



aktiv.

Abraham Berges gate 7, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal sentrum - Flott enebolig
med svært sentral beliggenhet -
Barnevennlig og solrikt!**



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 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 490,-
Total ink omk.: Kr 3 988 490,-
Selger: Birkeland Bruk Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 228/286 kvm
Tomtstr.: 700 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1408240188

Lyngdal sentrum - Flott enebolig med svært sentral beliggenhet - Barnevennlig og solrikt!

Velkommen til Abraham Berges gate 7 - en flott og sjarmerende bolig med suveren beliggenhet i Lyngdal sentrum. Her har du alle fasiliteter innen gangavstand fra eiendommen. Boligen ligger fint til solmessig og har en godt utnyttet, flat tomt. Selve boligen er eldre (1952) men fremstår normalt godt vedlikeholdt og med moderne overflater og innredninger. Boligen ble i stor grad renoverert i 2009 med bl.a.: nytt el-anlegg i store deler av boligen, rør-i-rør anlegg, kjøkken, bad og det meste av overflater og innredninger.

Boligen har bl.a. 4 soverom, stue og kjellerstue, stort og romslig kjøkken/spisestue m.v. Utgang til støpt terrassedekke og hage fra stue/kjøkken.

Frittstående garasje på tomten.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	110
Forbrukerinformasjon	118
Budskjema	119

Plantegning

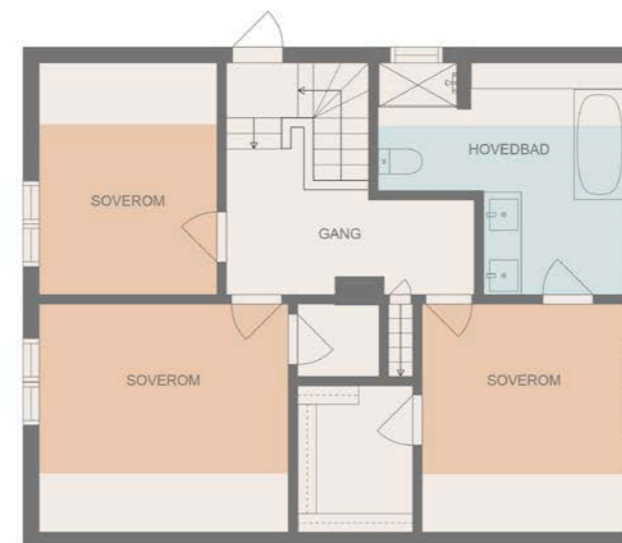
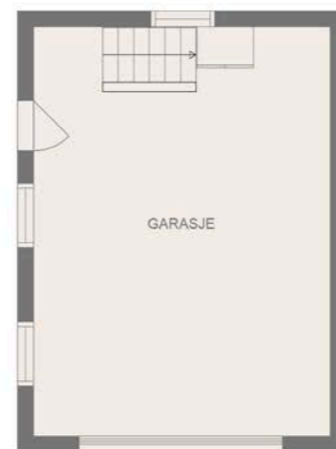
Hoved



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Loft

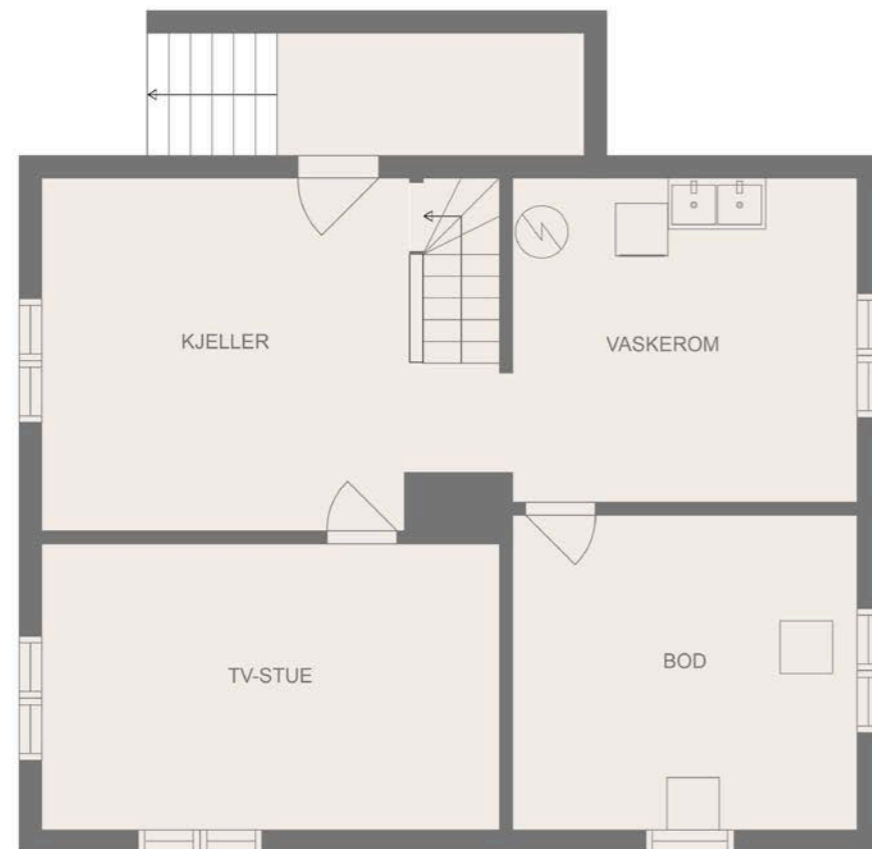


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



Kjeller



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

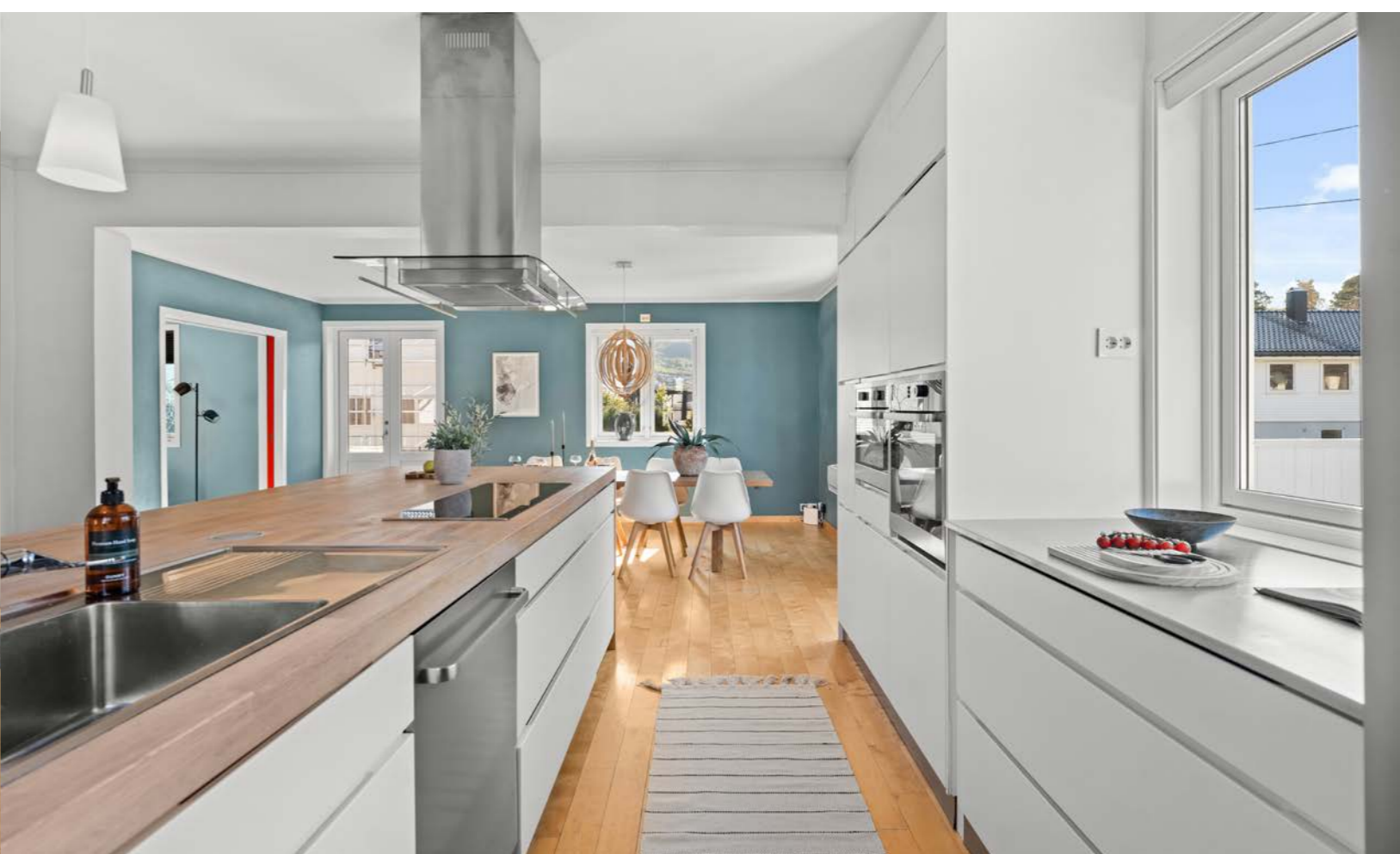
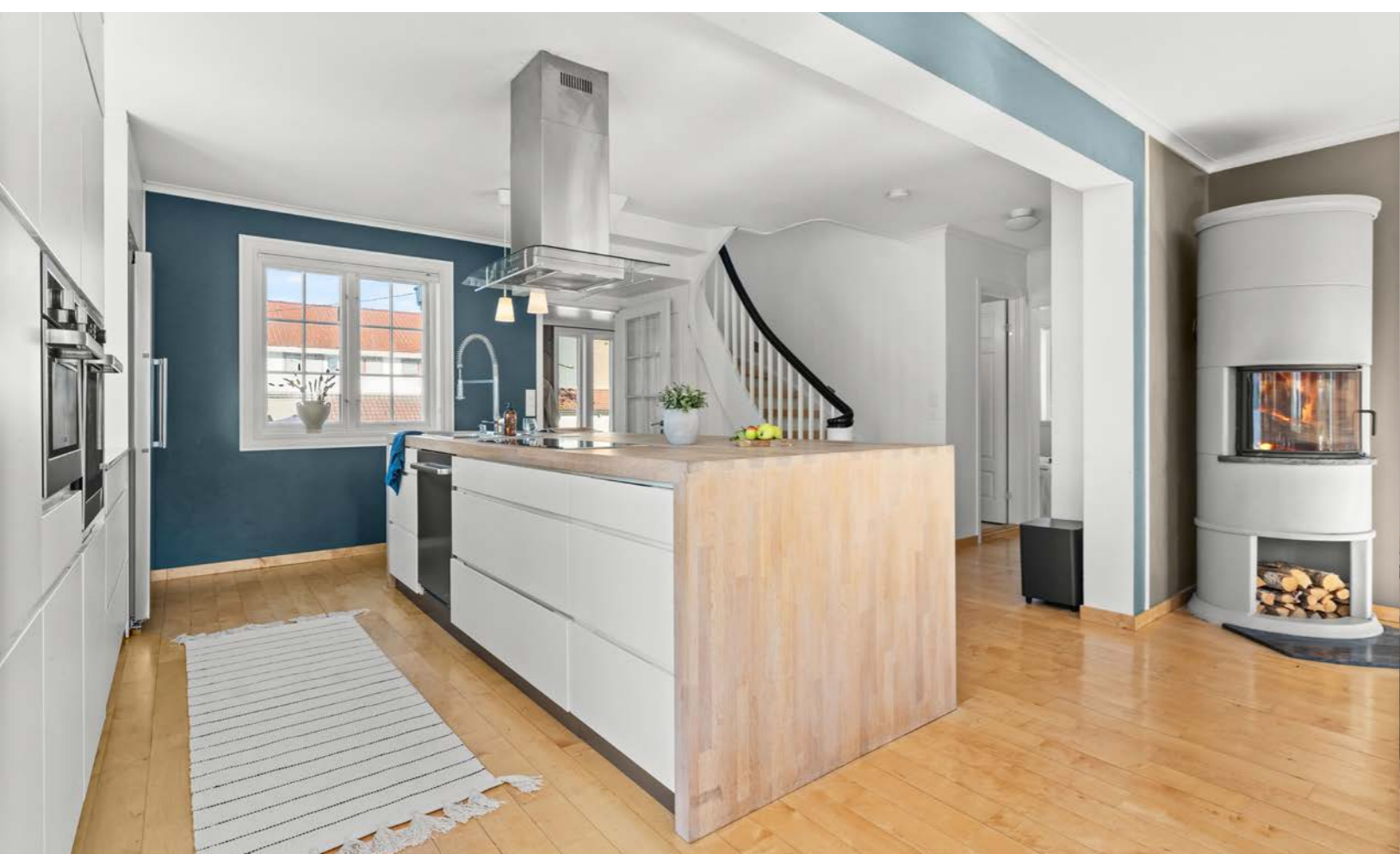
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Alle etasjer



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

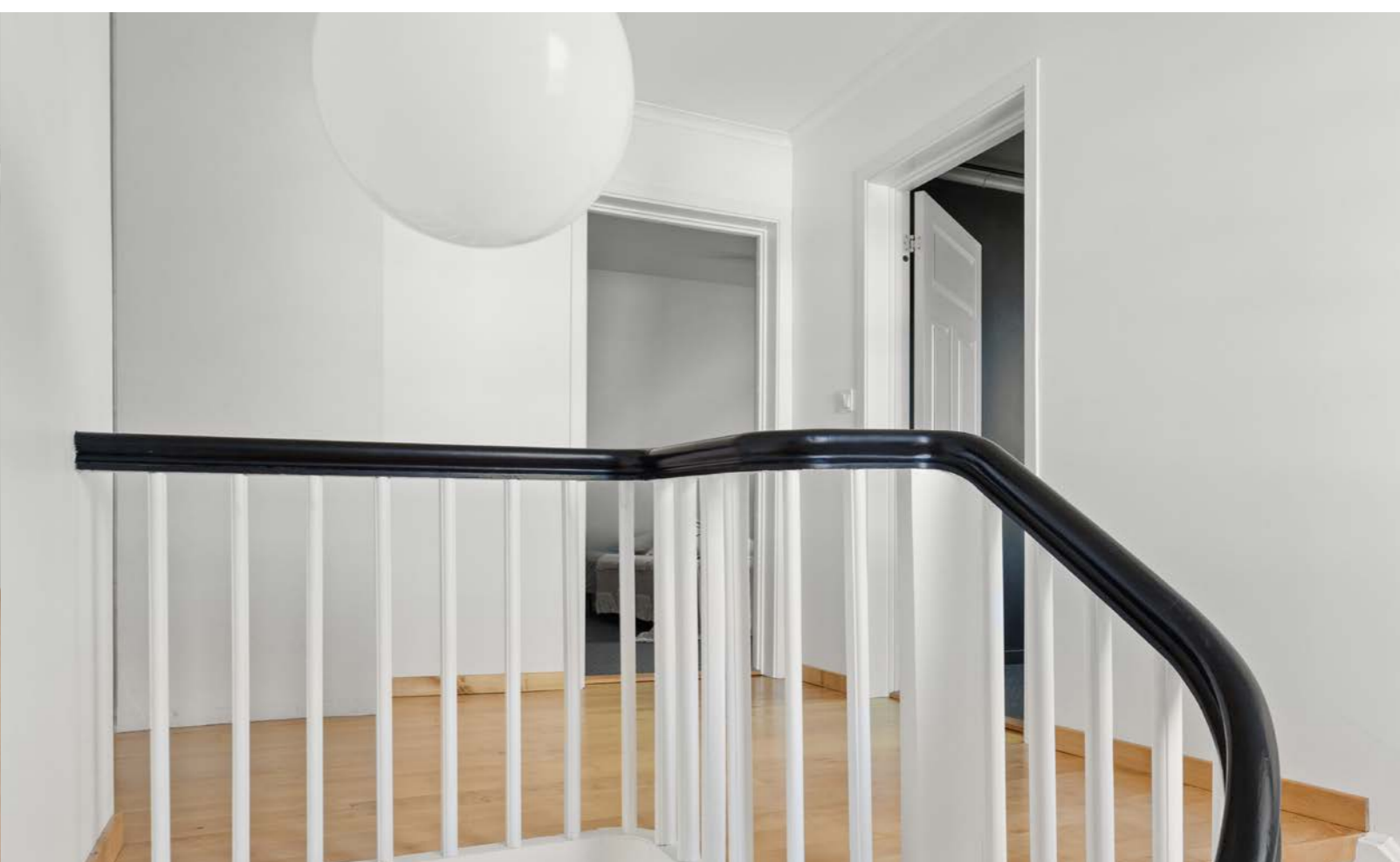
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

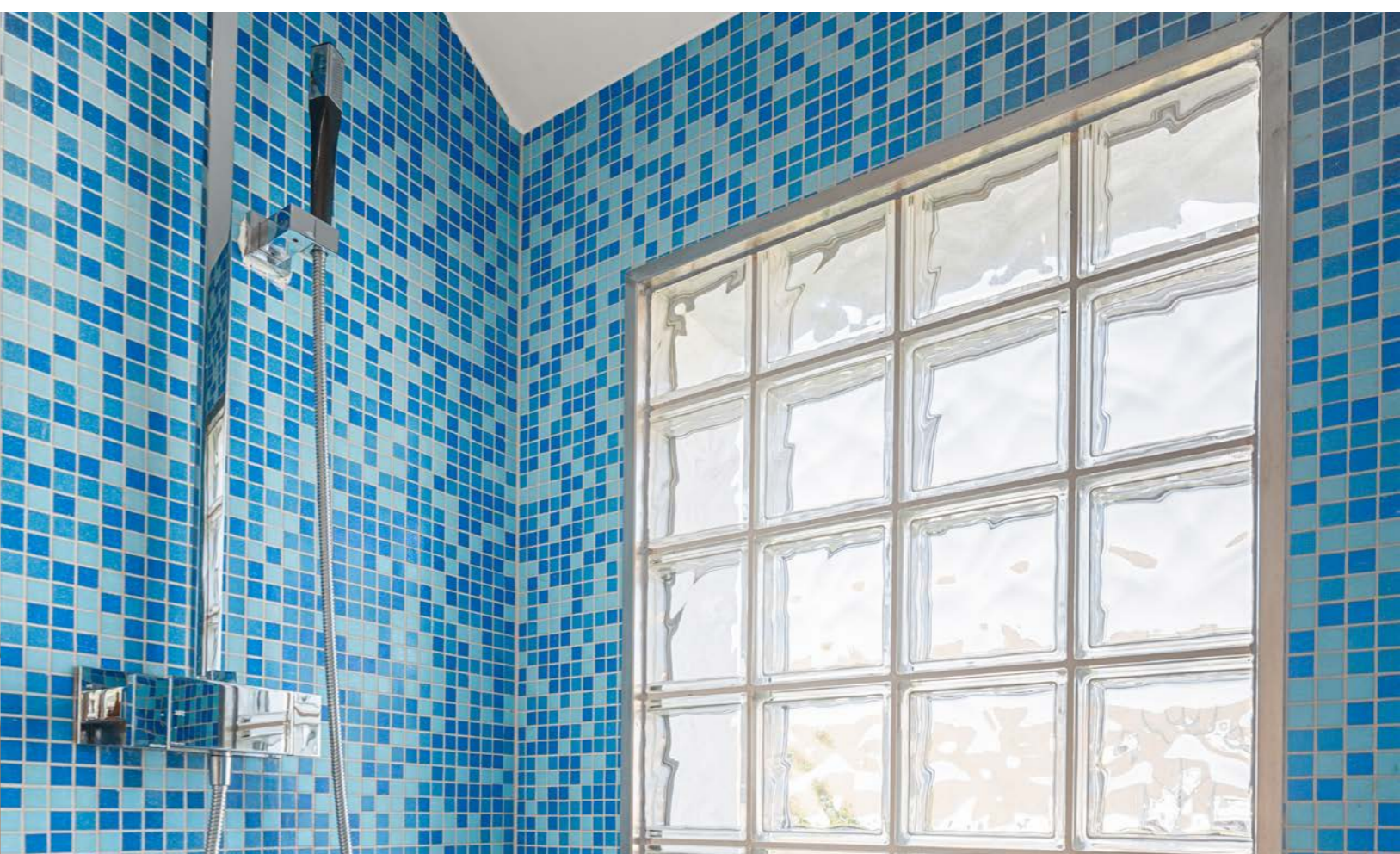
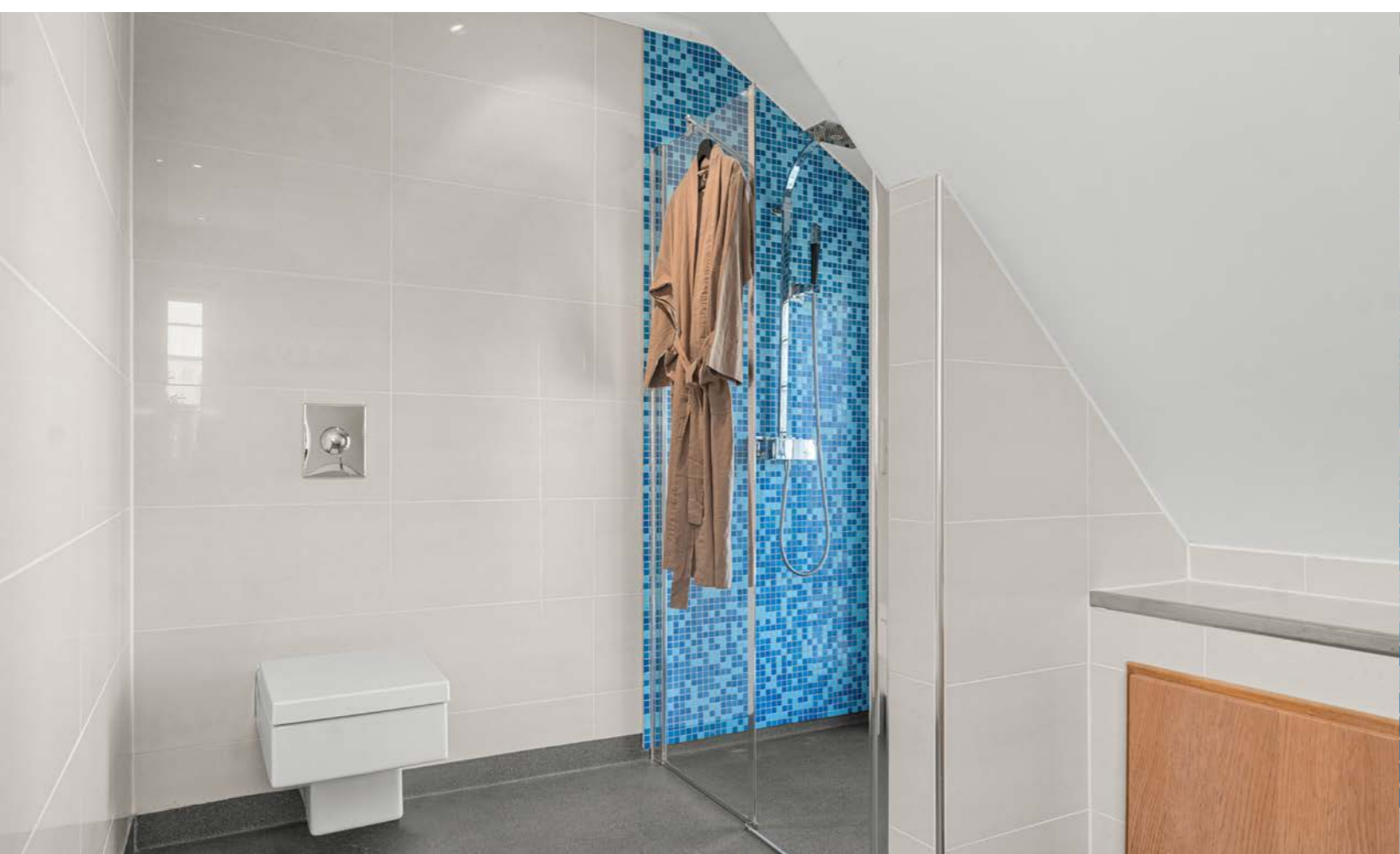












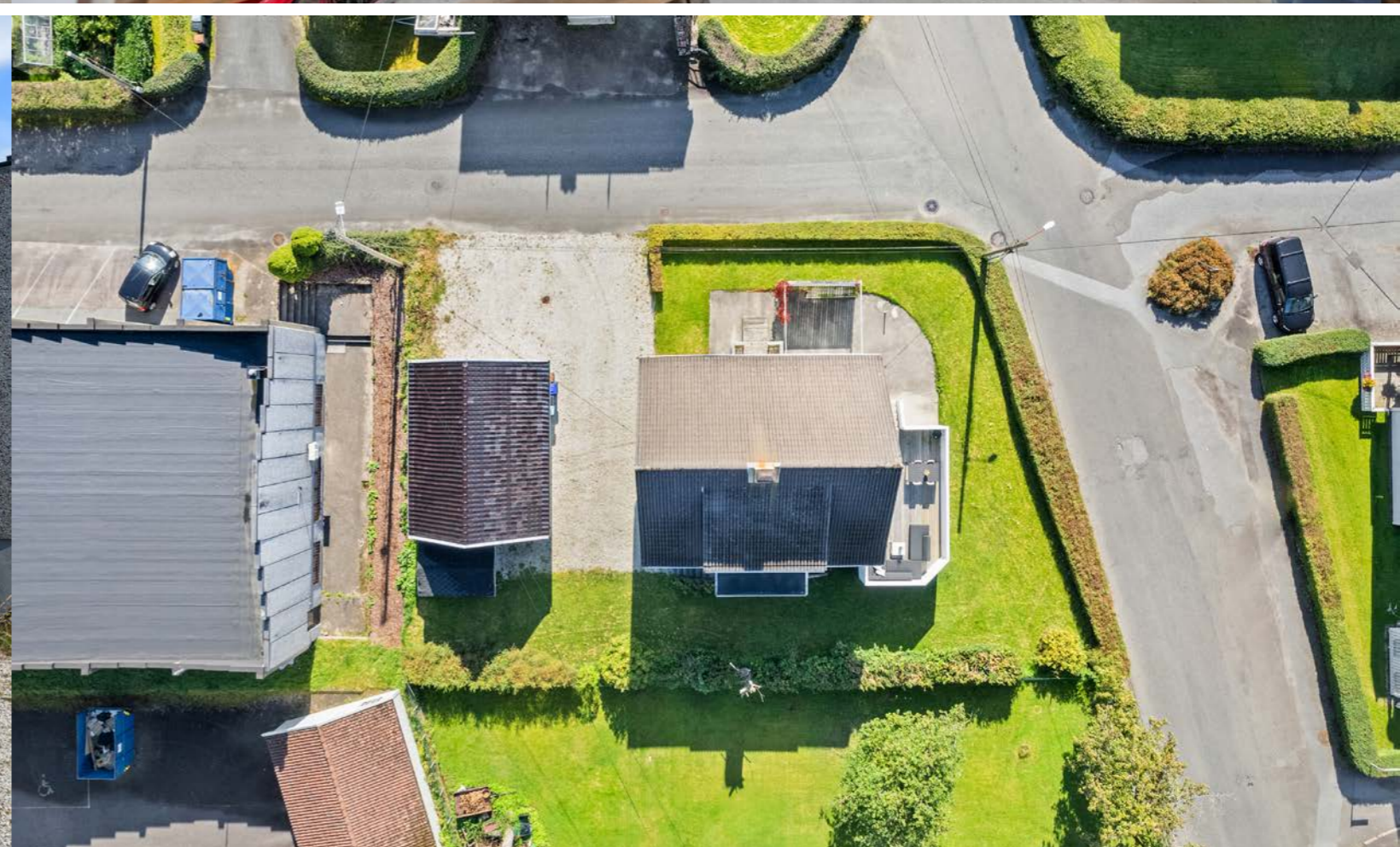




3 soverom i loftsetasjen











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 228 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 286 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller) BRA-i: 75 m² Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bod.

1 . etasje) BRA-i: 86 m² Vindfang , Stue , Kjøkken/ spise­stue , Bad , Soverom.

2. etasje) BRA-i: 67 m² Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Omkle­dningsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje) 29 m² Terrasse på hovedplan

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje) BRA-e: 38 m² Garasje

2. etasje) BRA-e: 20 m² Uinnredet lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er ikke oppmålt. En antar en tomtestørrelse på ca 700 kvm. Det må påregnes avvik ved evt. senere oppmåling

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Lyngdal sentrum med gangavstand til alt av fasiliteter som butikker, handlesenter, kafeer/restauranter, idrettsanlegg, legesenter, kulturhus, Sørlandsbadet m.m. Barnevennlig område like ved Berge skole (alle trinn) og barnehager. Gode solforhold på tomten.

Adkomst

Fra offentlig gate.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boliger og sentrumsbebyggelse.

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 2022.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 2. Antall måneder 5.

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: bygget terrasse, satt inn ny dør. Arbeid utført av: Snekker Yngvar Olsen.

Innhold

Hovedetasje:

Vindfang, stue, kjøkken/spisestue, bad og soverom.

Loft:

Gang, bad , 3 soverom og omkle­dningsrom.

Underetasje:

Kjellerstue, vaskerom og bodareal.

Separat garasje med loft.

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendige trapper - 2

Støpt trapp som er skiferbelagt ved inngangsparti og en trapp fra mindre platting i mot gate.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Det er avvik: Ingen rekkverk på trapp i mot gate og skifer er skadet og løsnet på trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Tiltak: Tiltak med skifer må beregnes på trapp ved inngangsparti.

Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer - 2

Noen eldre vinduer med koblet glass i kjeller og to i hovedetasjen i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører - 2

Eldre ytterdør med glass i trappegangen. (ikke i bruk)

Eldre ytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Gjennværende brukstid på disse dører ansees som noe begrenset.
Eldre dør i trappegangen.

Sanitærutstyr og innredning - LOFT > BAD
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

Overflater Gulv - HOVED > BAD

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler. (stein i dusjnische)

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Skulle ha vært en åpning i høy oppkant i rundt dusjhjørne, slik at vann kan nå sluke i fra resterende del av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type utvendige avløpsrør og vannledning.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Nedløp og beslag

Eldre takrenner med nyere nedløp. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertaket fungerer med dette avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre platting ut i fra spisestue og en ny større terrasse på endeveggen.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder på mindre platting i mot gate.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med opprinnelige underliggende furugulv og støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder målt igjennom hele spisestue og noen skjevheter på loftet ble registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med feierluke på kaldtloftet, nyere ildsted i spisestue og en sotluke i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Er blitt laget til en kjellerstue etter at grunnmur ble drenert og fuktsikret på nytt. Ellers er det synlig grunnmur i resterende rom.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktmerker/salutslag og noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet i nedre del av grunnmur.

Innvendige trapper

Trapp til loftet med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører - 2

Noen eldre innerdører i kjeller, til kaldtloftet, vindfang og trappgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bærer noe prege slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av disse bør vurderes.

Overflater Gulv - LOFT > BAD

Vinylbelegg på gulv med oppkant som har sveiste skjøter og hjørner og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Belegget har løsnet ved oppkant til dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bør limes på nytt.

Ventilasjon - LOFT > BAD

Ventilasjon av rommet ved hjelp av en elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

Avløpsrør- 2

Eldre avløpsrør i fra byggeåret i kjellergulv og ut av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Skal kobles direkte og ikke til stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Det meste av elektrisk opplegg uten om kjeller ble lagt opp på nytt i samband med renoveringen i 2009.

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. (se tilstandsrapport for fullstendig informasjon)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er blitt murt opp av sementsteinsblokker.

Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

En synlig innvendig sprekk på siden i mot garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Bygget større terrasse på fremsiden.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 22 779

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

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 168, bruksnummer 99 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/168/99:

27.08.1958 - Dokumentnr: 723 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:7

Bestemmelse om kloakkledning

24.09.1952 - Dokumentnr: 830 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:168 Bnr:7

18.12.1973 - Dokumentnr: 3072 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4225 Gnr:168 Bnr:317

01.01.2020 - Dokumentnr: 1751860 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:168 Bnr:99

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Det er gjort endel endringer iht opprinnelige tegninger. Det kan se ut som om at det opprinnelige har vært 2 boliger/ generasjonsbolig, men det foreligger ikke papirer på godkjennelse for 2 separate leiligheter. Tegnigner er vedlagt salgsoppgaven. Kjellerstue er omdisponert fra vaskerom - dette er det ikke søkt bruksending på. Det er bygget på vindfang, dette er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Ligger innenfor nåværende sentrumsformål i kommunedelplan.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 nøyte, 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

Etter avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
97 250 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

98 490 Omkostninger totalt
113 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 490 Totalpris. inkl. omkostninger
4 003 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 006 390 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 98 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Tilstandsrapport

📍 Abraham Berges gate 7, 4580 LYNGDAL

🏠 LYNGDAL kommune

gnr. 168, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1728

Referansenummer: XR1668

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Petter Birkeland



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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 240,- oppgjørshonorar kr 4 800,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 016,-. Utleggene omfatter: foto, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørsvederlag, søk i eiendomsregister og elektronisk signering, tilrettelegging, visning per stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er eks. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

01.10.2024

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtaksten av type dobbelkrum med gavlstien og tekking av papp over inngangsparti.

Taktekkingen ble besikket i fra bakkenivå. Eldre takrenner med nyere nedløp. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Alle fasader har ny isolasjon, vindtettet, luftet og kledd på nytt med liggende vestlandskledning med profil. Er også blitt foret ut og isolert innvendig.

Tidligere eier opplyste at reisverket på ene endeveggen med gavlvegg hadde større skader og ble tatt helt ned og bygget opp på nytt. Plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.

Er blitt byttet en god del vinduer i samband med renovering av boligen og disse er av type sidehengslet med midtstolpe.

To nyere vinduer med fast karm i vindfang. Noen eldre vinduer med koblet glass i kjeller og to i hovedetasjen i fra byggeåret.

Nyere hoveddør med glass og ny tofløyet balkongdør i spisestue og en balkongdør med høy brystning til terrasse.

Eldre ytterdør med glass i trappegangen. (ikke i bruk)

Eldre ytterdør i kjeller.

Mindre platting ut i fra spisestue og en ny større terrasse på endeveggen.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse med tilhørende deler.

Eldre støpt trapp til kjeller og en nyere trapp til terrasse.

Støpt trapp som er skiferbelagt ved inngangsparti og en trapp fra mindre platting i mot gate.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.

Vegger: Malte slette vegger.

Himling: Malt slette himlinger og noe beisert panel.

De fleste overflater i hovedetasje og loftet er i fra renoveringen i 2009.

Trebjelkelag med opprinnlige underliggende furugulv og støpte kjellergulv.

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

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med feierluke på kaldtloftet, nyere ildsted i spisestue og en sotluke i grovkjeller.

Er blitt laget til en kjellerstue etter at grunnmur ble drenert og fuktsikret på nytt.

Ellers er det synlig grunnmur i resterende rom. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Trapp til loftet med tette opptrinn.

Kjellertrapp med tette opptrinn.

For det meste nyere innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

Noen eldre innerdører i kjeller, til kaldtloftet, vindfang og trappgang til kjeller.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad på loftet:

Fliser på vegger og malt slett himling med spotter. Vinylbelegg på gulv med oppkant som har sveiste skjøter og hjørner og det er elektriske varmekabler.

Badet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon av rommet ved hjelp av en elektrisk styrt vifte i himling.

Hulltaking er foretatt i fra et skap i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

Bad i hovedetasjen:

Fliselagte vegger med malt slett himling.

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler. (stein i dusjnise)

Rommet har smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjnise.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon ved hjelp av en elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering og fuktmåling ble foretatt i delvis åpen himling under badet, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Parkettgulv med malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i grovkjeller.
Avløpsrør av plast i fra loftet og hovedetasjen.
Eldre avløpsrør i fra byggeåret i kjellergulv og ut av boligen.
Naturlig ventilasjon av boligen.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Varmepumpe er blitt installert.
Det meste av elektrisk opplegg uten om kjeller ble lagt opp på nytt i samband med renoveringen i 2009.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og fuktsikring av grunnmur er i fra 2014 i følge tidligere eier.
Mindre del ved inngangsparti er ikke drenert og fuktsikret på nytt.
Grunnmur er blitt murt opp av sementsteinsblokker.
Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.
Svak skråned tomt i rundt boligen.
Ukjent type utvendige avløpsrør og vannledning.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

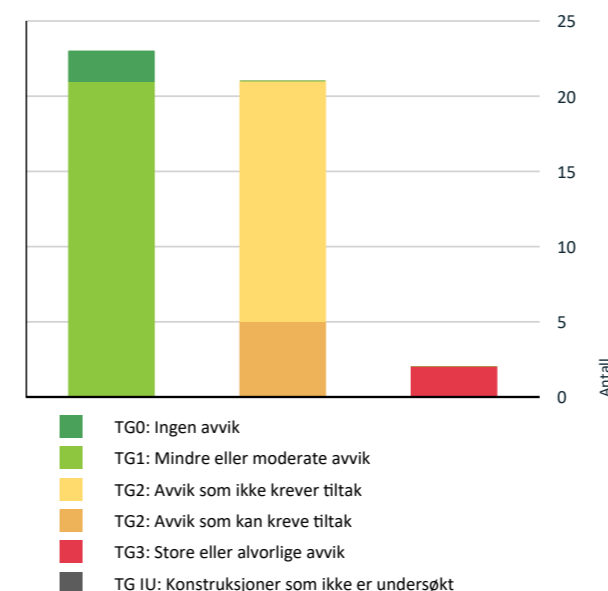
- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Er gjort en del om på rominndelinger i hovedetasje og på loftet. Bruksendring i deler av kjeller til en kjellerstue.

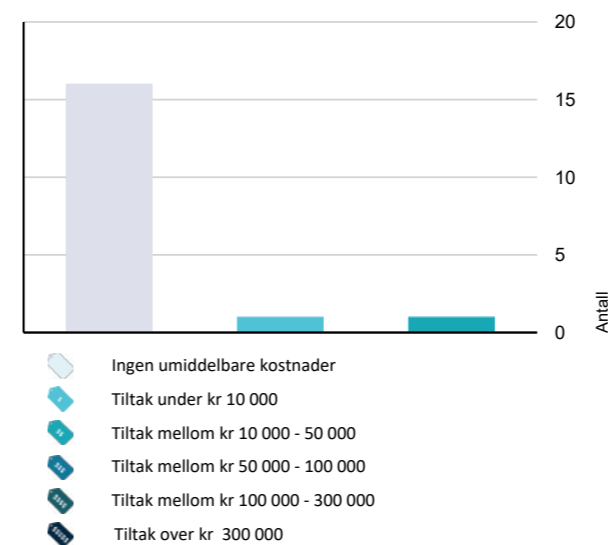
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmesentral](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering/o mbygging	Fasader og renovering innvendig med noen endringer av rominndeling
2014	Modernisering	Drenering og fuksikring av grunnmur.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtaksten type dobbelkrum med gavstein og tekking av papp over inngangsparti.

Taktekkingen ble besiktiget i fra bakkenivå.



Deler av taktekingen



Tekking over vindfang.

TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner med nyere nedløp. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenner og nedløp av plast.



Taknedløp må ledes bort i fra grunnmur.

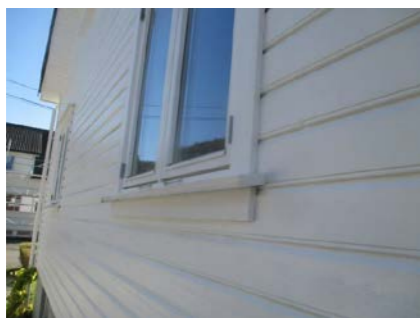
Tilstandsrapport



Noe slitt pipehatt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Alle fasader har ny isolasjon, vindtettet, luftet og kledd på nytt med liggende vestlandskledning med profil. Er også blitt foret ut og isolert innvendig.
Tidligere eier opplyste at reisverket på ene endevæggen med gavlvegg hadde større skader og ble tatt helt ned og bygget opp på nytt.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

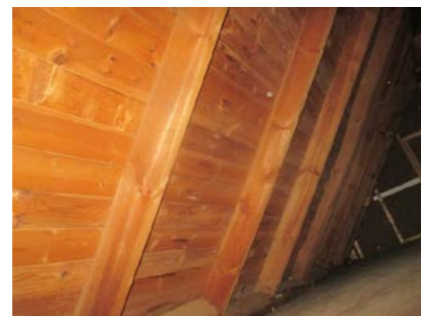
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertaket fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kaldtloftet.



Noe misfarging av undertaket enkelte steder.

TG 1 Vinduer

Er blitt byttet en god del vinduer i samband med renovering av boligen og disse er av type sidehengslet med midtstolpe.
To nyere vinduer med fast karm i vindfang.



Nyere sidehengslet vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Noen eldre vinduer med koblet glass i kjeller og to i hovedetasjen i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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



Slitt vindu i vindfang.



Eldre slitt vindu på kjøkken.



Eldre opprinnelige kjellervinduer.

TG 1 Dører

Nyere hoveddør med glass og ny tofløyet balkongdør i spisestue og en balkongdør med høy brystning til terrasse.



Tofløyet balkongdør.

TG 2 Dører - 2

Eldre ytterdør med glass i trappegangen. (ikke i bruk)
Eldre ytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Gjennværende brukstid på disse dører ansees som noe begrenset.



Eldre dør i trappegangen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre plattning ut i fra spisestue og en ny større terrasse på endevæggen.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse med tilhørende deler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder på mindre plattning i mot gate.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Mindre plattform i mot gate.



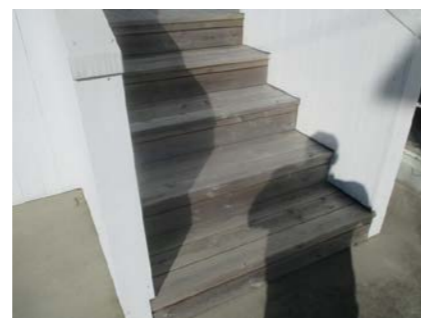
Større nyere terrasse.

📍 TG 1 Utvendige trapper

Eldre støpt trapp til kjeller og en nyere trapp til terrasse.



Støpt trapp til kjeller.



Nye trapp til terrasse.

📍 TG 3 Utvendige trapper - 2

Støpt trapp som er skiferbelagt ved inngangsparti og en trapp fra mindre plattform i mot gate.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Ingen rekkverk på trapp i mot gate og skifer er skadet og løsnet på trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

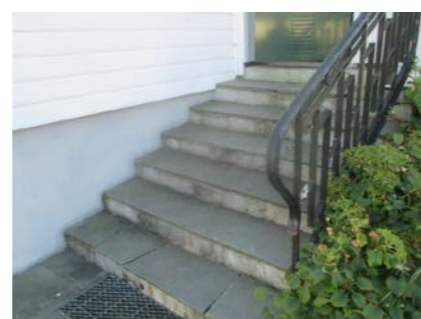
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tiltak med skifer må beregnes på trapp ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skulle vært rekkverk på trappen.



Trapp ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, teppe og gulvbelegg.
Vegger: Malte slette vegger.
Himling: Malt slette himlinger og noe beiset panel.
De fleste overflater i hovedetasje og loftet er i fra renoveringen i 2009.



Nyere peis i stue.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med opprinnlige underliggende furugulv og støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder målt igjennom hele spisestue og noen skjevheter på loftet ble registrert.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglsteinspipe med feierluke på kaldtloftet, nyere ildsted i spisestue og en sotluke i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feierluke på kaldtloftet.



Sotluke i grovkjeller.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er blitt laget til en kjellerstue etter at grunnmur ble drenert og fuktsikret på nytt. Ellers er det synlig grunnmur i resterende rom. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktmerker/salutslag og noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Det har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet i nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tiltak må vurderes og da spesielt vist grunnmur er tenkt foret ut og lukket inne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe fuktvandring og salutslag.



Hulltaking i kjellerstue.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loftet med tette opptrinn.

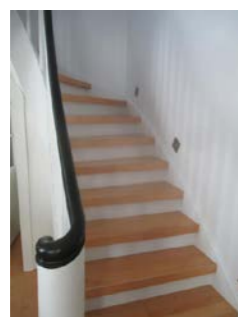
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftet.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp med tette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

For det meste nyere innerdører av type formpresset hvit med fire spegler.

TG 2 Innvendige dører - 2

Noen eldre innerdører i kjeller, til kaldloftet, vindfang og trappgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bærer noe prege slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av disse bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eldre dør til vindfang. (tidligere ytterdør)

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett himling med spotter.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant som har sveiste skjøter og hjørner og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget har løsnet ved oppkant til dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør limes på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løsnet ved oppkant til dør.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk i dusjnische.



Sluk under badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Innredning.

Tilstandsrapport



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommet ved hjelp av en elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i himling.

LOFT > BAD

TO 1 Fukt i tillegg til konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra et skap i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i mot dusjnise.

HOVED > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger med malt slett himling.

HOVED > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med elektriske varmekabler. (stein i dusjnise)

Vurdering av avvik:

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

Skulle ha vært en åpning i høy oppkant i rundt dusjhjørne, slik at vann kan nå sluke i fra resterende del av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

HOVED > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjnise.



Sluk i dusjnise.

HOVED > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

HOVED > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon ved hjelp av en elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD

TO 1 Fukt i tillegg til konstruksjoner

Vurdering og fuktmåling ble foretatt i delvis åpen himling under badet, uten å påvise unormale forhold.



Delvis åpen himling under badet.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TO 1 Overflater og innredning

Parkettgulv med malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i grovkjeller.



Fordelerskapet er plassert i grovkjeller.



Innvendig stoppekran med vannmåler i grovkjeller.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra loftet og hovedetasjen.



Avløpsrør av plast med stakeluke.

TG 2 Avløpsrør - 2

Eldre avløpsrør i fra byggeåret i kjellergulv og ut av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gamle avløpsrør i kjellergulvet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe eldre varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Skal kobles direkte og ikke til stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stor bereder er plassert i grovkjeller.

Andre installasjoner

Varmepumpe er blitt installert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det meste av elektrisk opplegg uten om kjeller ble lagt opp på nytt i samband med renoveringen i 2009.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeåret 1952.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ingen ting gjort i mitt eierskap.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av fagfolk for merking av kurser i sikringskapet må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskapet

Tilstandsrapport



Hovedinntaket på kaldtloftet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuksikring av grunnmur er i fra 2014 i følge tidligere eier. Mindre del ved inngangsparti er ikke drenert og fuksikret på nytt.



Synlig fuksikring med klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er blitt murt opp av sementsteinsblokker. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

En synlig innvendig sprekk på siden i mot garasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.



Innvendig synlig sprekk i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Svak skrånet tomt i rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type utvendige avløpsrør og vannledning. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Støpt plate på mark med en ringmur av lecablokker.
- Noe fall på gulvet med tanke på avrenning av vann.
- Takteking av glasserte takstein med tilhørende deler er funnet i bra stand.
- Normalt vedlikehold må beregnes på kledning og belistninger.
- Dør, port og vinduer fremstår i bra stand.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygninger med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

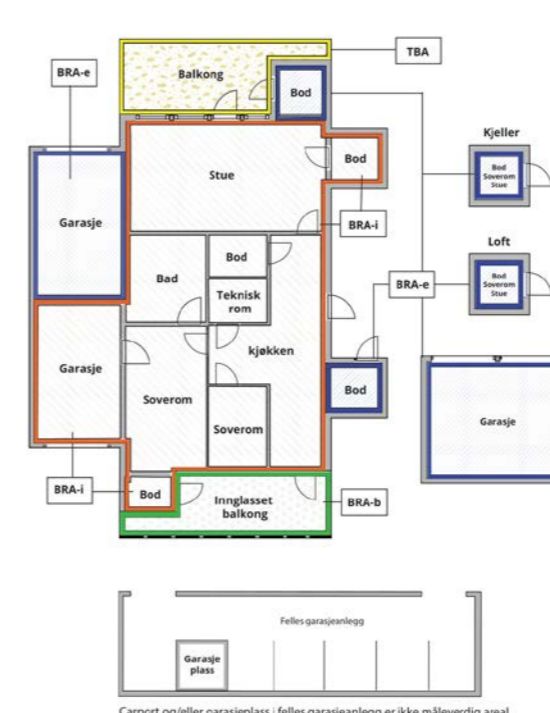
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		38		38	
Loft		20		20	
SUM		58			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje	
Loft		Uinnredet lagerrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	67			67	
Hoved	86			86	29
kjeller	75			75	

SUM	228	29
SUM BRA	228	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Omkleddingsrom		
Hoved	Vindfang , Stue , Kjøkken/spisestue , Bad , Soverom		
kjeller	Kjellerstue , Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Er gjort en del om på rominndelinger i hovedetasje og på loftet. Bruksendring i deler av kjeller til en kjellerstue.

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: Er lagt til en kjellerstue i senere år som har mindre vinduer og dermed lite dagslysflate.

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)
Garasje	0	58
Enebolig	172	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	99	0	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Abraham Berges gate 7

Hjemmelshaver

Birkeland Bruk Eiendom AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 540 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	19.09.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	19.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.03.2022	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	24	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR1668>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240188	
Selger 1 navn	
Petter Birkeland	
Gateadresse	
Abraham Berges gate 7	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Birkeland Bruk Eiendom	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PB

Document reference: 1408240188

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Birkeland	2c24bf880d75e3652ce8b0 6912bfef38cc396298	27.09.2024 12:55:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240188

Document reference: 1408240188

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 99	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Abraham Berges gate 7, gatenr 1050 4580 Lyngdal	Valgkrets:	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Granheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.09.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/168/99	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	18.12.1973	Avgiver	4225/168/99	-303,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/168/317	303,0
Skylddeling	Forretning:	24.09.1952	Avgiver	4225/168/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/168/99	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Abraham Berges gate 7	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	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 i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	169520720			Antall etasjer:			
					1		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1								
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Abraham Berges gate 7	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

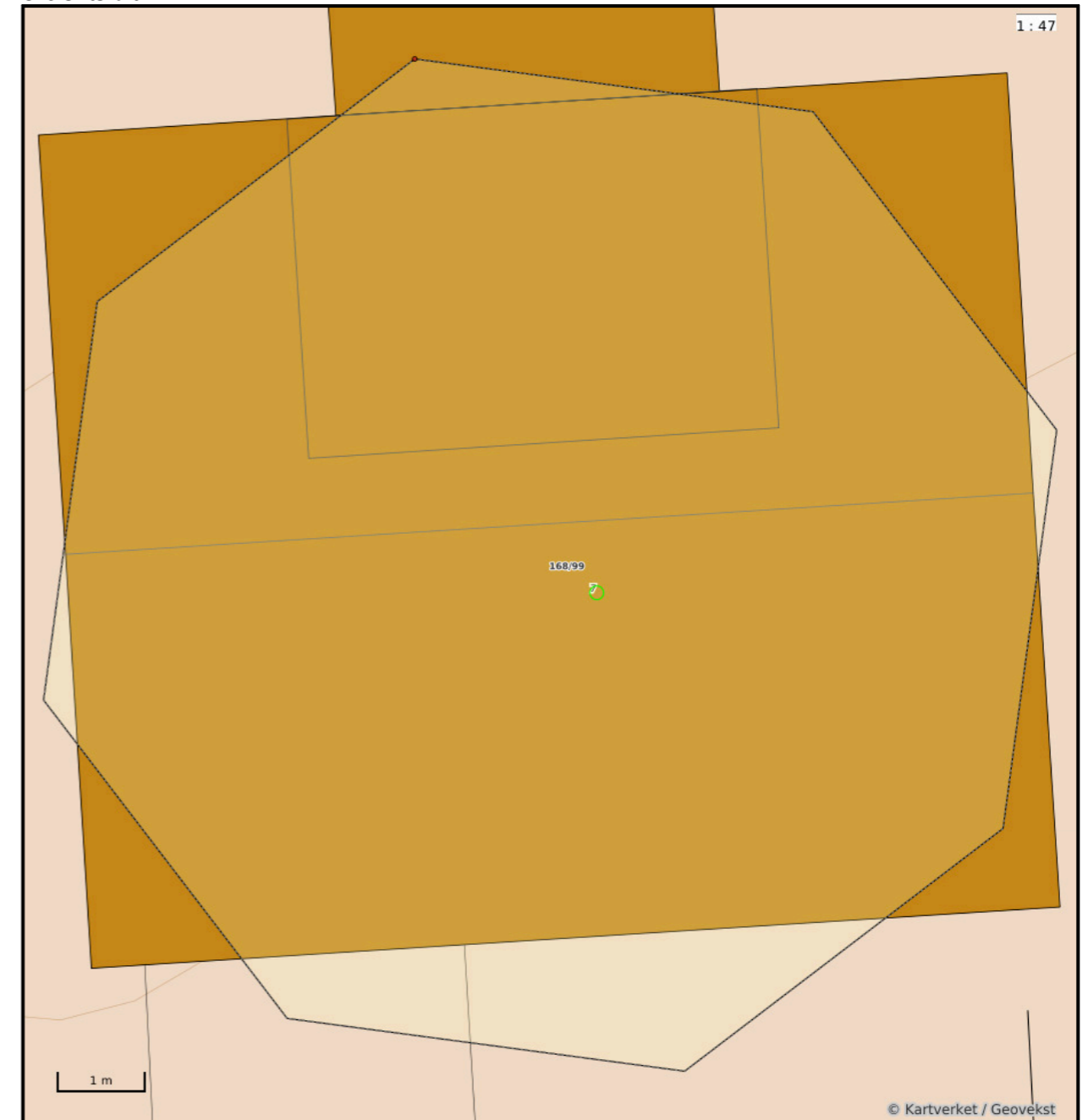
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	24.09.1990	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	01.12.1990	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				31.12.1990	
Bygningsnr:	13575657			Antall boliger:	
				Antall etasjer:	
					1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

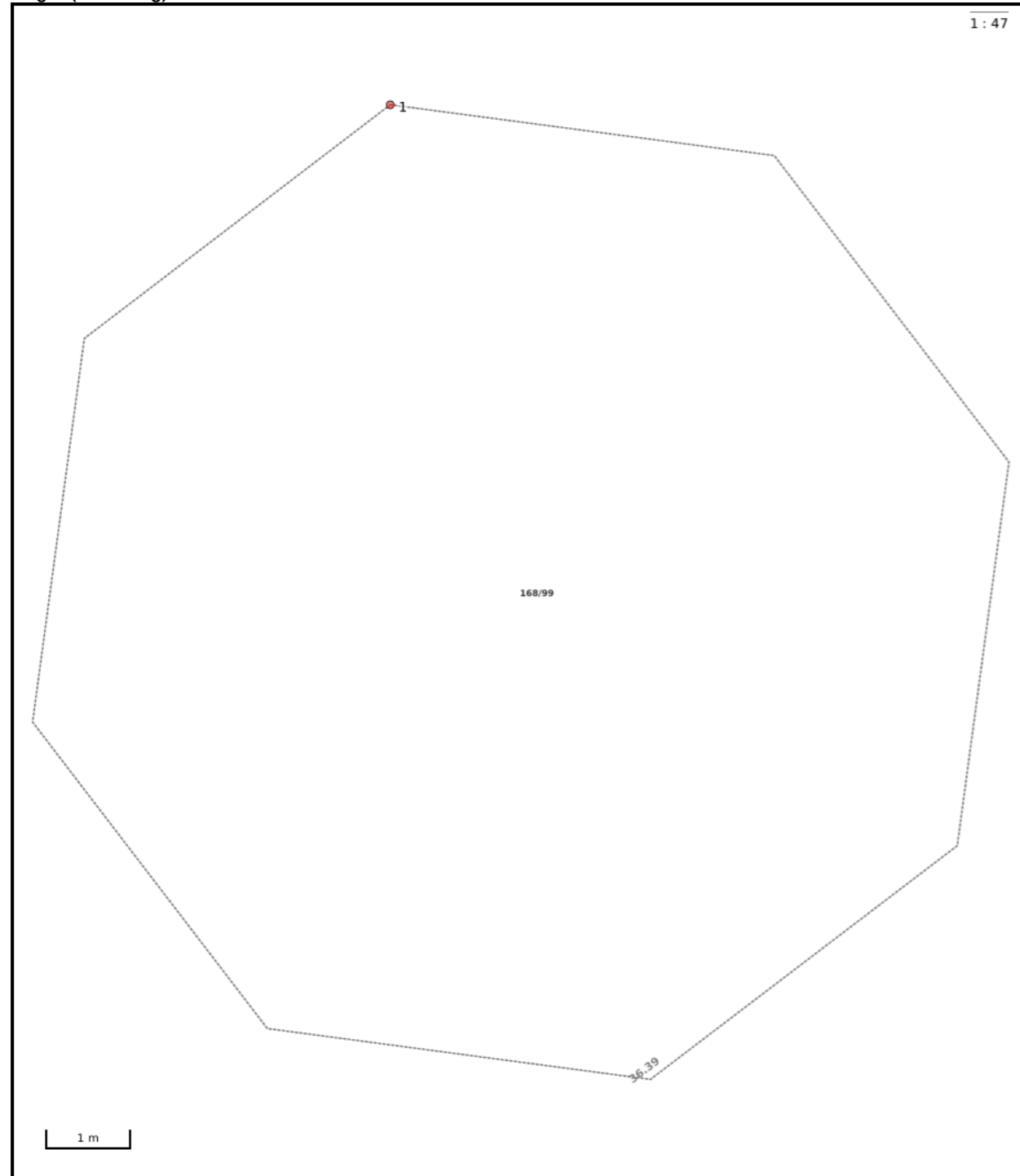
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktteste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

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: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

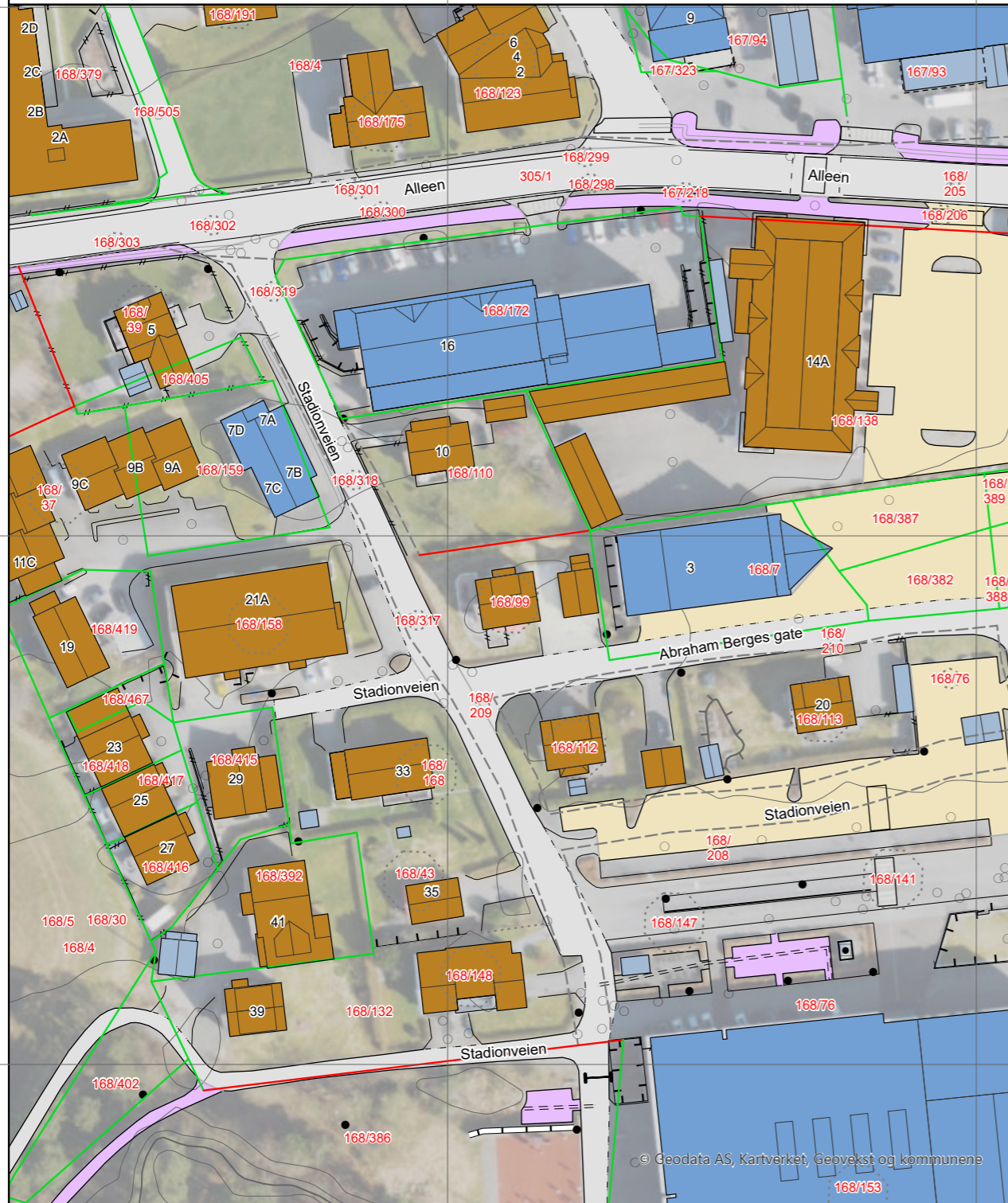
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 592,85	386 109,41	36,39m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2024



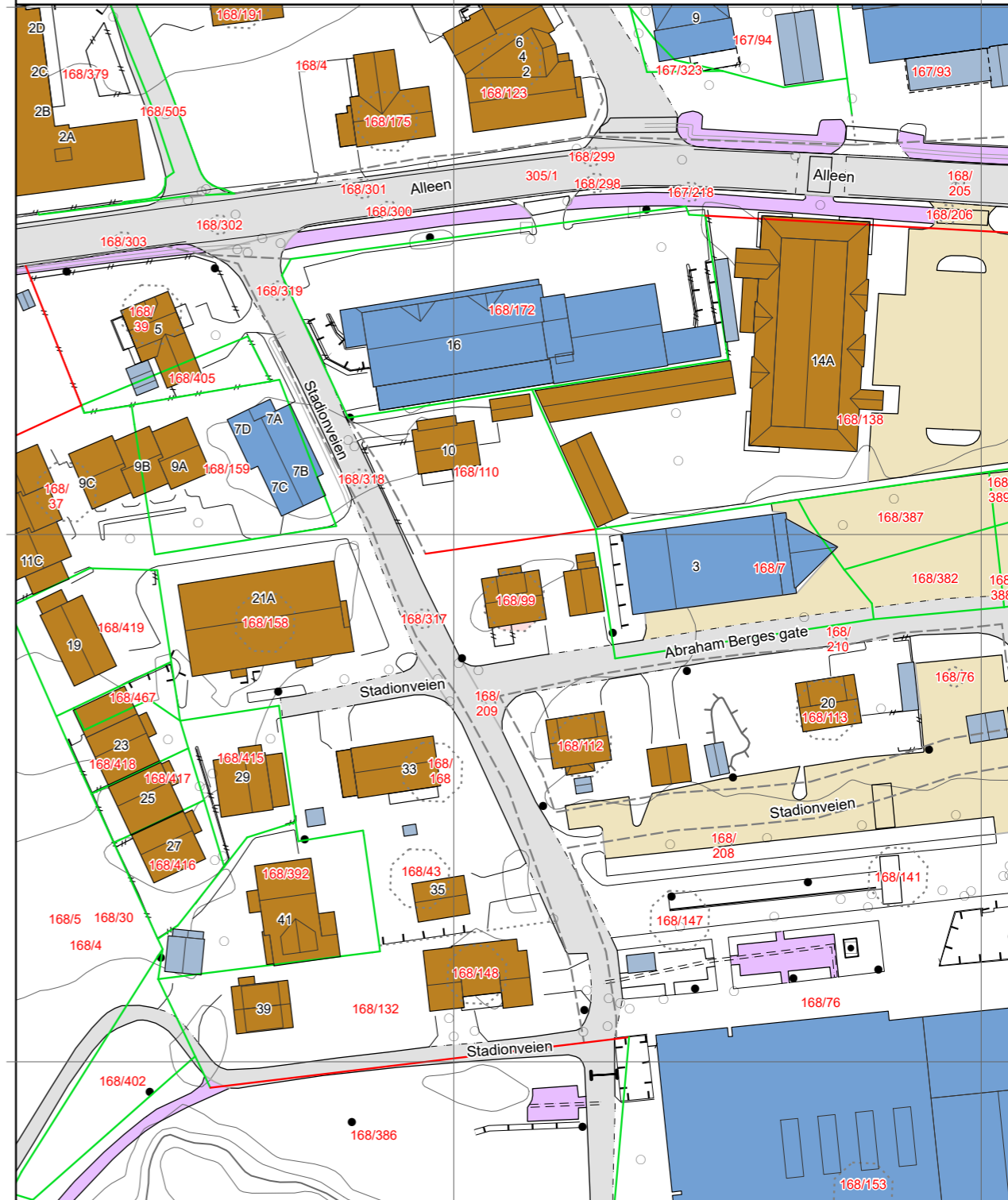
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abraham Berges gate 7, 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

Plantyper uten treff

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid | <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner |
| <input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid | <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn |
| <input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner |
| <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input type="checkbox"/> Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

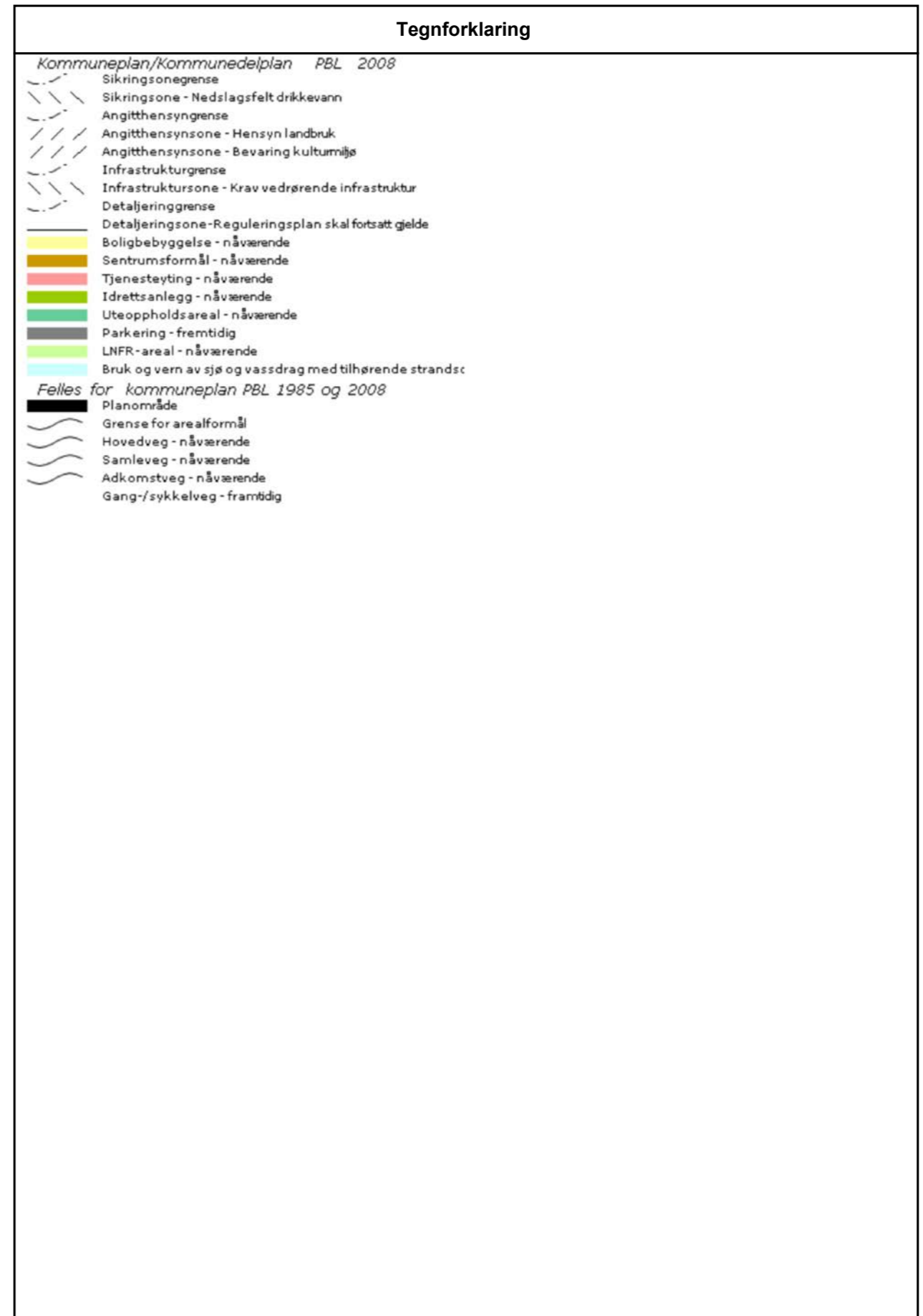
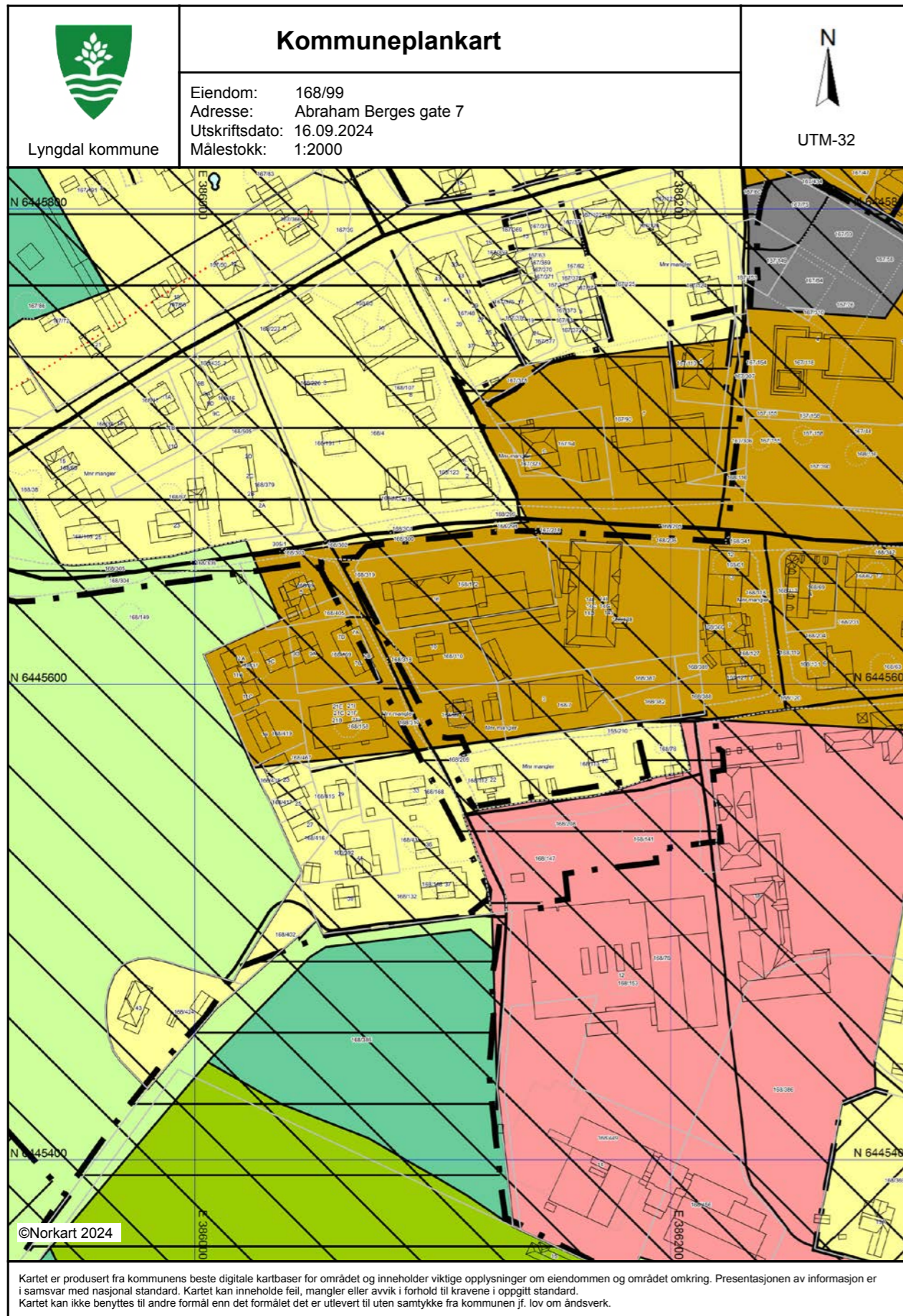
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311										
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel										
Plantype	Kommuneplanens arealdel										
Status	Endelig vedtatt arealplan										
Ikrafttredelse	03.09.2015										
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf										
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Sentrumsformål, Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H410_3</td> </tr> <tr> <td>KPIinfrastruktur</td> <td>Krav vedrørende infrastruktur</td> </tr> </table>	Delareal	100 m ²	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	Delareal	100 m ²	KPHensynsonenavn	H410_3	KPIinfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	100 m ²										
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende										
Delareal	100 m ²										
KPHensynsonenavn	H410_3										
KPIinfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur										

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
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer







Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 16.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abraham Berges gate 7, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 114,82 kr
Feiing	433,92 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	8 105,45 kr
Sum	22 779,19 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	1 220,96 kr
Målt forbruk vann	-216 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-4 235,76 kr	-4 235,76 kr
Forskudd vann	61 m3	21,08 kr	1/1	0 %	1 285,88 kr	964,46 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-313 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-6 138,00 kr	-6 138,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 530,79 kr
Målt forbruk avløp	-216 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-5 402,16 kr	-5 402,16 kr
Forskudd avløp	61 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 754,36 kr	1 315,80 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-313 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-7 828,20 kr	-7 828,20 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	729,79 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	2 617,99 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	311,28 kr
				Sum	-11 898,88 kr	-14 913,05 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 16.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Abraham Berges gate 7, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
13.015612	2197	07.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	-216

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

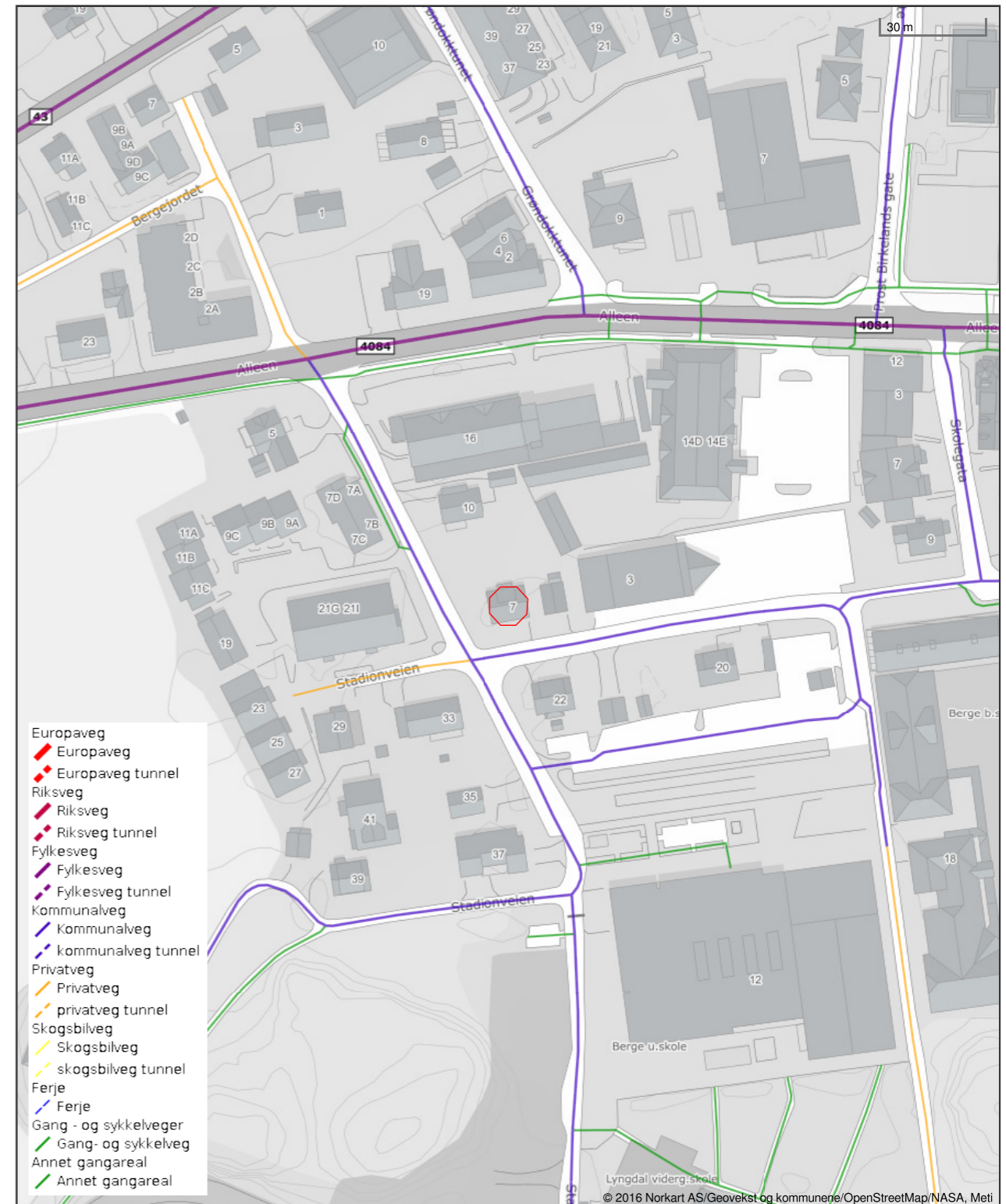
FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.09.2024



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 168/99//



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

Utskriftsdato: 19.09.2024

Adresse: Postboks 353

Telefon: 38 33 40 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	99	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Abraham Berges gate 7, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

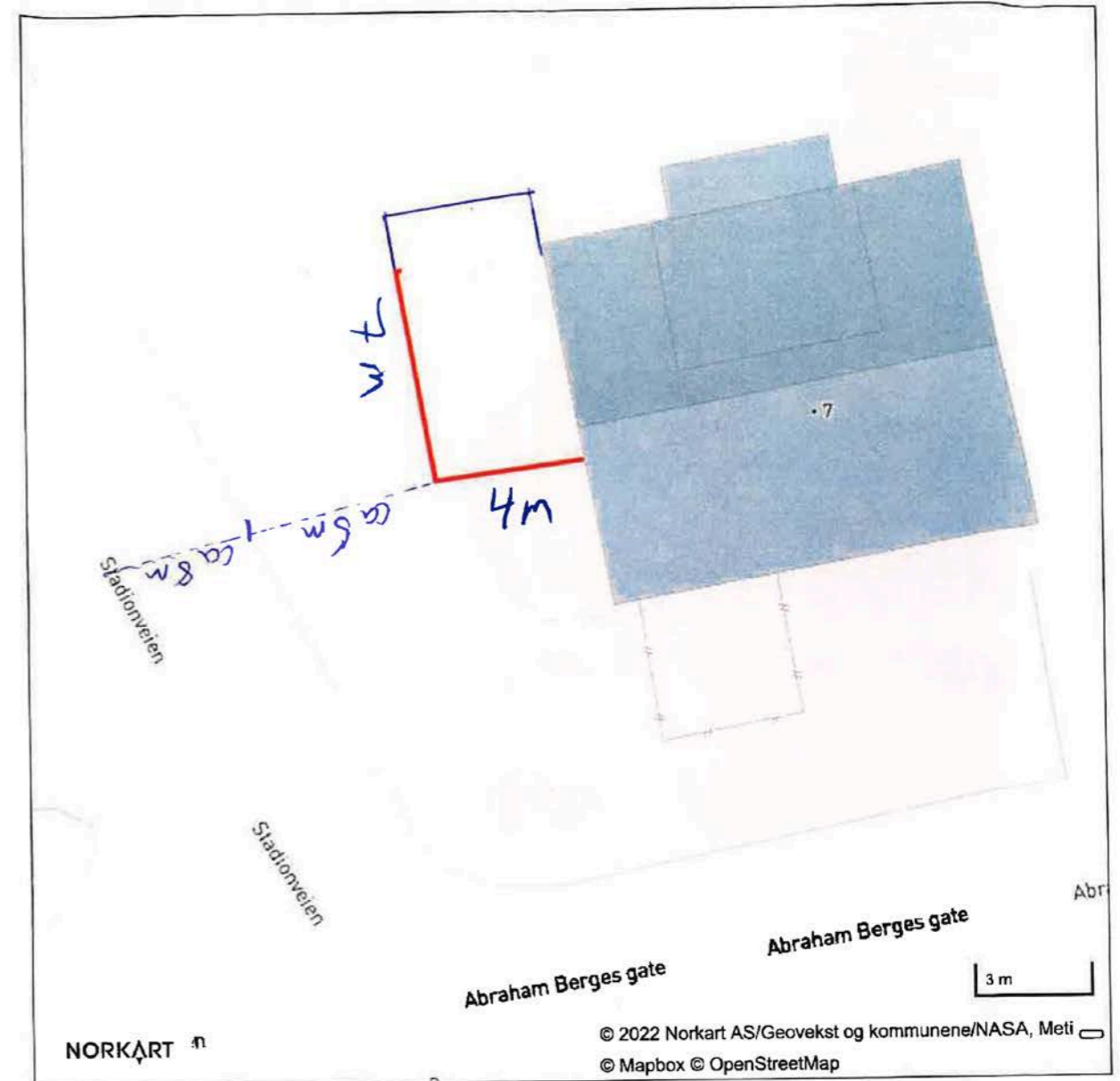
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

4/12/22, 10:04 AM

Utskrift

Lyngdal kommune



Høyde over bakken ca 1m
Høyde rekkverk på terrasse ca 1,2m

Byggemelding.

Grøndokken 9/2.53

Ph. Foss

Til Lyngdal Bygningsråd

Med dette meldes at det på gårdsnr. 168 bruksnr. 99
parsell av Grøndokken ved

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger er utarbeidet av arkitekt Tallaksen, Kristiansand.S. og vedlegges i 2 eksemplarer. Det vedlegges også situasjonsplan i 2 eksemplarer utarbeidet av ingn. Abel Fidjeland, Lyngdal.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 85 m²
Uthus m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Til beboelseshus for meg og min famelic.

Bygningens høyde 1,5 etasjer - 4,5 m. til tak og 8 meter til møne.

Etasjenes antall og høyde 1. etasje 2,60 m, 2 etasje 2,40 m og kjeller 2.10 meter.

Grunnens beskaffenhet

Huset skal oppføres på tomt som nå er dyrka jord - utpreget sandjord.

Kloakk og drenering

Huset kan, når så langt rekker, tilkobles den nye k oakk.

Fundamentering og kjellermurer Det st opes s ale i bunnen. Opp a denne settes kjellermurene i sementholstein.

Isolasjon Inpregnert tj erepapp, bygningspapp, og trefiberplater i vegger samt glassvattmatter i golvne.

Bygningsmateriale

Bindingsverk i tre.
Det brukes vanlig utv. kledning.

Innredning i kjeller **Det innredes vaskekjeller og husholdningskjeller samt vedkjeller.**

Innredning p a loft **Det innredes som tegningen viser.**

Trappeantall **2 utvendige trapper i betong.**
1 trapp fra 1. til 2. etasje i tre.
1 trapp fra 1. etasje til kjeller i tre.

Taktekning

Krumme sementtakstein.m/ underlag av icopalpapp C.

Antall piper

En loddpipe m/ r ok- og luftavtrekk.

Antall tilh orende ildsteder

Fire ildsteder.

(1 i kjeller, 1 i 1.etasje og 2 i 2. etasje.)

Trukne r okr or

Ingen.

S eregne konstruksjoner

Lokum

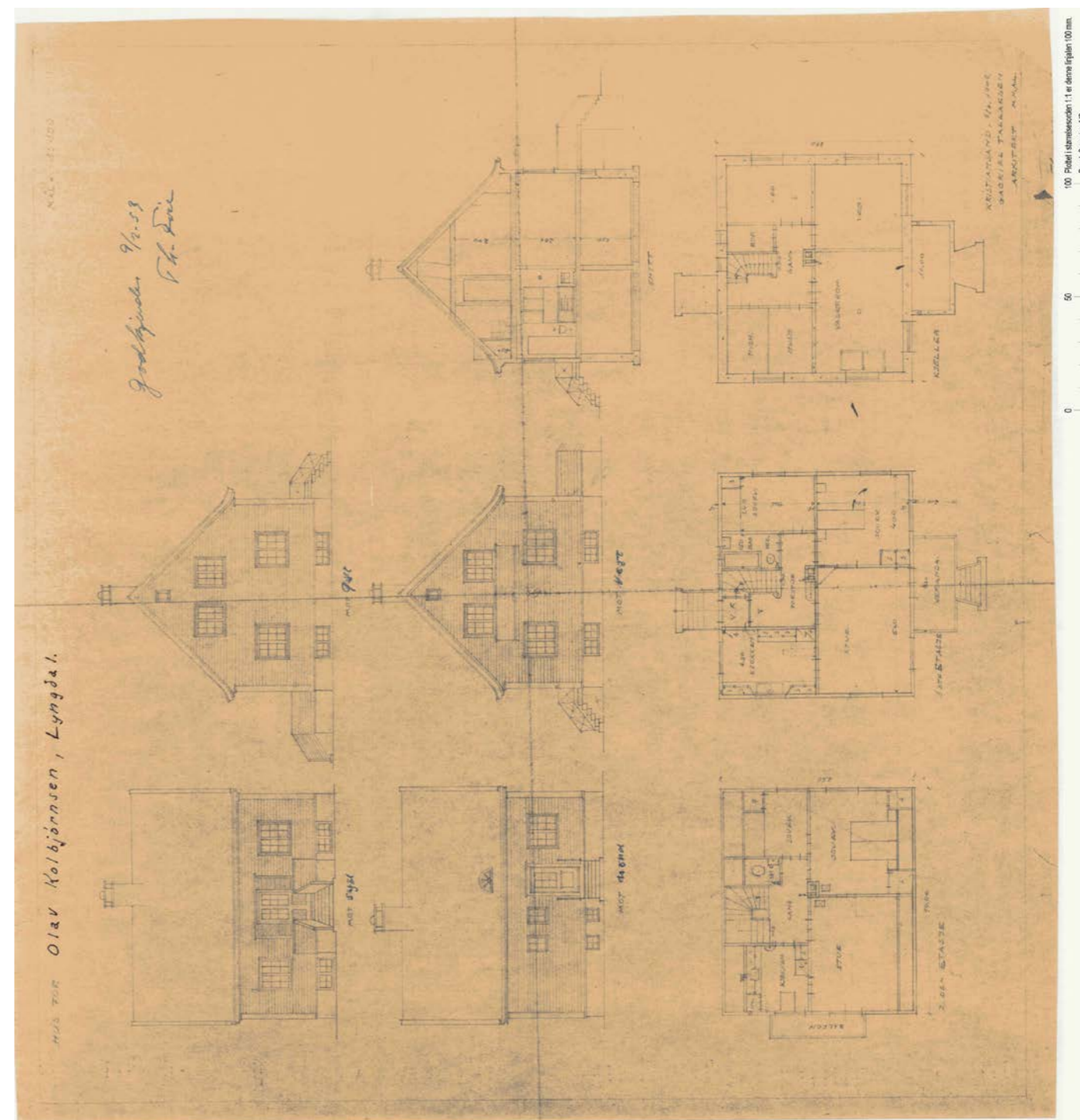
Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Lyngdal den 3. desember 1952.

Eierens navn:
For Olav Kolbjørnsen :
J. Kolljansen

Melderens navn og adresse:
G. Mellis.

Ansvarshavende:
G. Mellis.



BIRKELAND BRUK EIENDOM AS
c/o Rune Birkeland Buliveien 11
4588 KVÅS

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2022/1109-6	Bjørnar A. Olsen		168/99/L42/&18	20.05.2022

Vi bekrefter mottak av melding – tiltaket vil bli matrikkelført – gbnr. 168/99

Bygningsmyndighetene bekrefter mottak av gjenpart av søknad og innvilgelse av dispensasjon etter veglova.

Dersom tiltaket meldes etter gjennomføring vil det ikke bli vurdert etter PBL, med mindre vi fører tilsyn.

Du vil da også motta et automatisk svarbrev.

Vennlig hilsen

Bjørnar A. Olsen
Rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Dette er et automatisk generert brev. Generell informasjon om hva en meldesak er og hva ditt ansvar er følger på neste side.

Informasjonsskriv i meldesaker

Hva er en meldesak?

En meldesak, er en sak der kommunen har mottatt orientering om plassering av et ikke søknadspliktig tiltak jf. byggesakforskriften (SAK10) § 4-1, bokstav a-c. Kommunen tar ikke i meldesaken stilling til hva som faktisk er bygget eller hvilken kvalitet dette har. Vi tar heller ikke stilling til om det som er bygget er lovlig oppført eller i tråd med gjeldende plangrunnlag. Dette er eier av eiendommen og tiltakshavers sitt ansvar. Kommunen bekrefter i meldesak kun at tiltaket er sendt til matrikkelføring og vil bli merket i de offentlige kart. Her angis plassering av tiltaket og dato for oppføring.

Kan det klages på en meldesak?

Dette brev medfører ingen vurdering eller avgjørelse. Det er derfor ingen beslutning eller vedtak som er fattet og det er ikke anledning til å klage.

Hva skjer dersom jeg har bygget eller kjøpt noe som er ulovlig oppført?

Normalt vil dette medføre at kommunen vurderer å utferdige et forelegg (bot), samt at tiltaket må fjernes eller må omsøkes. Dette gjelder uavhengig av om bygget ble meldt til kommune eller ikke. Tidspunktet for melding eller hvor lenge byggverket har stått ulovlig oppført har heller ikke noen betydning. Det betyr heller ikke noen om det er du eller tidligere eier som har gjennomført tiltaket.

Hva er hensikten med å melde tiltak som er fritatt søknadsplikten?

Melding av tiltak gjør at kommunen kan holde sine kartsystemer oppdaterte. Tiltakshaver/grunneier vil da også kunne dokumentere tidspunktet for oppføring av tiltaket. Eventuelle senere regel- eller planendring kan ellers før til at det kan trekkes i tvil om tiltaket er bygd lovlig eller ikke. Hensikten bak at det sendes inn melding av tiltak er derfor ikke at kommunen i meldesaken skal vurdere om tiltaket er lovlig oppført. Det skal i meldesaken kun dokumenteres tidspunkt for oppføring samt plassering i kartet.

Veiledning til forskriften finnes på link under:

[§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Veileder til søknadsplikt finnes på link under:

[Bygge eller endre \(dibk.no\)](#)

Hjemmesiden til direktoratet for byggkvalitet finner du på link under:

[Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)



Lyngdal kommune
Teknisk etat

4580 Lyngdal: 25. mars 1993
Jnr.: 3426
Saksid:
Arkiv: L42
Vår ref.: SJ

Erling Lund
Abraham Bergesgt. 7

4580 LYNGDAL

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV VERANDA
GNR. 168 BNR. 99 ABRAHAM BERGESGT. 7**

**MELDING OM MINDRE BYGGARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS
§ 84 OG 86 A.**

BYGGESTED: Gnr. 168 bnr. 99 Abraham Bergesgt. 7

BYGGHERRE: Erling Lund

BYGG: Utvidelse av veranda

SAKSDOKUMENT: Meldingsskjema, tegning,
underskrevet nabovarsel og
situasjonsplan.

Det er ingen innvendinger til den mottatte melding.

Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

Dersom det går høyspent eller e. linjer over tomta eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

Den som lar utføre mindre byggearbeid må påse at Kap. 15 i plan- og bygningsloven er oppfylt, jfr. vedlegg.

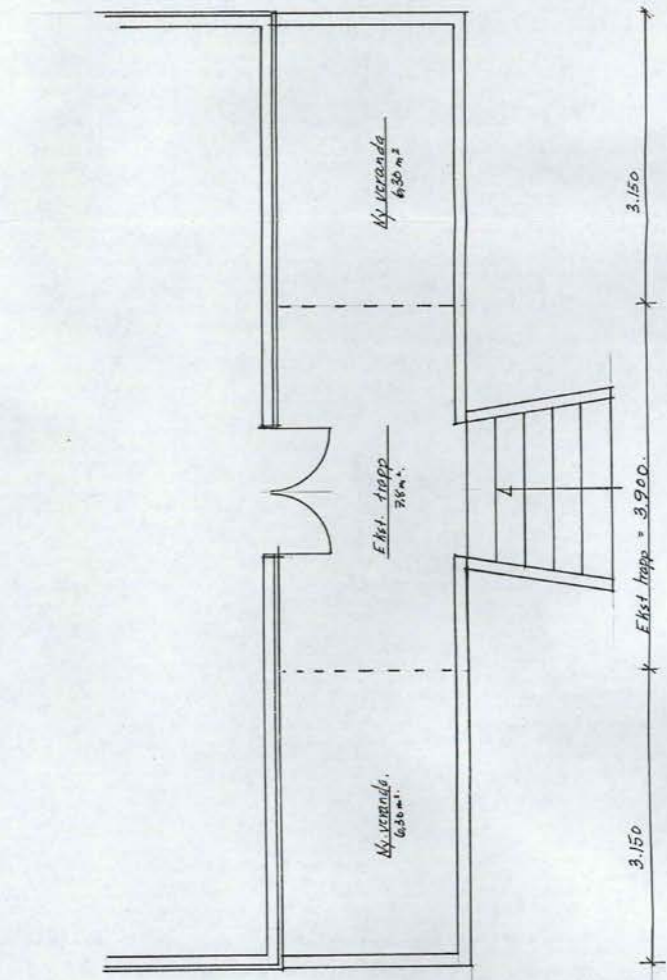
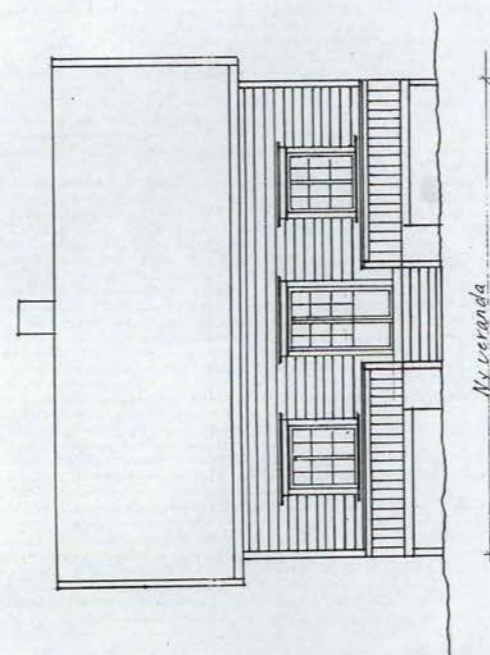
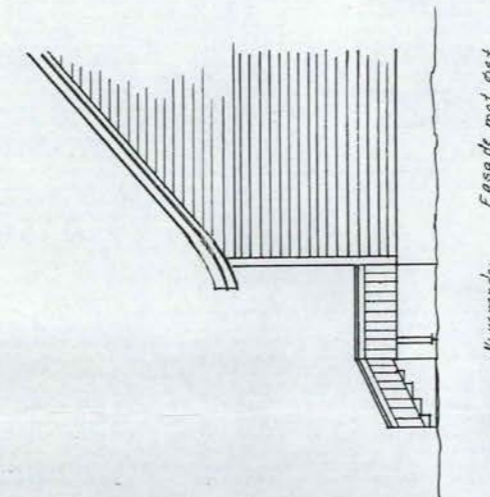
BYGNINGSSJEF

Tore Larsen

Solveig Jensen
Solveig Jensen

Vedlegg

Helse/sosial Helses./Komm.lege Kommunekass. Kulturkont. Omsorgstj. Sentraladm. Skolekont. Teknisk et. Bibliotek Kirkeverge
P.b. 194 P.b. 25 P.b. 136 P.b. 261 Lindev. 5 P.b. 353 P.b. 126 P.b. 128 P.b. 276 P.b. 330
043 46603 043 45380 043 46604 043 46605 043 45245 043 46100 043 46602 043 46601 043 46606 043 46605
Telefax: Rådhuset 043 43937 Helse- og sosial 043 44112 Omsorgstjenesten 043 46086
Spåreb. Sør 3085.07.00202 DNB 7322.05.00184 Postgiro 0813.5638200 Postgiro skatt 0806.1210327



Utvidelse av veranda, ekst. trapp.
Fø: Erling Lund.
nr: Abraham Bergesgt nr. 7.
Før: Fasade og grunnplan. H=1:100, 1:50. 03.03.93

J.nr. 2233/90
TL/os
BYGGETILLATELSE etter
Plan- og bygningsloven

Anmelder
Erling Lund
Abraham Bergest.7
4580 LYNGDAL

Byggherre
Erling Lund
Abraham Bergest.7
4580 LYNGDAL

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested Abraham Bergest.7	Gnr. 168	Bnr. 99	Festenr.
--	-------------	------------	----------

Deres søknad	Dato	29.08.90
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Garasje	
Behandling vedtak	Delegert	Vedtak dato
		Saksnr. D 230/90

Merknader

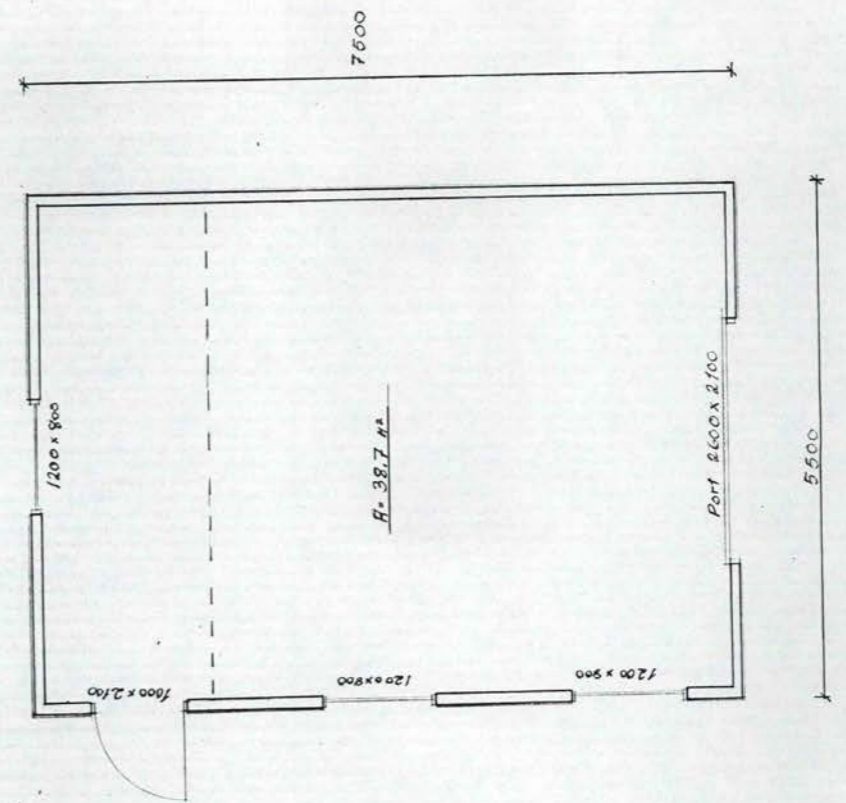
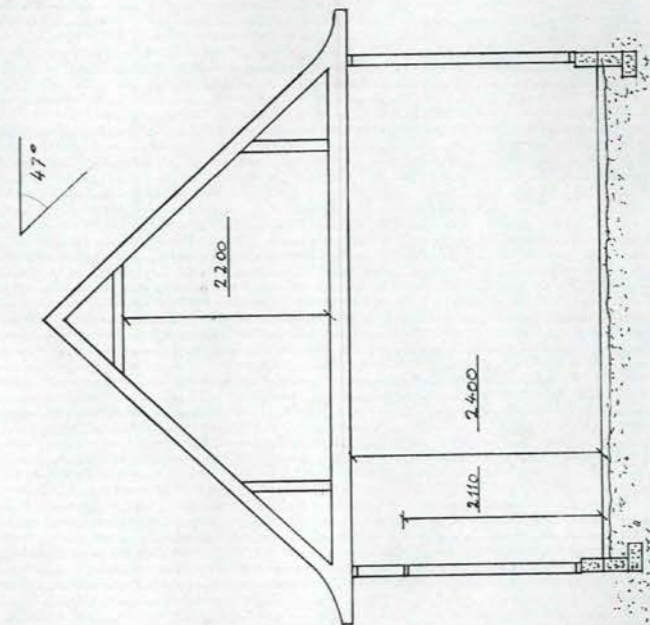
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. p.bl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. P.bl. §97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks medes bygningsrådet, jfr. P.bl. § 97.2.
- Dersom det går høyspent eller el.linjer over tomte eller dens nærhet kan ikke byggetiltak iverksettes for E.verket er kontaktet.
- Hekk må fjernes for å hindre sikten.
- Gammel avkjørsel må stenges. Det må kun nyttes en avkjørsel.
- Det gies dispensasjon etter § 7 fra avstandsbestemmelsene i § 70 i Plan- og bygningsloven for bygging 1,5m fra nabogrense.

Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

UNDSKRIFT:

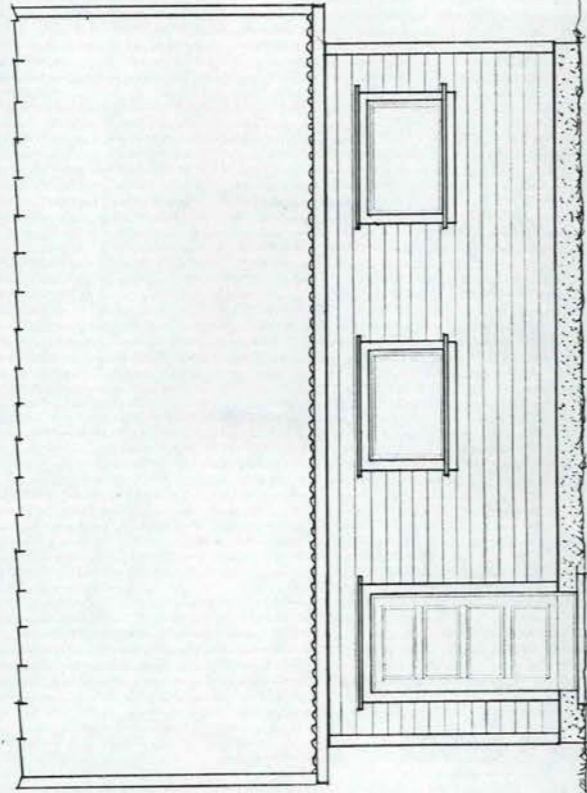
Sted Lyngdal Dato 24.09.90 kst. **BYGNINGSJEFF** Tore E. Larsen

KOPI sendt	<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Oddleiv Foss
	<input type="checkbox"/> andre	

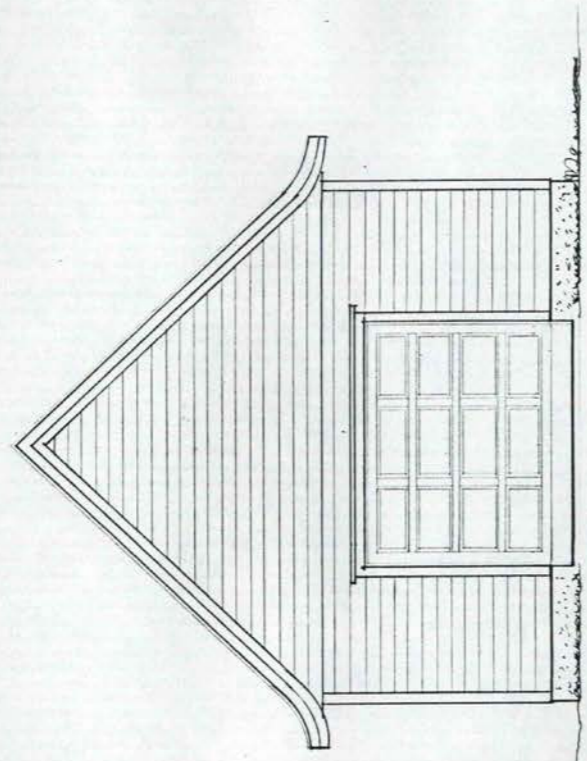


Dato	29.08.90	Konstr./Teignet	Gnr./bnr.	168/99	Målestokk	1:50	Garasje / Redskap.
For:	Erling Lund.		Abraham Bergest.7		Godkjent		Erstatet av:
							Grunnplan og snitt.

GODKJENT: **How**
DATO: 24.09.90
BYGNINGSJEFFEN

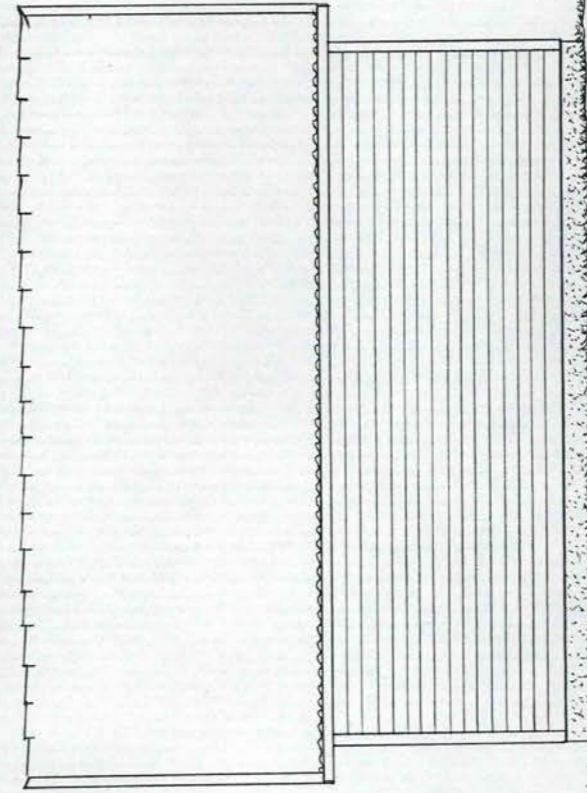


Fasade mot vest

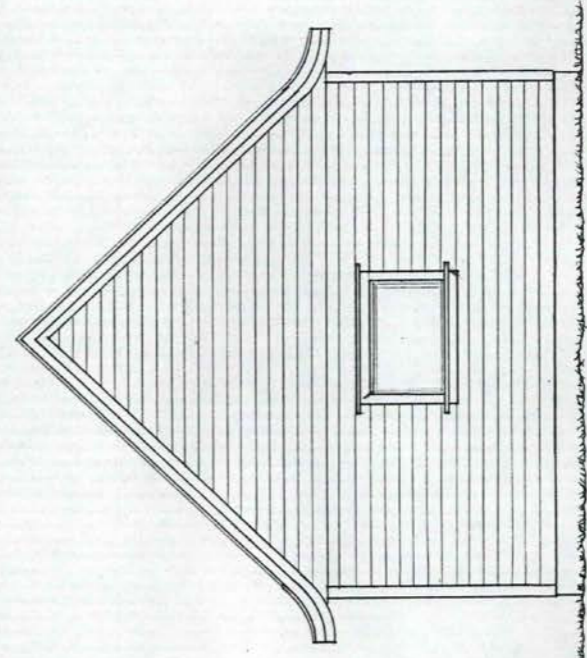


Fasade mot øst

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Ersattning for:	Ersattning av:
28.08.94	Er/bnr 168/99		1:50		
Fr.: Erling Lund		Beregning:		Fasader	
Henviising: Abraham Bergsgt nr 7					



Fasade mot nord



Fasade mot syd

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Ersattning for:	Ersattning av:
28.08.94	Er/bnr 168/99		1:50		
Fr.: Erling Lund		Beregning:		Fasader	
Henviising: Abraham Bergsgt nr 7					

Nabolagsprofil

Abraham Berges gate 7 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Berge skole	1 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		
0.1 km		
Snartemo stasjon	29 min	🚆
Linje F5		
27.4 km		
Kristiansand Kjevik	1 t 15 min	🚆

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.)	2 min	🚶
351 elever, 22 klasser		
0.2 km		
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	18 min	🚶
149 elever, 12 klasser		
1.3 km		
Årnes skole (1-7 kl.)	27 min	🚶
116 elever, 8 klasser		
2 km		
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min	🚶
347 elever, 25 klasser		
0.2 km		
Lyngdal videregående skole	3 min	🚶
130 elever		
0.2 km		
KVS - Lyngdal	5 min	🚶
230 elever, 11 klasser		
3.3 km		

Ladepunkt for el-bil

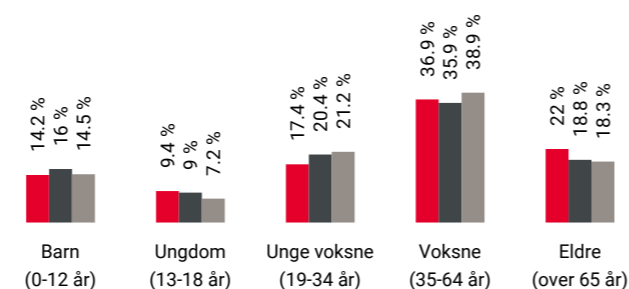
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	4 min	🚶
Eilert Sundt VGS - Agder fylkeskomm...	5 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alleen/Bergsaker/Hamran	3 005	1 382
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Filadelfia barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
57 barn		
0.4 km		
Faråna barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
87 barn		
1.2 km		
Lyngtua barnehage (1-5 år)	25 min	🚶
86 barn		
1.8 km		

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	5 min	🚶
Rema 1000 Lyngdal	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord		
0.4 km		

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚲 Sykkel

🚗 Gateparkering
Lett 89/100

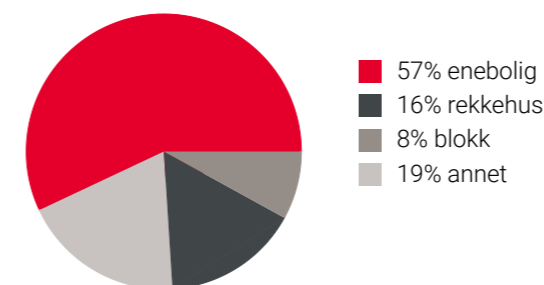
🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Berge skole	2 min	🚶
Ballspill		
0.2 km		
Lyngdal stadion	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		
0.2 km		
Lyngda fysikalske institutt	6 min	🚶
Just Padel Lyngdal	20 min	🚶

Boligmasse



«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

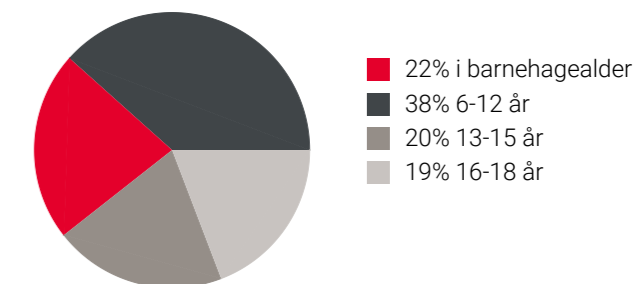
Sitat fra en lokalkjent



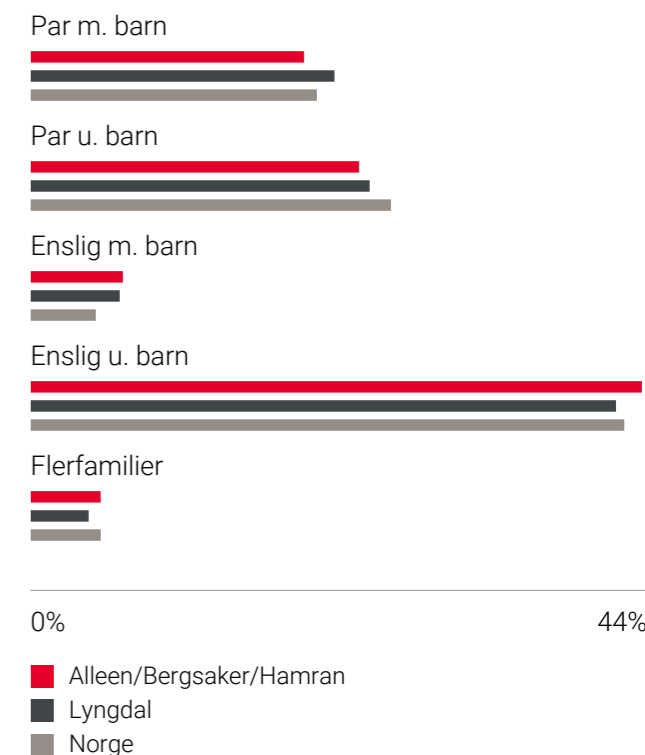
Varer/Tjenester

📍 Sentrumsgården	4 min	🚶
📍 Apotek 1 Lyngdal	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Abraham Berges gate 7
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

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