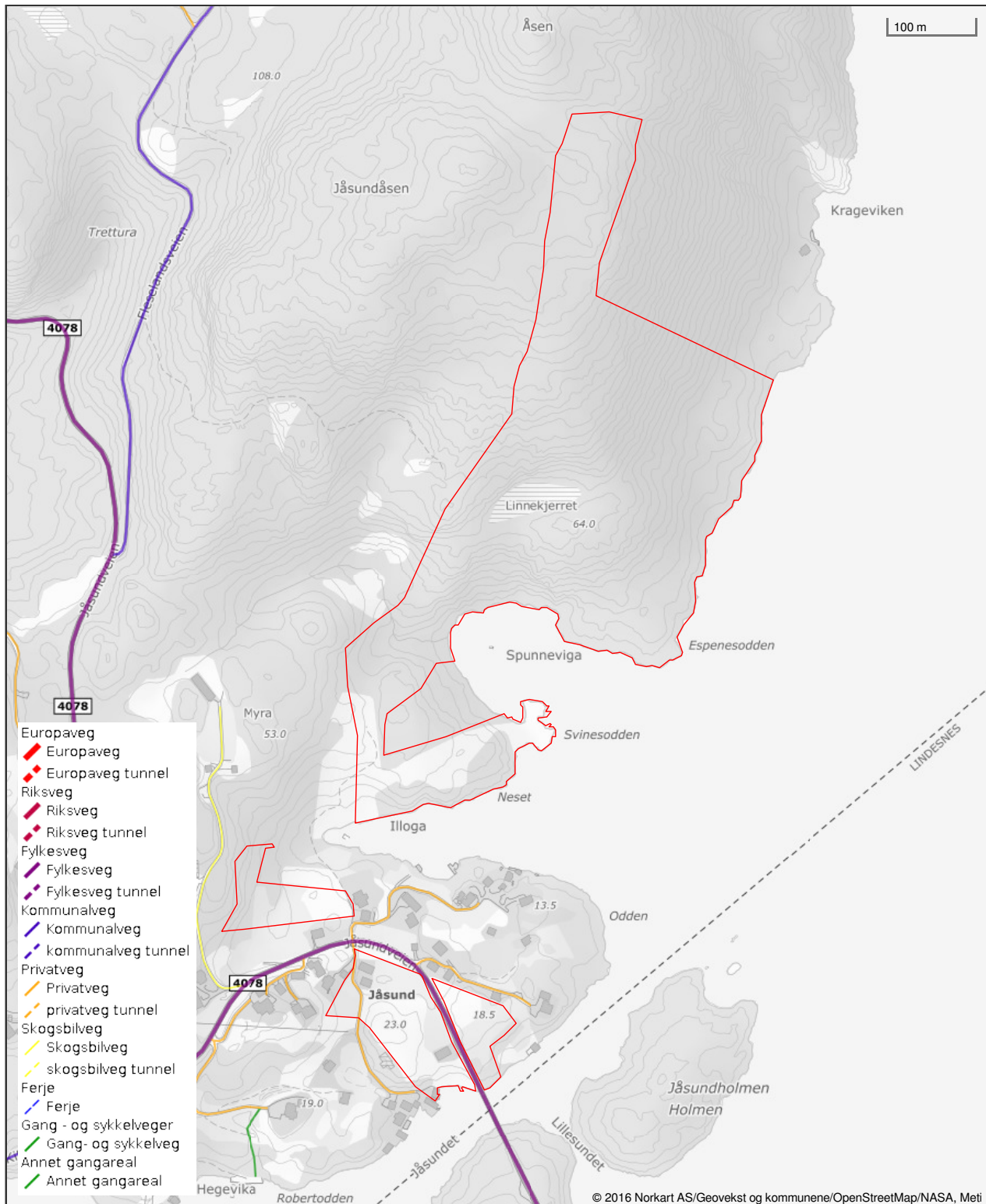
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 291/5//



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

Kommuneplankart

Eiendom: 291/5
Adresse: Jåsundveien 921
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:7500



UTM-32



©Norkart 2025
N 6438750

N 6438000








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



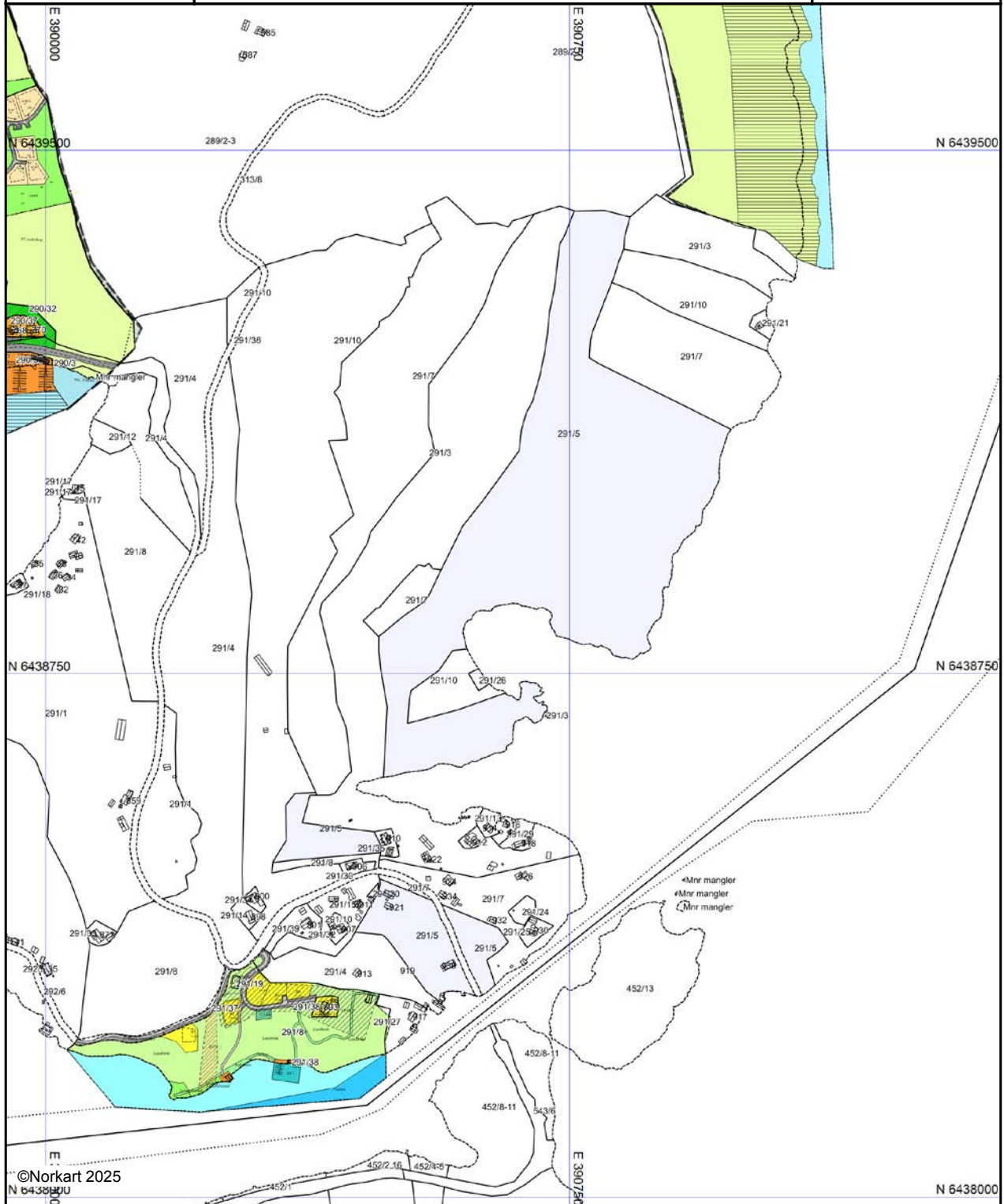
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 291/5
Adresse: Jåsundveien 921
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:7500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoi
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Turdrag
-  Badeplass/-område
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Ferdsel
-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	291	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jåsundveien 921, 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

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf		
Delarealer	Delareal	23 897 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	SB3	
	Delareal	739 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Delareal	1 315 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B10b	

Delareal 3 745 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530_241

Delareal 11 025 m²
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530_235

Delareal 153 564 m²
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 30 185 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_184

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	291	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jåsundveien 921, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	291	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jåsundveien 921, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

799/72

Særutskrift

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 15/ 6 19 72.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn). Dessuten møtte herredes-
agronom Skjekkeland, ark. Skarpeid og ass.ing. Westerdal.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 160/72 Nytt våningshus - Gustav Jåsund - gnr. 291 bnr. 5-6,
Jåsund.

Fra ovennevnt foreligger byggemelding m/tegninger i 2 eksemplarer
for nytt våningshus på sin eiendom gnr. 291 bnr. 5-6 Jåsund.

På grunn av revegård på naboeiendommen må våningshuset plasseres langst
mulig vekk fra denne.

Enstemmig vedtak:

I medhold av § 4 punkt 1 i Lov om planlegging i Strandområder
godkjenner bygningsrådet oppføring av nytt våningshus på gnr. 291
bnr. 5-6 Jåsund.

Tegningene bes omarbeidet slik at der blir boder for hver leilighet
i underetasjen.

Det forutsettes nytte 2- delt septivt tank m/synkebrønn som må
plasseres minst 50 m fra sjø eller vassdrag ifølge ny lov.

Vann fra egen brønn.

Detaljplasing av huset foretas i samråd med Ing.vesenet.

Intet byggearbeid må igangsettes før det foreligger avkjørselstillatelse
fra Vegvesenet.

Rett utskrift.

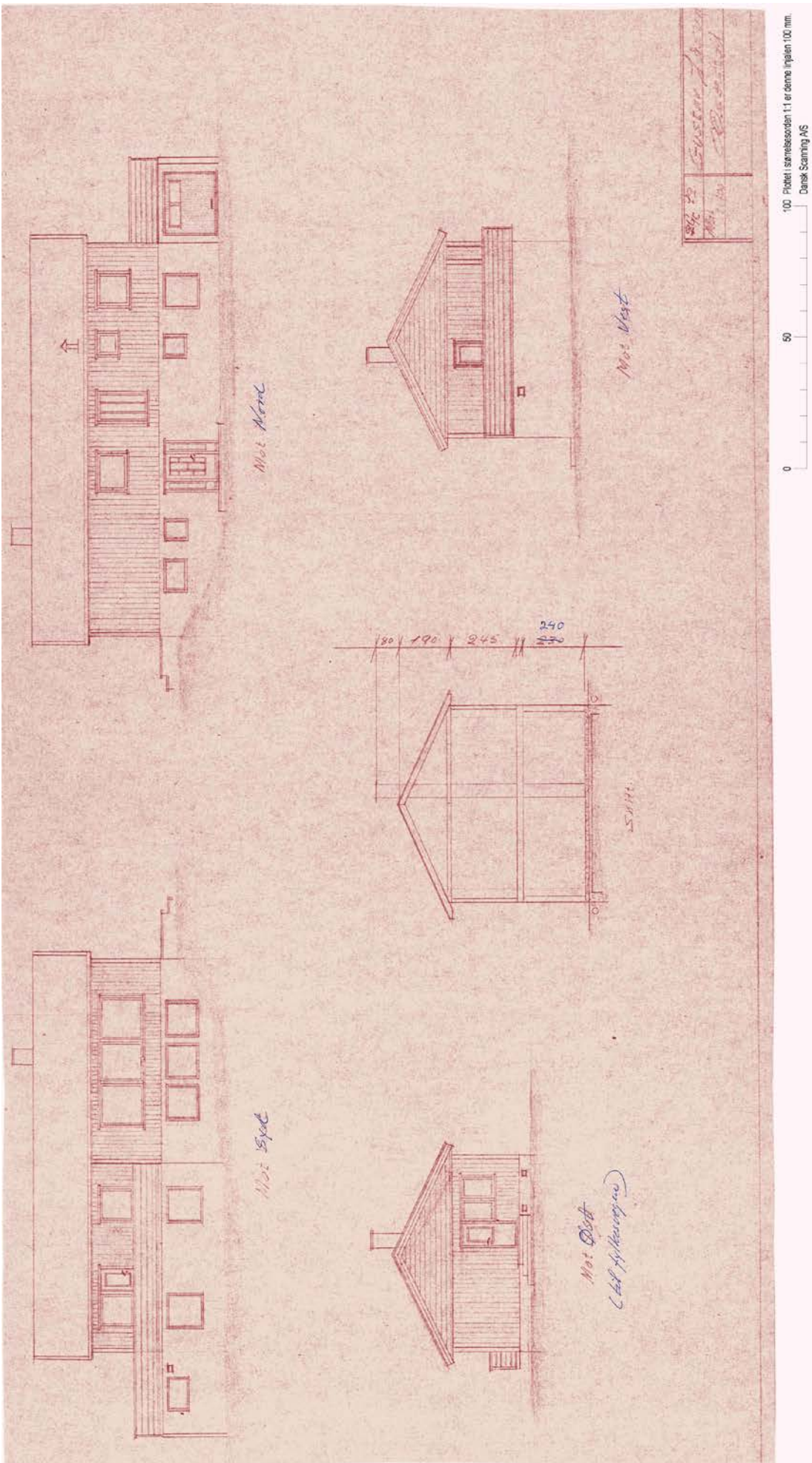
Sendes: Herr Gustav Jåsund, Jåsund.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 16/6 - 1972.



Kåre Westerdal
ass.ing.

Justerte tegninger bes hitsendt.



Særutskrift

55/73
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 10 / 1 19 73.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte ordf. Hagen, ark. Skarpeid og bygnings sjefen komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 13/73 Reviderte tegninger for nytt våningshus -
Gustav Jåsund - gnr. 291 bnr. 5 - 6 Jåsund.

Bygget har tidligere vært behandlet i Lyngdal bygningsråd som sak 160/72 den 15/6 - 72 med en del bemerkninger.

Vest - Agder Fylkesforsyningsnemnd har med brev av 27 nov. 1972 gjort bemerkninger til tegningene og kunne ikke godkjenne disse for 2-manns bolig.

Det er innsendt reviderte tegninger for underetasjen.

Enstemmig vedtak:

De reviderte tegninger for underetasjen godkjennes.

En bemerker at tegningene er feil retningsanvist på fasadene, disse er nå justert overensstemmende med det virkelige forhold.

Rett utskrift.

Sendes til Herr Gustav Jåsund, Jåsund.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 12/1 - 1973.


F. E. Salvesen

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr
Gustav Jåsund,
4510 Spangereid.

Journalnr.
575/1973

Dato, avsluttende synsforr.
16/4-1973 v/K.W.

Arbeidssted	Jåsund
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Horisontaldelt 2-mannsbolig i mur/tre.
Byggherre	Gustav Jåsund
Byggemelder	Gustav Jåsund
Ansvarshavende	Byggmester Osestad, Lindesnes.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

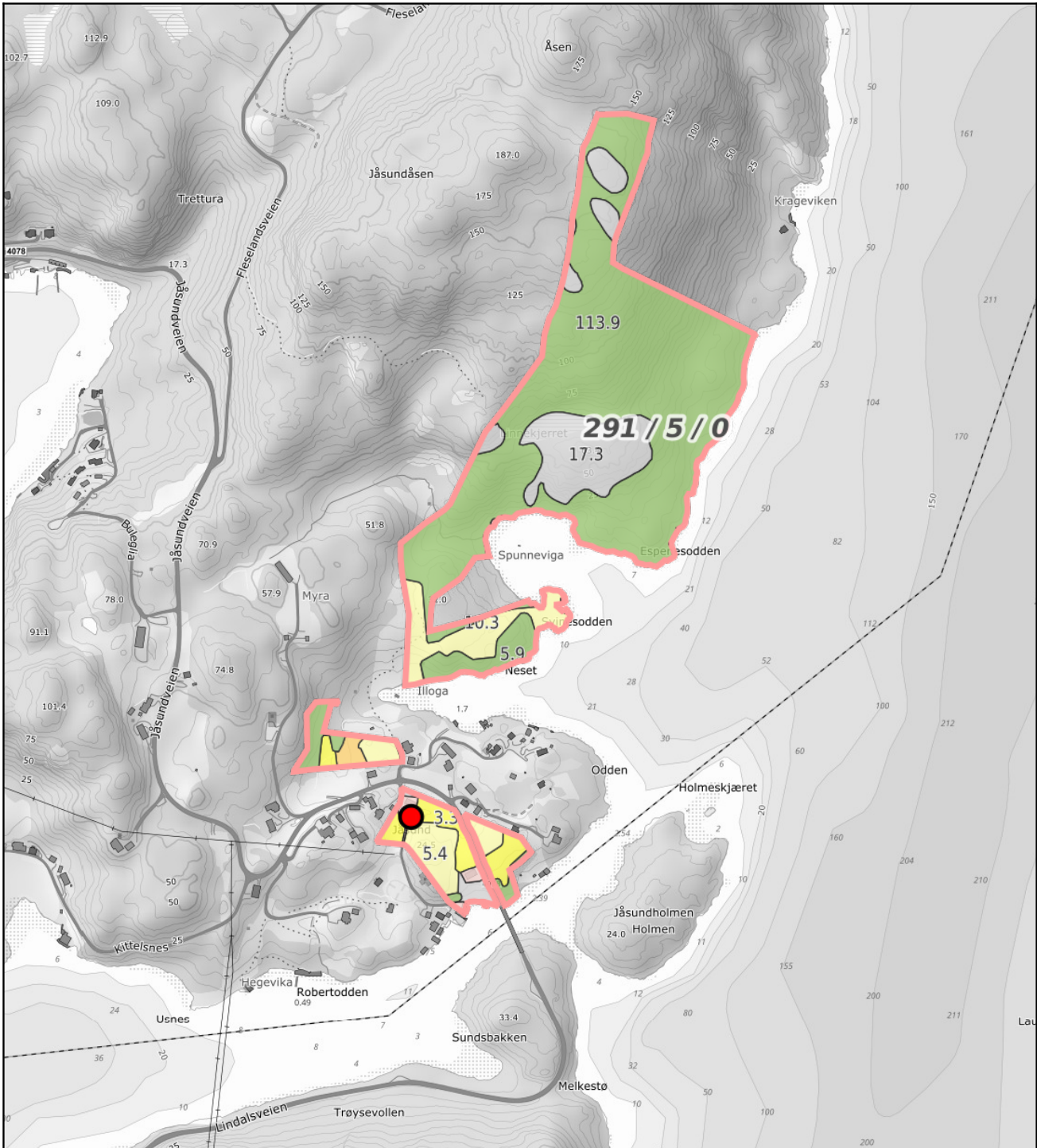
Ingen merknader.
Boligbygg oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Lyngdal _____ den 18.4.1973.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

Kåre Westerdal

Kåre Westerdal
ass.ing.



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 05.11.2025 11:03
 Eiendomsdata verifisert: 05.11.2025 10:54

GÅRDSKART 4225-291/5/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 291/5/0



Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
	Fulldyrka jord	1.4
	Overflatedyrka jord	7.7
	Innmarksbeite	19.2
	Produktiv skog *	124.0
	Annet markslag	24.8
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.5
	Ikke kartlagt	0.0
	Sum	179.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

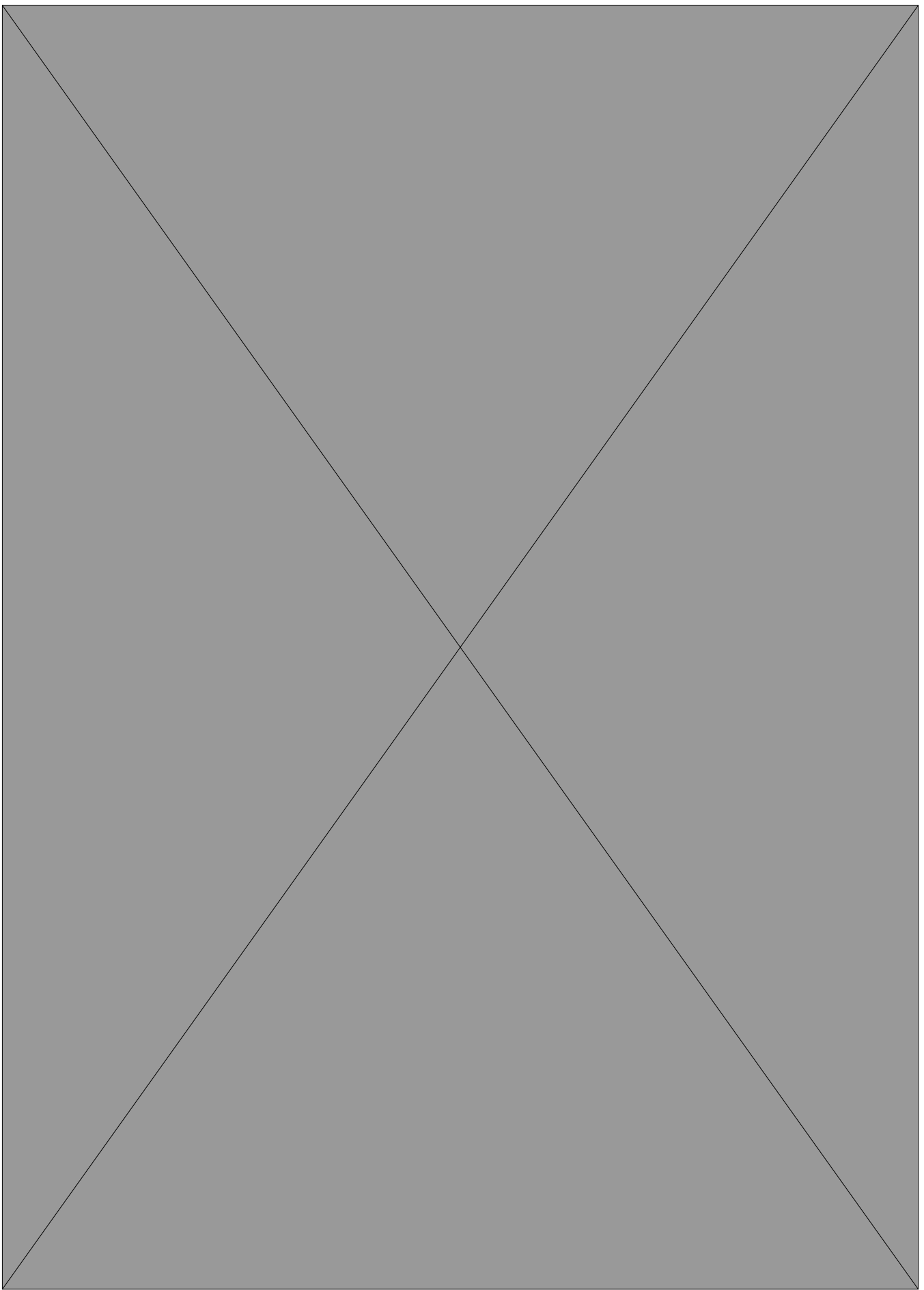
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.





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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jåsundveien 939
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre