



aktiv.

Svenevigsveien 54, 4580 LYNGDAL

**Unik strandeendom på Svene-
vik -
sentralt i Lyngdal *Strandlinje,
brygge og sjøliv like utenfor døren.
Utleiemulighet. Ingen boplikt.**



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 9 800 000,-
Omkostn.: Kr 246 350,-
Total ink omk.: Kr 10 046 350,-
Selger: Rune Torsøe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 214/260 kvm
Tomtstr.: 1126 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 55
Gnr. 63, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1408250145

Unik strandeendom sentralt i Lyngdal! - Brygge og sjøliv like utenfor

Drømmer du om å bo i vannkanten – enten fast eller i ferier? Nå har du muligheten til å sikre deg en eiendom med egen strandlinje, solid bryggeanlegg og en spektakulær tomt som byr på sjeldent gode kvaliteter, både sommer og vinter.

Eiendommen ligger ved idylliske Sveneveik i Lyngdal med nydelig utsikt over sjøen.

Høydepunkter:

- Privat strandlinje og flott brygge – perfekt for båt- og badeglede
- Stor, solrik og usjenert tomt – sjelden beliggenhet
- Mulighet for både fritids- og helårsbruk
- 5 soverom – god plass til hele familien
- Boligen er opprinnelig fra 1970-tallet og er senere oppusset men er nå klar for ny runde modernisering
- Rolig og naturskjønt område, omgitt av vakker kystnatur
- Mulighet for utleie av underetasje med gode leieinntekter (må gjøres noe tilpasning)
- Kort vei til Lyngdal sentrum og alt av servicetilbud, skoler m.v.
- Ingen boplikt

Dette er ikke en eiendom som kommer ofte for salg. Enten du ønsker et ferieparadis ved sjøen, eller drømmer om å bo landlig og sjønært hele året, er Sveneveigsveien 54 en sjelden anledning til å sikre seg en av Lyngdals beste tomter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	75
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 23 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 100 m².

Gang, Kjellerstue, Bad, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bod.

1. etasje: BRA-i: 114 m².

Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Soverom 3.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 11 m².

Støpt platting med utgang fra stue i underetasje.

1. etasje: 12 m².

Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 46 m².

Dobbel garasje med god lagringsplass. Over garasjen er det også støpt dekke med biloppstillingsplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

-Boligen har godkjenning som tomannsbolig men bygget om til enebolig uten godkjenning.

-Det er rom i 1 etg og kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1126 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk tomt med strandlinje. Stort bryggeanlegg med betongbrygge med trebrygge i tillegg. Hagedel med plen og diverse beplantning. Fine uteplasser også bak boligen ved inngangsparti. Asfaltert innkjørsel.

Tomten består av to matrikler - 63/55 (bolig) og 63/77 (tilleggstomt). Oppgitt areal er å betrakte som et omtrentlig areal og noe avvik må påregnes.

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sjelden beliggenhet helt nede ved sjøen på Sveneik, en stille og fredelig del av Lyngdal. Her får du en unik kombinasjon av sjønær idyll, nydelig utsikt og privatliv, samtidig som du har kort vei til sentrale fasiliteter.

Fra eiendommen har du direkte tilgang til sjøen, med både strandlinje og solid bryggeanlegg som gir ypperlige forhold for bading, båtliv og fiske. Flott skjærgård med rolige farvann, perfekt for både små og store båter. Dypvannsbrygge ved trebrygga. Kort vei i båt til steder som Korshamn, Spangereid med kanalen og restauranten Under samt til Farsund m.v.

Det er kort vei til Lyngdal sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, skoler og øvrige servicetilbud. Området har også gode turmuligheter, både til fots og på sykkel, og det er ikke langt til populære steder som Rosfjorden og Kvavik.

Sveneik er et etablert og ettertraktet område – og er like godt egnet for helårsbruk som for fritidsbolig.

Adkomst

Adkomst via Sveneiksveien, offentlig vei.

Bebyggelsen

Spredt bolig- bebyggelse i område.

Barnehage/Skole/Fritid

Berge krets.

Bygningssakkyndig og type takst

Ke Takst AS. Tilstandsrapport.

Innhold

Drømmer du om å bo i vannkanten – enten fast eller i ferier? Nå har du muligheten til å sikre deg en eiendom med egen strandlinje, solid bryggeanlegg og en spektakulær tomt som byr på sjeldent gode kvaliteter, både sommer og vinter.

Eiendommen ligger ved idylliske Sveneveg i Lyngdal med nydelig utsikt over sjøen. Her får du følelsen av å være langt fra hverdagen – samtidig som du har kort vei til både Lyngdal sentrum og alt av servicetilbud.

Høydepunkter:

- Privat strandlinje og flott brygge – perfekt for båt- og badeglede
- Stor, solrik og usjenert tomt – sjelden beliggenhet
- Mulighet for både fritids- og helårsbruk
- 5 soverom – god plass til hele familien
- Boligen er opprinnelig fra 1970-tallet og er senere oppusset men er nå klar for ny runde modernisering
- Rolig og naturskjønt område, omgitt av vakker kystnatur
- Mulighet for utleie av underetasje med gode leieinntekter (noe tilpasninger må til)
- Ingen boplikt

Dette er ikke en eiendom som kommer ofte for salg. Enten du ønsker et ferieparadis ved sjøen, eller drømmer om å bo landlig og sjønært hele året, er Sveneveigsveien 54 en sjelden anledning til å sikre seg en av Lyngdals beste tomter.

Romfordeling Hovedetasje

Plan 3: Kjøkken, stue - og spisestue. Herfra er det direkte utgang til terrasse.

Plan 4: Gang/inngangsparti, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

Underetasje

Plan 1: Kjellerstue, gang og bad.

Plan 2: Gang, 2 soverom og romslig bod.

Standard

Boligen er opprinnelig fra 1970-tallet og har behov for modernisering. Det er utarbeidet en tilstandsrapport som beskriver boligens stand - se utdrag nede samt full tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

UTVENDIG

Pulttak med sveisepapp med vindskier og vannbord i tre.

Takrenner -og nedløp i aluminium.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag.

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Tofløyet inngangsdør med glass i vindfang.

Balkongdør fra stue og soverom i underetasje.

Tofløyet balkongdør i kjellerstue.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og glassrekkverk.

Utvendige trapper i betong med spilerekkverk.

INNVENDIGE OVERFLATER

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Boligen har malt tretrapp med åpne lakkerte trinn og glassrekkverk ned til underetasjen. Lakkert tretrapp mellom gang og stue i hovedetasje med tette trinn.

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Gulvoverflater: Parkett, flis.

Veggoverflater: Malte overflater, panel, tapet.

Takoverflater: Panel.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite slette fronter og heltre benkeplater. Integrerte hvitevarer: komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, kaffemaskin og kjø/fryseskap.

Det er også monter kjøkkenskap med vask i underetasjen med slette fronter og laminat benkeplate.

VÅTROM

Bad i hovedetasje: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon og varme i gulv.

Bad bad i underetasje: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjkabinett. Varme i gulv.

Vaskerom: Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon og varme i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobberør synlig i bod i kjeller.

Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast.

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

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i kjellerstue.

200 liters varmtvannstank plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod i 1. etg.

Varmekabler i gulv på begge bad og på vaskerom.

Varmepumpe og vedovn i underetasje.

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 TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det er påvist råteskader i enkelte kledningens bord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

-Vinduer er generelt i normal stand med noe alderstegn og værslitasje.

-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.

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

Utvendig > Dører

Det er avvik:

-Det mangler beslag under kjellerdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Utvendig > Utvendige trapper

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

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

-Det er registrert noe knirk i gulv i 1 etg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

-Det ble målt skjevheter i gulv i stue og kjellerstue.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Grunnmursplast langs grunnmur mangler klemlist i topp som skal forhindre fukt å komme inn langs grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

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

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

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Platene er ikke montert fagmessig. Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Platene er ikke montert fagmessig.

Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er montert bod i kjeller. Røkvarslere er ikke montert i takhimling. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

-Knekt glass i rekverk på framsiden. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt. Det er godt med parkering, både ned i tunet og også oppå garasjen.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

801005

Diverse

Boligen er vasket av vaskebyrå før visning. Blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Eletrisk oppvarming samt vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 800 000

Kommunale avgifter

Kr 12 681 for 2024

Info kommunale avgifter

Feiing 415,00 kr

Renovasjon 4 581,00 kr

Slam 2 838,00 kr

Vann 4 847,36 kr

Totalt kr 12 681,- ble fakturert 2024.

Avgifter vil kunne endres og varierer iht forbruk vannmåler.

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 63, bruksnummer 55 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 63, bruksnummer 77 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:

4225/63/55:

21.12.1971 - Dokumentnr: 3138 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:63 Bnr:2

11.04.1972 - Dokumentnr: 887 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

16.11.2011 - Dokumentnr: 949091 - Jordskifte

Jordskiftesak 1010-2010-0006 Sveneveg Indre, gnr. 63.

Lista jordskifterett.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1971 - Dokumentnr: 3138 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:63 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1571750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:63 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for horisontaldelt tomannsbolig fra 05.04.1973.

Det ble i 2012 gitt tillatelse til oppføring av garasje og avkjørsel. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at noen av rommene i boligen er endret på i etterkant slik at rominndelingene samsvarer ikke helt med godkjente bygningstegninger. Boligen er opprinnelig bygget og godkjent som en tomannsbolig - senere omgjort til enebolig. Dette er ikke søkt om eller bruksendret hos kommunen.

Det ble gitt dispensasjon for oppføring av garasje i 2008. Det ble i godkjennelsen sagt at støttemuren fra garasjen og sydover kunne bli stående i den omgang. Ved eventuell utvidelse av fylkesvei vil denne kunne bli revet uten erstatning. Adkomst fra parkeringsplan til garasje /boligplan kan i fremtiden ikke garanteres opprettholdt mellom støttemuren og vegskråningen.

Oppå garasjen kunne det kun settes gjerde som sikring mot utkjøring. En kan ikke uten videre bygge oppå garasjen, av siktmessige årsaker.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.04.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og vei. Privat avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i hovedsak uregulert, med unntak av 4 kvm som ligger til annen veggrunn-tekniske anlegg i detaljreguleringsplan for Hogganstien og Lyngdal Havn. Eiendommen ligger i kommunedelplan 2014-2025- hovedsaklig utlagt til boligbebyggelse, nåværende. Det er ny kommunedelplan under arbeid.

Adgang til utleie

Det er registrert 2 boenheter i boligen da huset var bygget som en horisontaldelt tomannsbolig. I dag er enhetene slått sammen, men kan enkelt gjøres tilbake.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av bolig med tomt er konsesjonsfritt.

Tilleggstomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Kan overtas snarlig.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

245 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

246 350 (Omkostninger totalt)

262 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

265 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 046 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 062 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 065 050 (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 246 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl - Partner / Eiendomsmegler -torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

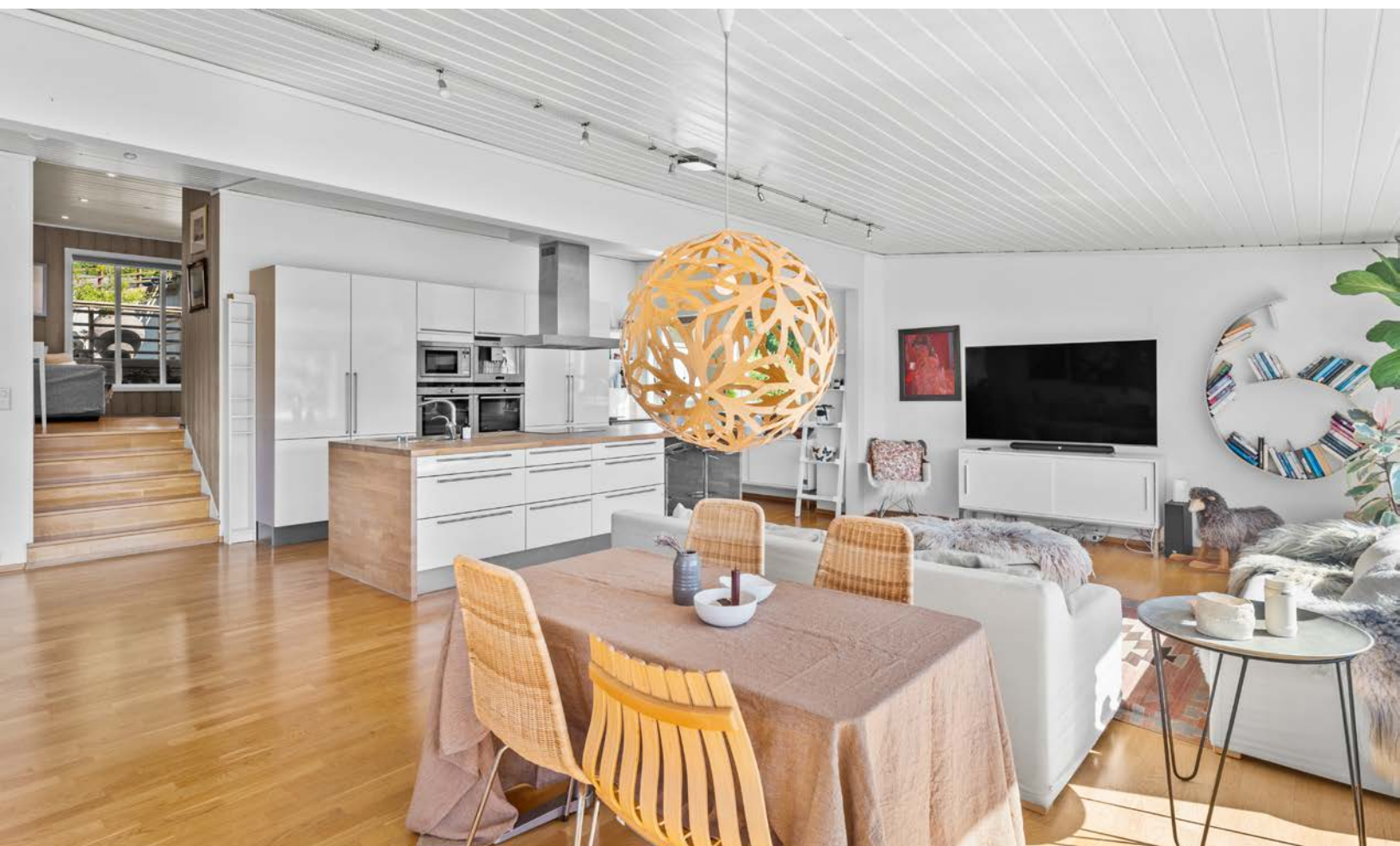
26.06.2025















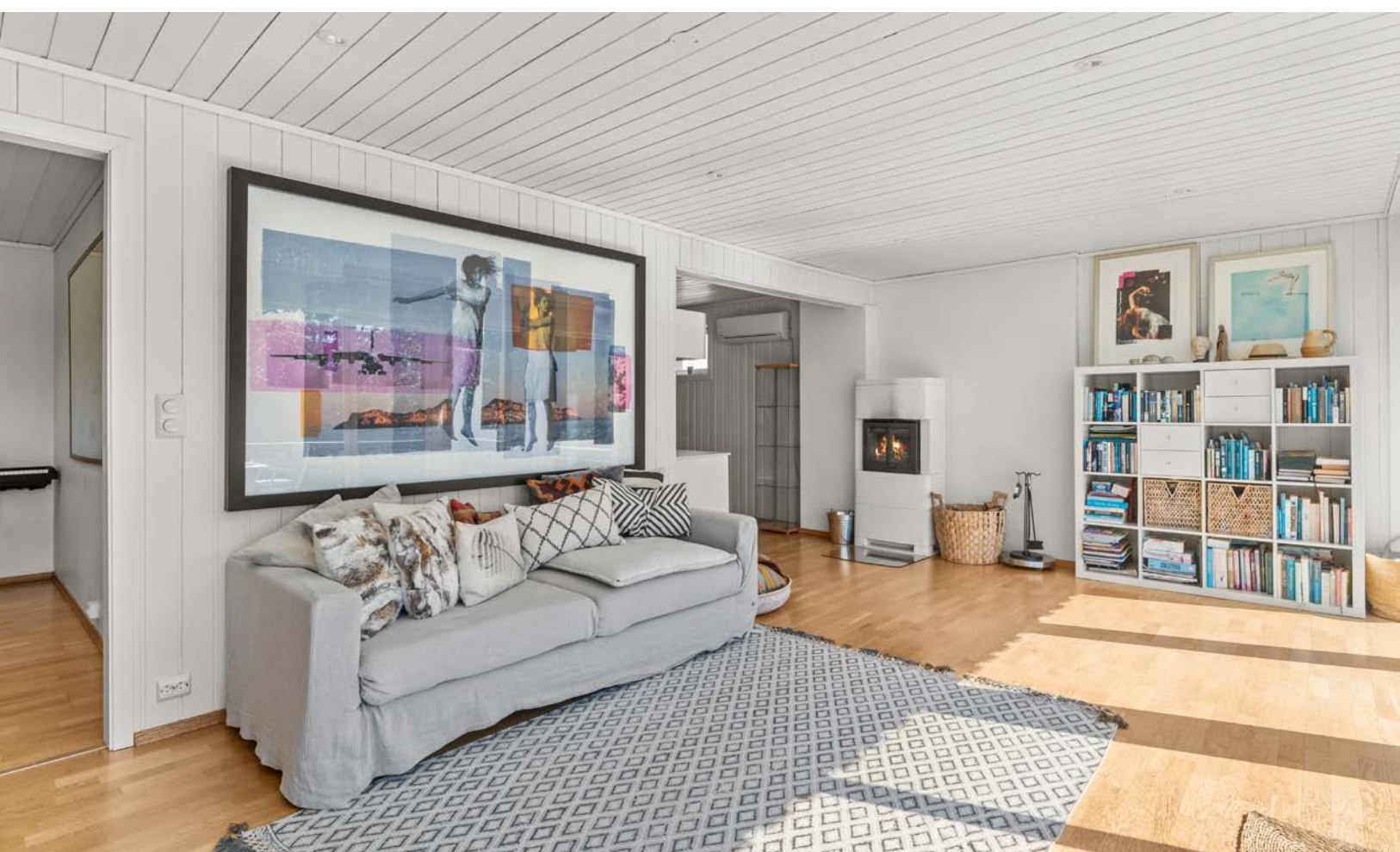




















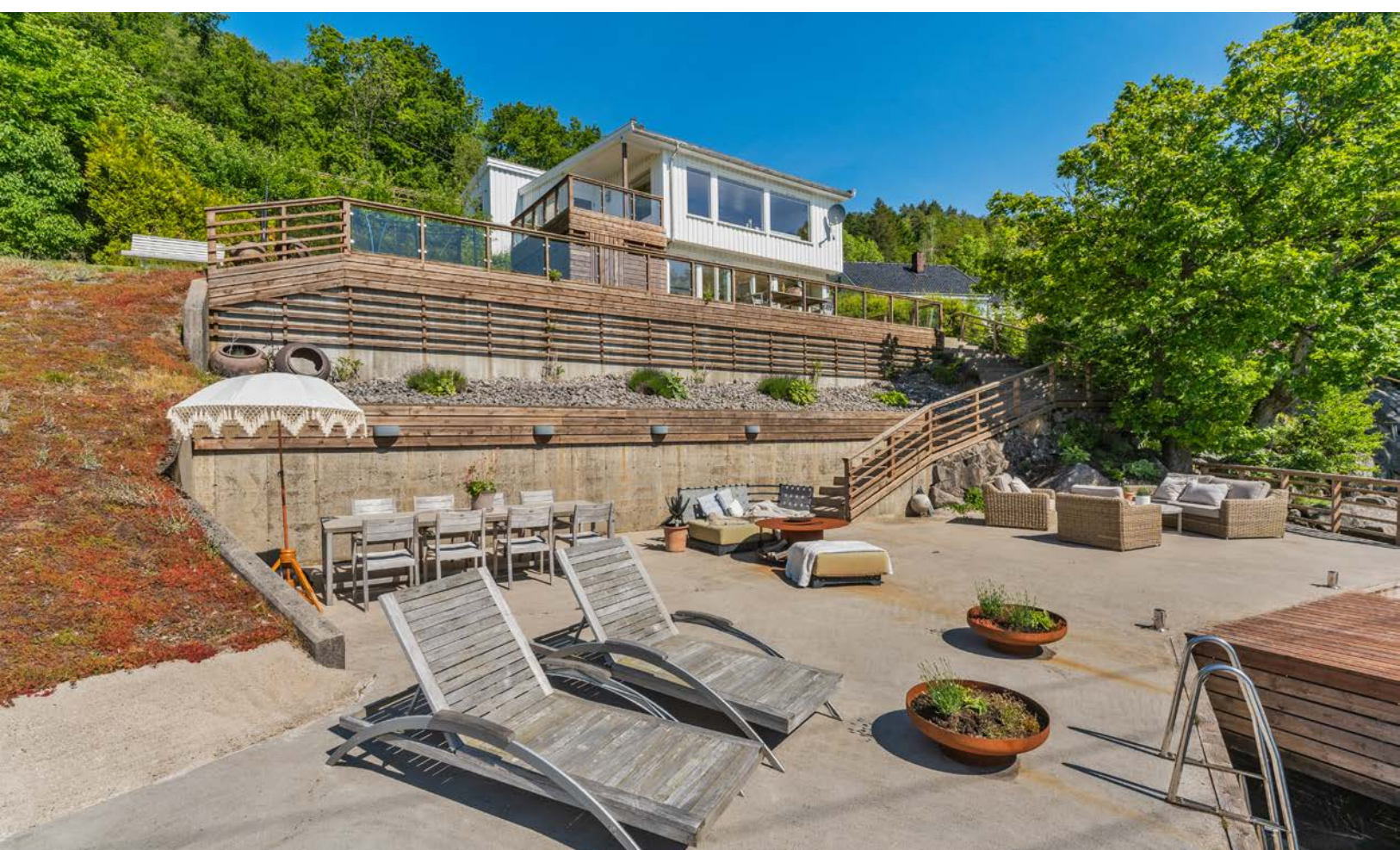
























2. Plan



4. Plan



3. Plan

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sveneigsveien 54, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 63, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 20755-1304

Referansenummer: VG1945

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1973 med garasje fra 2012 og privat bryggeanlegg beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
Kjeller:
Gang, 2 soverom, kjellerstue, bad, garderobe, bod
1 etg:
Stue/kjøkken, gang, bad, 3 soverom, vaskerom, bod

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak med sveise papp med vinds kier og vannbord i tre.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag
Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
Malte trevinduer med 2 lags glass glide hengslet og faste.
Malt to fløyet inngangsdør med glass i vindfang
Malt balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.
To fløyet balkongdør i kjellerstue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekkverk
Betong trapper med spile rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, panel, tapet
Takoverflater:
Panel
Bad 1 etg:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, Himlingsplater i tak
Bad kjeller:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, Himlingsplater i tak
Vaskerom:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

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

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

Elementpipe med ovn i kjellerstue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg på soverom med 19,2 vektprosent.

Boligen har malt tretrapp med åpne lakkerte trinn med glassrekkverk til kjeller

Trapp mellom gang og stue i tett lakkert tretrapp

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilasjon ut over lufting med vindu og elektrisk gulvvarme.

Det er ukjent sluk type i gulv under innredning, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger med røranlegg mot yttervegg.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad 1 etg:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk med beleg under fliser som membran/tettesjikt

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Bad kjeller:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Det er ingen ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Ukjent sluk, mangler tilgang til sluk under dusj

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og

Beskrivelse av eiendommen

kjøl/frysenskap.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker på benkeplate som anses som normalt alder tatt i betrakt

Det er montert kjøkken skap med vask i kjellerstue med slette skaper og laminert benkeplate

Ventilator med utlufting ut over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør synlig i bod i kjeller.

Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast.

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

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i kjellerstue.

200 liters varmtvannstank plassert i bod

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

Brannslukningsapparat er montert bod i kjeller.

Røkvarslere er ikke montert i takhimling

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikler.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig

grunnmursplast.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Forstøtningsmur i betong flere plasser på eiendommen

Det er anlagt glassrekkverk og spille rekkverk på enkelte

forstøtningsmurer

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået med bryggeanlegg langs sjøen.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, lagt nye vannledninger ved bygging av garasje i 2012.

Avløp til septiktank

Septiktank på eiendommen er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves.

Anbefaler ytterligere undersøkelse med fagkyndig

Privat bryggeanlegg med støpt platting og tre brygge for fortøyning av større båter

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

- Boligen har godkjenning som tomannsbolig men bygget om til enebolig uten godkjenning

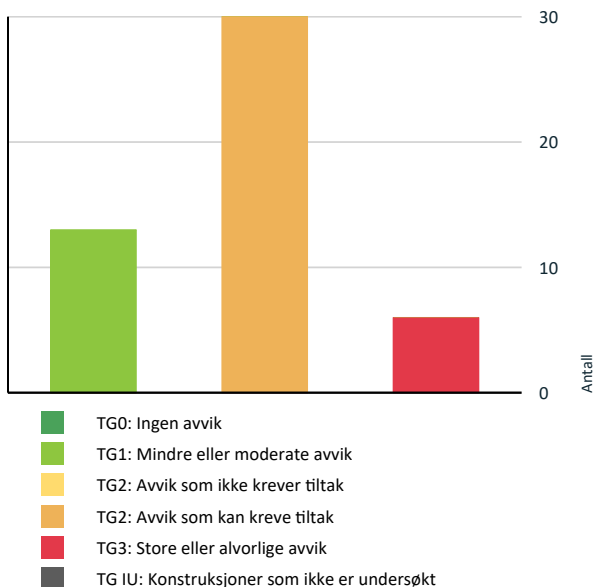
- Det er rom i 1 etg og kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Garasje

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

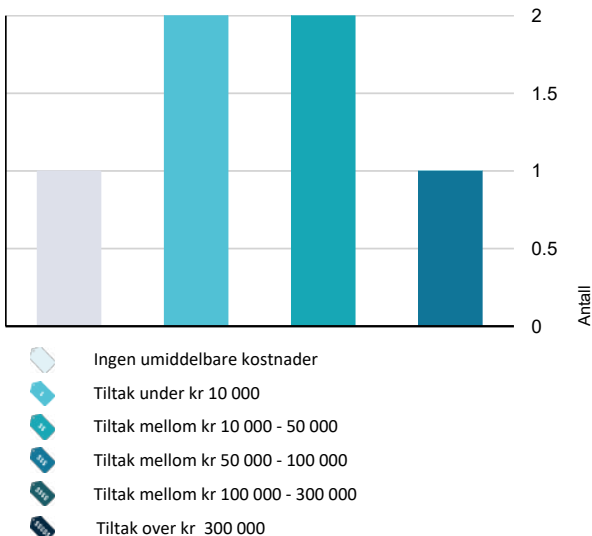
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvisitent.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Brannslukningsapparat er montert bod i kjeller.
Røkvarsler er ikke montert i takhimling

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
-Knekt glass i rekkverk på framsiden

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte kledningens bord.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Vinduer er generelt i normal stand med noe alderstegn og værslitasje
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det mangler beslag under kjellerdør.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert noe knirk i gulv i 1 etg

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
-Grunnmursplast langs grunnmur mangler klemlist i topp som skal forhindre fukt å komme inn langs grunnmur

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.
Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Platene er ikke montert fagmessig
Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Platene er ikke montert fagmessig
Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak med sveise papp med vindskier og vannbord i tre. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.



Vegggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte kledningens bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utskiftinger av råteskadete bord må påregnes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2 lags glass glide hengslet og faste.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Vinduer er generelt i normal stand med noe alderstegn og værslitasje
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må beregnes noe vedlikehold på vinduer
-Det bør gjøres tiltak på vinduer i mur



TG 2 Dører

Malt to fløyet inngangsdør med glass i vindfang
Malt balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.
To fløyet balkongdør i kjellerstue
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det mangler beslag under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Beslag bør monteres for å forhindre fukt å trenge inn under dør



Mangler beslag under kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Betong trapper med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Parkett, flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad 1 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, Himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, Himlingsplater i tak

Vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert noe knirk i gulv i 1 etg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres undersøkelser av gulvet, mulig tiltak

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

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

-Det blei målt skjevheter i gulv i stue og kjellerstue

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.

TG 2 Radon

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i kjellerstue.

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

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utført vegg på soverom med 19,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne lakkerte trinn med glassrekkverk til kjeller

Trapp mellom gang og stue i tett lakkert tretrapp

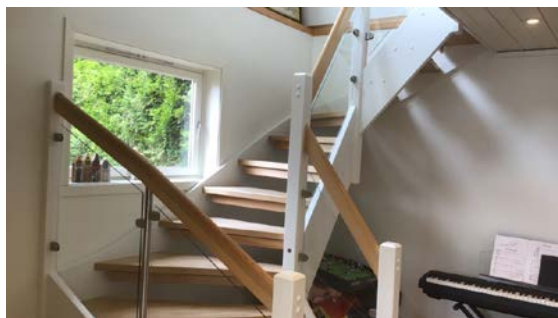
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

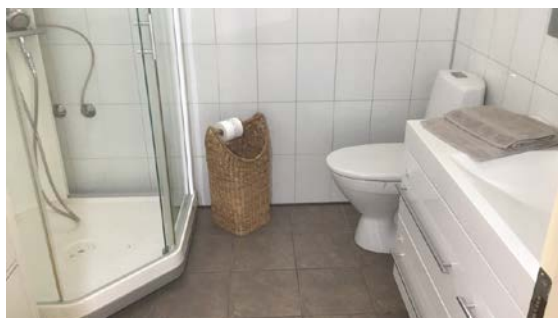
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med belegg under fliser som membran/tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent



ETASJE > VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilasjon ut over lufting med vindu og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke montert fagmessig

Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent sluk type i gulv under innredning, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med røranlegg mot yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJELLER > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett. Det er ingen ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene er ikke montert fagmessig

Det mangler fugemasse i nedkant plater med fare for opptrekk av fukt i plater og konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk, mangler tilgang til sluk under dusj

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over åpning av dør

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,7 vektprosent

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og heltre benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og kjølfrysenskap.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker på benkeplate som anses som normalt alder tatt i betrakt

Det er montert kjøkken skap med vask i kjellerstue med slette skaper og laminert benkeplate



Kjøkken skap i kjellerstue

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberør synlig i bod i kjeller. Vannmåler og stoppekran montert ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

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

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i kjellerstue.

Funksjon ok på befaringen dagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

1 TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i bod

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod i 1 etg

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

Spørsmål til eier

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

2012 Ved bygging av garasje

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjerner og punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- 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?
Nei

Generell kommentar

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



1 TO 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsapparat er montert bod i kjeller.
Røykvarsler er ikke montert i takhimling

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast langs grunnmur mangler klemmest i topp som skal forhindre fukt å komme inn langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må monteres klemmest i topp grunnmursplast



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong flere plasser på eiendommen
Det er anlagt glassrekkverk og spillerekkverk på enkelte forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Knekt glass i rekkverk på framsiden

Konsekvens/tiltak

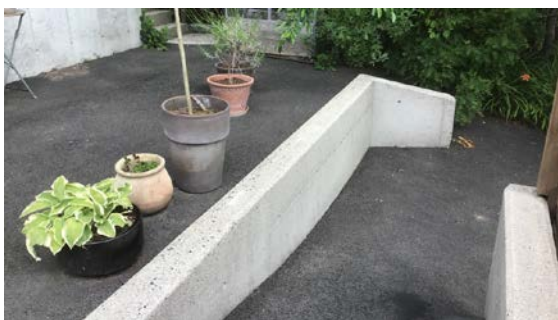
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Glass i rekkverk må byttes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Knekt glassplate



TG 2 Terrenghold

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået med bryggeanlegg langs sjøen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrenghold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger, lagt nye vannledninger ved bygging av garasje i 2012.

Avløp til septiktank

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

Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen er ikke kontrollert da takstmann ikke innehar kunnskapen som kreves.

Anbefaler ytterligere undersøkelse med fagkyndig

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre tomteforhold

Privat bryggeanlegg med støpt platting og tre brygge for fortøyning av større båter



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt grunnmur.
- Støpt dekke.
- Støpt tak med anlagt parkering
- Ledd port med elektrisk portåpner,
- Tett aluminiums dør og pvs vindu med normal slitasje

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

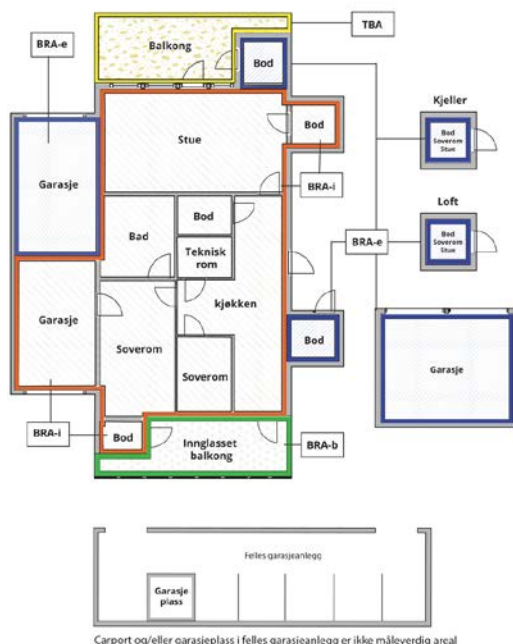
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	114			114	12
Kjeller	100			100	11
SUM	214				23
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Vaskerom, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bad, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Boligen har godkjenning som tomannsbolig men bygget om til enebolig uten godkjenning
-Det er rom i 1 etg og kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer i kjelleren i forhold til forskrifter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	16
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	63	55		0	930.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svenevigsveien 54

Hjemmelshaver

Torsøe Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	18.06.2025	Bolig	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	18.06.2025	Garasje	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.06.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	18.06.2025	Garasje	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1945>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250145	
Selger 1 navn	
Rune Torsøe	
Gateadresse	
Svenevigsveien 54	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	801005

Document reference: 1408250145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig ventilasjon

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt fliser

Arbeid utført av

Bs bygg as og avdød fliselegger 25 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker, antar at det er gjort på bad nede. Kun lagt fliser oppå belegg på bad oppe tror jeg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet utvendig vannledning

Arbeid utført av

Aas & Høiland as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bør sjekkes da huset har tilbakefylte murer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrassen ut fra stue/kjøkken er ikke tett.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fall på gulver.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har tatt mus i feller som går i veggen. Museband bør sjekkes/utbedres

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet det meste.

Arbeid utført av

Lre elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt en gang

Document reference: 1408250145

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet kledning. Satt inn trapp mv |
| Arbeid utført av | Bs bygg as |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Mener den er godkjent som tomannsbolig, Brukt som enebolig av oss |
|-------------|---|
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|-----------------------|
| Beskrivelse | Tror det. Bør sjekkes |
|-------------|-----------------------|
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Gjort innvendige endringer fra tegning. Terrasse ut fra stue er større en på tegning |
|-------------|--|
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Gang og sykkelvei er regulert. |
|-------------|--------------------------------|
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det er inngått avtale med naboeiendommen som regulerer grense i sjøen |
|-------------|---|
- 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

Document reference: 1408250145

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Torsøe	81728f3aab2c0bba192ff5 3cd3f577afe713a622	20.06.2025 10:16:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250145

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 55	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	302 Bruseland
Veiadresse:	Svenevisveien 54, gatenr 4430	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4093 Svenevis

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Brattestø	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.12.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	930,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				

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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/63/55	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	03.10.2011	Berørt	4225/63/55	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2014	Berørt	4225/63/68	0,0
			Berørt	4225/64/1	0,0
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:	03.10.2011	Berørt	4225/63/55	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2014	Berørt	4225/63/68	0,0
			Berørt	4225/64/1	0,0
			Berørt	4225/308/3	0,0
Grensegang uten reell arealendring	Forretning:	30.04.2008	Avgiver	4225/308/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/63/55	0,0
Grensegang uten reell arealendring	Forretning:	30.04.2008	Avgiver	4225/63/68	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/63/55	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.12.1971	Avgiver	4225/63/3	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/63/55	1 000,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svenevigsveien 54	U0101	Bolig					
Svenevigsveien 54	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 ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			2
Bygningsnr:	169500355			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

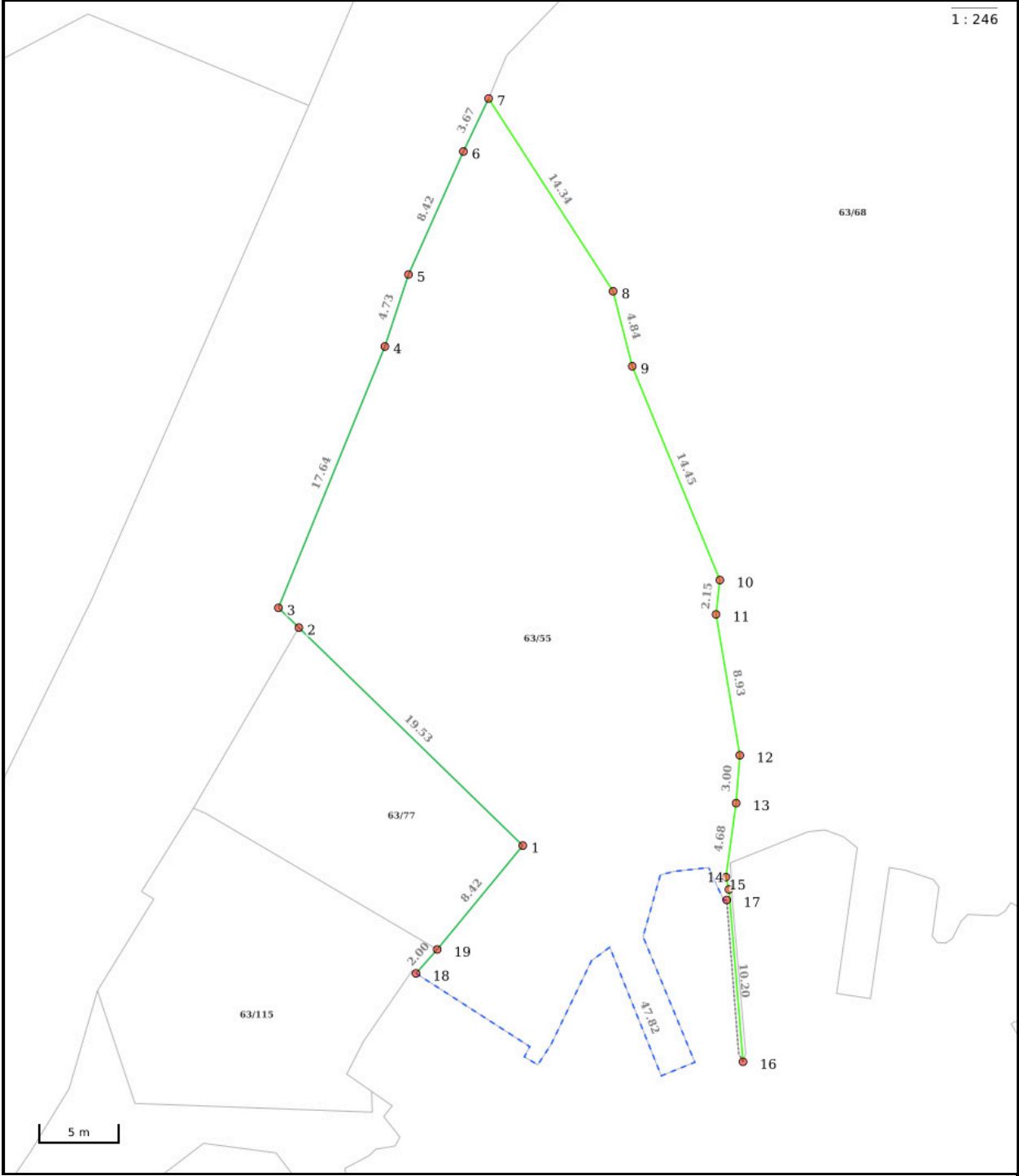
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 930,20m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 341,63	384 283,85	19,53m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 443 353,95	384 268,70	1,78m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 443 355,07	384 267,32	17,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 443 371,94	384 272,49	4,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 443 376,55	384 273,56	8,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 443 384,51	384 276,29	3,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 443 387,95	384 277,57	14,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 443 376,64	384 286,39	4,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 443 372,08	384 288,00	14,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	8		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 443 359,25	384 294,64	2,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 443 357,10	384 294,60	8,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 443 348,46	384 296,86	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 443 345,46	384 296,90	4,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 443 340,79	384 296,67	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 443 340,04	384 296,93	10,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
16	6 443 329,39	384 298,76	10,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Ja	Retningspunkt
17	6 443 339,37	384 296,85	47,82m	Beregnet	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
18	6 443 333,07	384 277,92	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 443 334,68	384 279,10	8,42m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

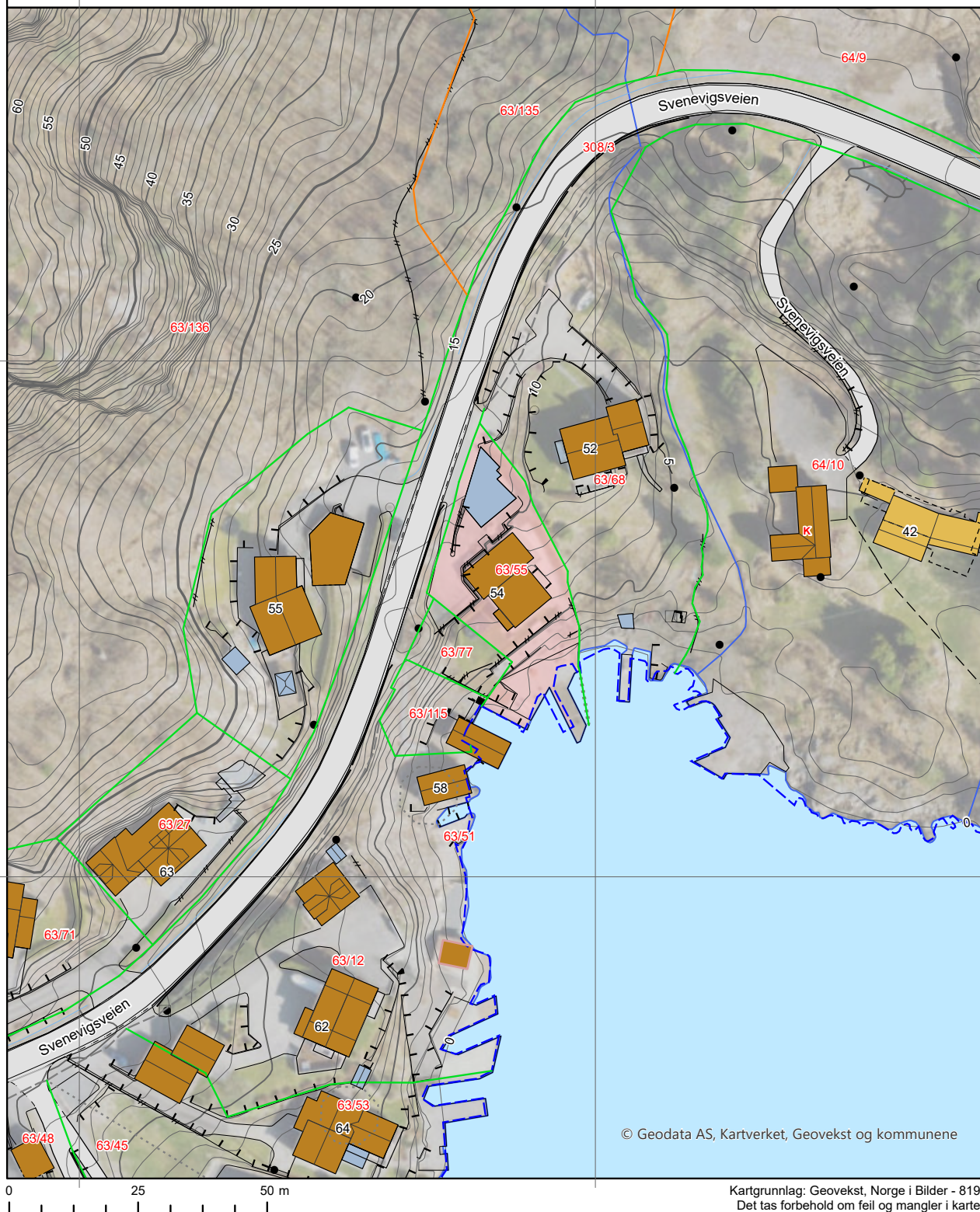
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/63/55/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

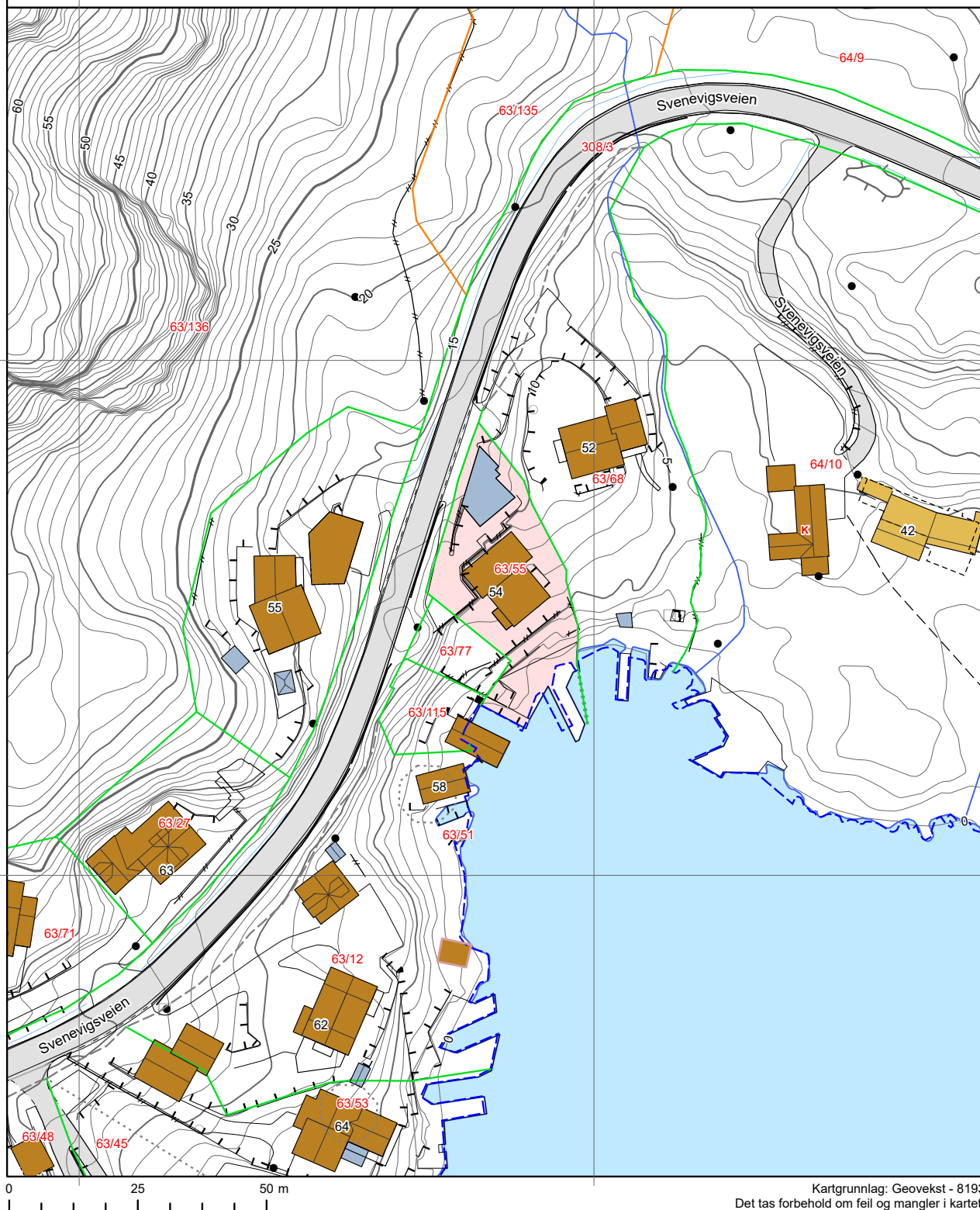
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/63/55/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

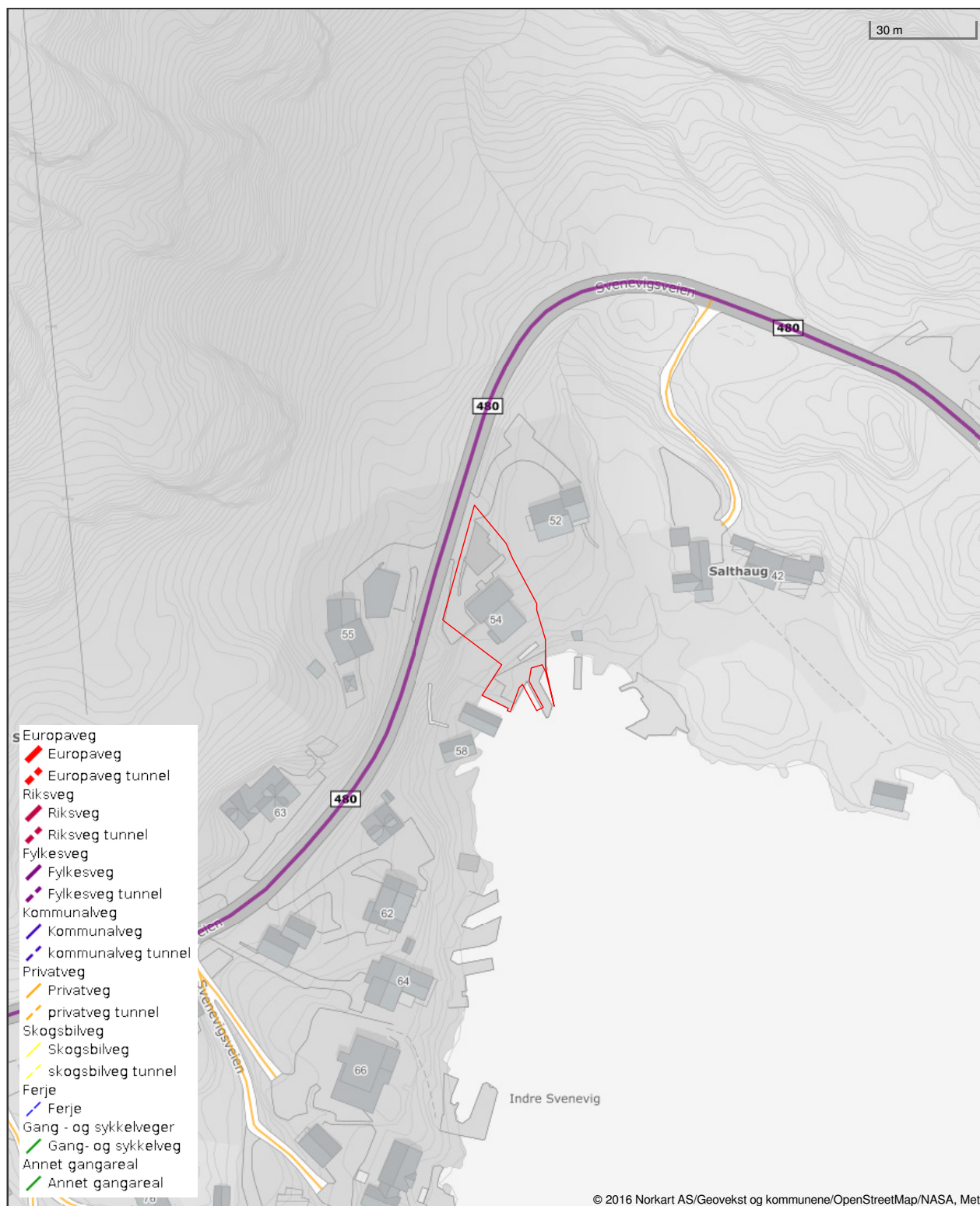
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 63/55//



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.



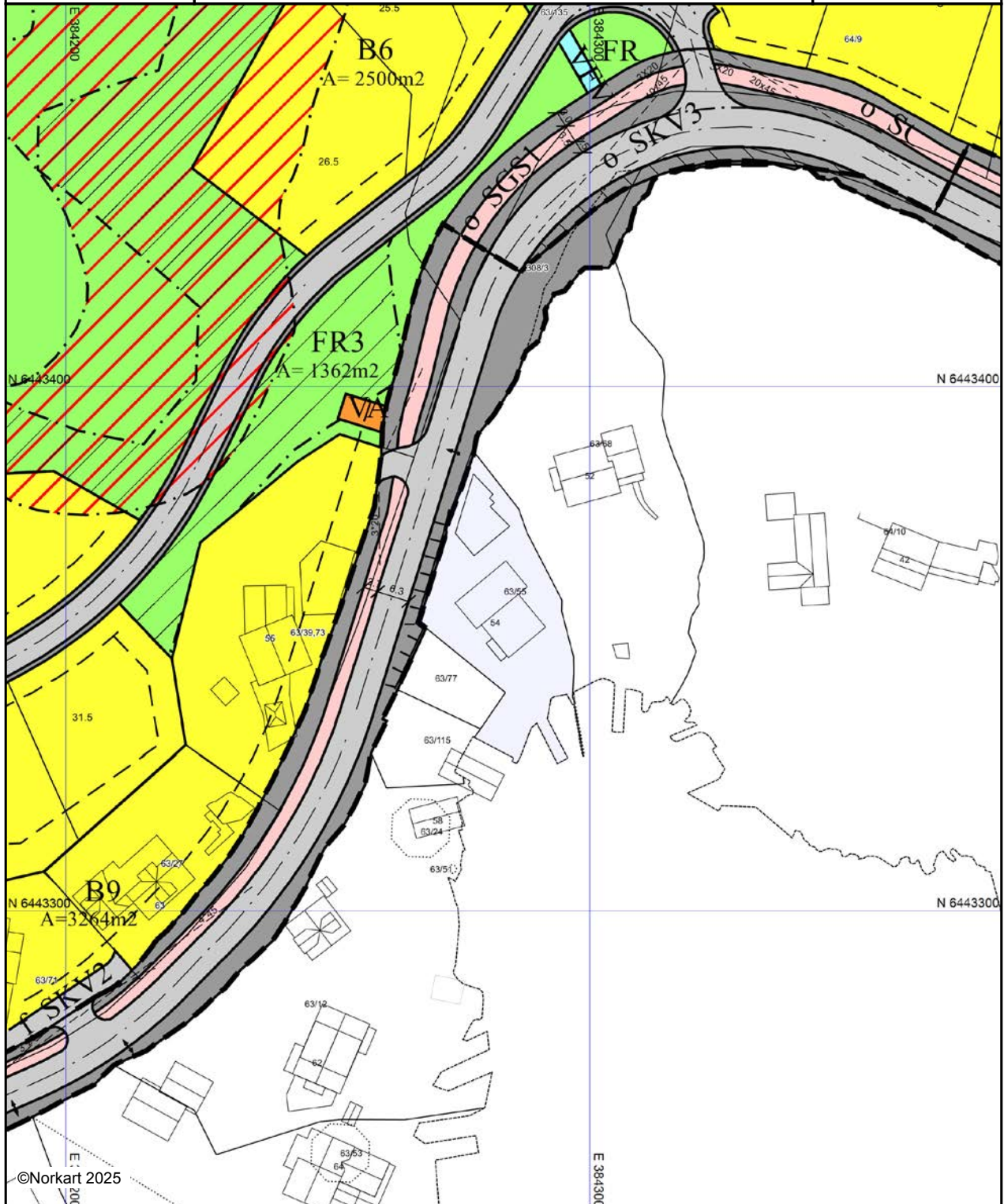
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/55
Adresse: Sveneveigsveien 54
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

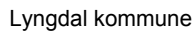
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

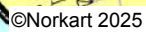
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friluftsfornål
-  Havneområde i sjø
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Eiendom: 63/55
Adresse: Sveneveigsveien 54
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Ferdsel - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Farled - nåværende

Detaljregulering for Hogganstien og Lyngdal havn, Lyngdal kommune

Plan nr: 201503

Planbestemmelser

Datert: 6.3.2018

Revidert: 14.9.2018

1 Fellesbestemmelser

1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder.
- Høyde på planert terreng.
- Snitt som viser forhold til nabobebyggelse og tilstøtende veg.
- Parkering

1.2 Støy

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Det gjelder også i anleggsfasen.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Frittliggende boligbebyggelse (BFS)

Området består av 4 eksisterende eneboliger.

2.2 Næringsbebyggelse (BN)

Området skal benyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Området skal benyttes til avløpsrenseanlegg.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for overvann, vann og avløp skal inkludere nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring og belysning.

Fotgjengerfelt skal være opphøyd.

Det skal være belysning langs hele strekningen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

3.2 Kjørevei (SKV)

SKV er offentlig kjørevei.

3.3 Gang-/sykkelvei og fortau (SGS1-4 og SF1-2)

Fortau og gang- og sykkelveier vist i planen (SGS1-3 og SF1-2) er offentlige.

3.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Området omfatter offentlig sideareal som skjæringer, fyllinger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende. Skråninger skal påføres vekstlag og tilsås. Det skal legges vekt på en god estetisk utforming av sidearealene. Vegetasjon eller andre elementer skal ikke hindre sikt. Sideareal til vei kan benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Fyllinger og grøfter skal jordkles og sås til. Det tillates etablert støyskjerm innenfor området hvor dette er vist i plankartet.

3.5 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

3.6 Havn (SHA)

3.6.1 Generelt

Området omfatter eksisterende havn og ny kaifront i SHA1, samt nytt havneareal og kaifront i SHA2. Områdene skal benyttes til offentlig kaiområde, trafikkområde og havn.

Innenfor områdene tillates etablering av terminalanlegg/havnerelatert anlegg med blant annet lager/godshåndtering, logistikk, serviceareal, tekniske rom, kontor og tilknyttet publikumsareal.

3.6.2 Byggehøyde

Bygg skal ha flate tak, og kan oppføres med gesimshøyde inntil C=20.

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Bygg kan plasseres lavere enn tre meter dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga. stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.

Containere tillates stablet fire i høyden/opptil 10 meter.

3.6.3 Funksjonskrav og utbyggingsvolum

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA=50%. Parkeringsplasser, utelagringsareal og industritiltak som f.eks. kraner og nødvendig utstyr til drift av havna medregnes ikke i utnyttelsen.

Området kan brukes til ute- og innlagring av gods i fast og løs form.

Det tillates etablering av vaskesoner for kjøretøy med oppsamling for forurenset væske.

Det tillates etablering av infrastruktur for transport og manøvrering av gods og passasjerer.

Det tillates etablering av modulbaserte bygninger til security og infrastruktur.

Det skal etableres teknisk infrastruktur fra det eksisterende anlegg, herunder vann/avløp og elforsyning (landstrøm).

3.6.4 Situasjonsplan/utbyggingsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan/utbyggingsplan. Det tillates mindre justeringer av kaifront. Endelig utforming og løsning på ny kai avklares i forbindelse med situasjonsplanen/utbyggingsplanen.

3.6.5 Parkering

Det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr 100 m² bruksareal kontor og minimum 1 biloppstillingsplass pr 200 m² bruksareal lager på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

Det skal legges til rette for parkering med ladeordning for små og store kjøretøy.

3.7 Parkeringsplasser (SPA)

SPA er offentlige parkeringsplasser.

4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

4.1 Friluftsmål (LF)

Eksisterende skogs- og landbruksdrift som foregår i dag videreføres.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 ledd nr. 6)

5.1 Havneområde i sjø (VHS)

Det tillates opplag av flytende installasjoner med og uten egen motorkraft.

Midlertidig lagring av elementer i tilknytning til virksomheten i SHA1-2 tillates dersom dette ikke er til hinder for havnen.

Det tillates bølgedempende tiltak.

Det tillates mindre justeringer av kaifront. Endelig utforming og løsning på ny kai avklares i forbindelse med situasjonsplanen/utbyggingsplanen.

6 Hensynssoner (pbl §12-6)

6.1 Ras- og skredfare (H320)

Innenfor området skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til ras/skred ved prosjektering og utførelse.

I området tillates ikke ny bebyggelse og anlegg uten endelig geoteknisk rapport, og evt. sikring som beskrevet i denne er gjennomført.

6.2 Båndlegging etter lov om Kulturminner (H730)

Innenfor arealene avsatt til båndleggingszone etter lov om kulturminner tillates det ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med forekomstene.

7 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde

7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)

Arealet merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til anleggs- og riggområde. Det tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr o.l. Området skal ryddes når anleggsarbeidet er avsluttet.

8 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp.

Før søknad om tillatelse for tiltak kan behandles innenfor SHA1-2 og BN, må det foreligge en situasjons-/utbyggingsplan for de enkelte områder som viser tomtedeling, byggenes plassering, utearealer, parkering, snøopplag, avkjørsler, lyssetting og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Situasjonsplan/utbyggingsplan for områdene SHA2 og BN må avklare rasfare og evt. avbøtende tiltak må innarbeides i planen.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygninger i områdene SHA1–2 og BN skal det gjennomføres en støyfaglig utredning basert på den industri-/havnevirksomheten som på det aktuelle tidspunkt er aktuell for etablering. Den støyfaglig utredning også skal vise hvilke boliger/fritidsboliger som eventuelt blir utsatt for støy. På bakgrunn av dette skal det vurderes eventuelle tiltak.

Før det gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø på områdene SHA1–SHA2 og BN må det foreligge en fagkyndig vurdering av fare for utglidning av sjøbunnen, samt dokumentere geotekniske løsninger med tilfredsstillende sikkerhet i forhold til konstruksjoner og miljø.

Før ny vei kan stenges skal det etableres trafiksikkerhetstiltak på omkjøringsvei Sveneik – Åmdal.

Før det gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø må det foretas undersøkelser og evt. tiltak for å hindre forurensning til sjø. Dette gjelder både for utfylling i sjø fra lekter/fartøy og utfylling i sjø direkte fra land.

Det gis ikke igangsettingstillatelse til utfylling i sjø før Fylkesmannen som forurensningsmyndighet har gitt tillatelse.

Tapte parkeringsplasser i tilknytning til eksisterende småbåthavn må erstattes et annet sted i nærheten før ny vei/nytt fortau forbi småbåthavna etableres.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svenevigsveien 54, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 917 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 12 m²
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
----	--------

Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201503
Navn	Detaljreguleringsplan for Hogganstien og Lyngdal havn.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2856/Planbestemmelser%20Hogganstien.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svenevigsveien 54, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Feiing	415,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Slam	2 838,00 kr
Vann	4 847,36 kr
Sum	12 681,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1497.76	1/1	0 %	1 497,76 kr	0,00 kr
Forskudd vann	224 m3	19.40	1/1	0 %	4 346,23 kr	0,00 kr
Slamtømming bolig m/bil	1 år	1544.68	1/1	0 %	1 544,68 kr	0,00 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	491.28	1/1	0 %	491,28 kr	0,00 kr
Abonnement vann	1 stk	1628.00	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	222 m3	21.08	1/1	0 %	4 679,76 kr	4 679,76 kr
Forskudd vann	224 m3	21.09	1/1	0 %	4 724,16 kr	2 362,08 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-149 m3	21.08	1/1	0 %	-3 140,92 kr	-3 140,92 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1022.00	1/1	0 %	1 022,00 kr	511,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3788.00	1/1	0 %	3 788,00 kr	1 894,00 kr
Slamtømming bolig m/bil	1 år	1679.00	1/1	0 %	1 679,00 kr	839,50 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	534.00	1/1	0 %	534,00 kr	267,00 kr
Tilsynsgebyr spredt privat avløp	1 år	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	750,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415.00	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	23 958,95 kr	9 183,92 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svenevigsveien 54, 4580 LYNBDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
13.051365	1666	27.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	222

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Bernt Berntsen,
4580 Lyngdal.

Journalnr.

488/73

Dato, avsluttende synsforr.

5/4 - 1973.

Arbeidssted	Gnr. 63, Svennevik indre.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Horisontaldelt tomannsbolig.
Byggherre	Bernt Berntsen.
Byggemelder	Bernt Berntsen.
Ansvarshavende	Bernt Berntsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Boligbygg oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Lyngdal

den 5/4 - 1973.

LYNGDAL KOMMUNE

KOMMUNGENGIØREN



Kåre Westerdal
ass.ing.

Særutskrift

2148/77
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 7 / 12 1977.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 4. Dessuten møtte bygningssjefen komm.ing. Salvesen, ordf. Lehne og lensmann Foss.

Det ble behandlet:

Sak nr. 585/77 Brygge - Kathlen Torsøe - qnr. 63 bnr. 53 Svennevik.

Det vises til tidligere søknad og til friluftsnemndas enstemmige uttalelse under sak 35/77 sålydende: "Friluftsnemnda har ingen merknader til søknaden og anbefaler søknaden innvilget."

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet godkjenner at brygge kan oppføres som omsøkt.

Rett utskrift.

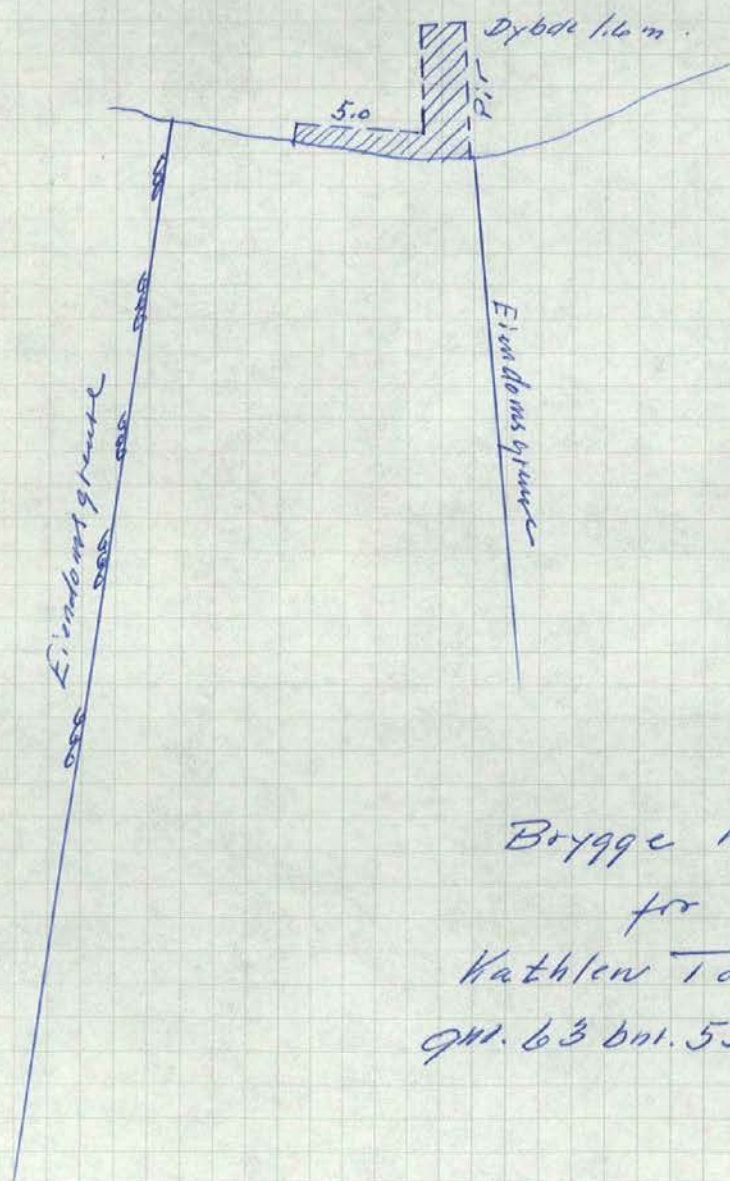
Sendes: Fru Kathlen Torsøe, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 12/12 - 1977.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

M = 1:250.

12/12 1977 og 3/8-1978.



Bygget m/pir
for
Kathlen Torsøe,
gmr. 63 bnr. 53 Svannevik.
Lysing dal.

Utskrift av møtebok

2670/81
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat.

for Lyngdal Bygningsråd

i møte den 30.11. 1981

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten møtte bygningssjefen

Sak 490/81 Søknad om innsetting av to nye vinduer i underetg.
i bolighus - Katleen og Karsten Kjølleberg- qnr 63 bnr55

Fra ovennevnt v/ Iglands Byggeforretning A/S foreligger bygge-
melding m/tegninger for ovennevnte.

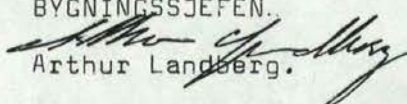
Enstemmig vedtatt:

Den foreliggende søknad godkjennes.

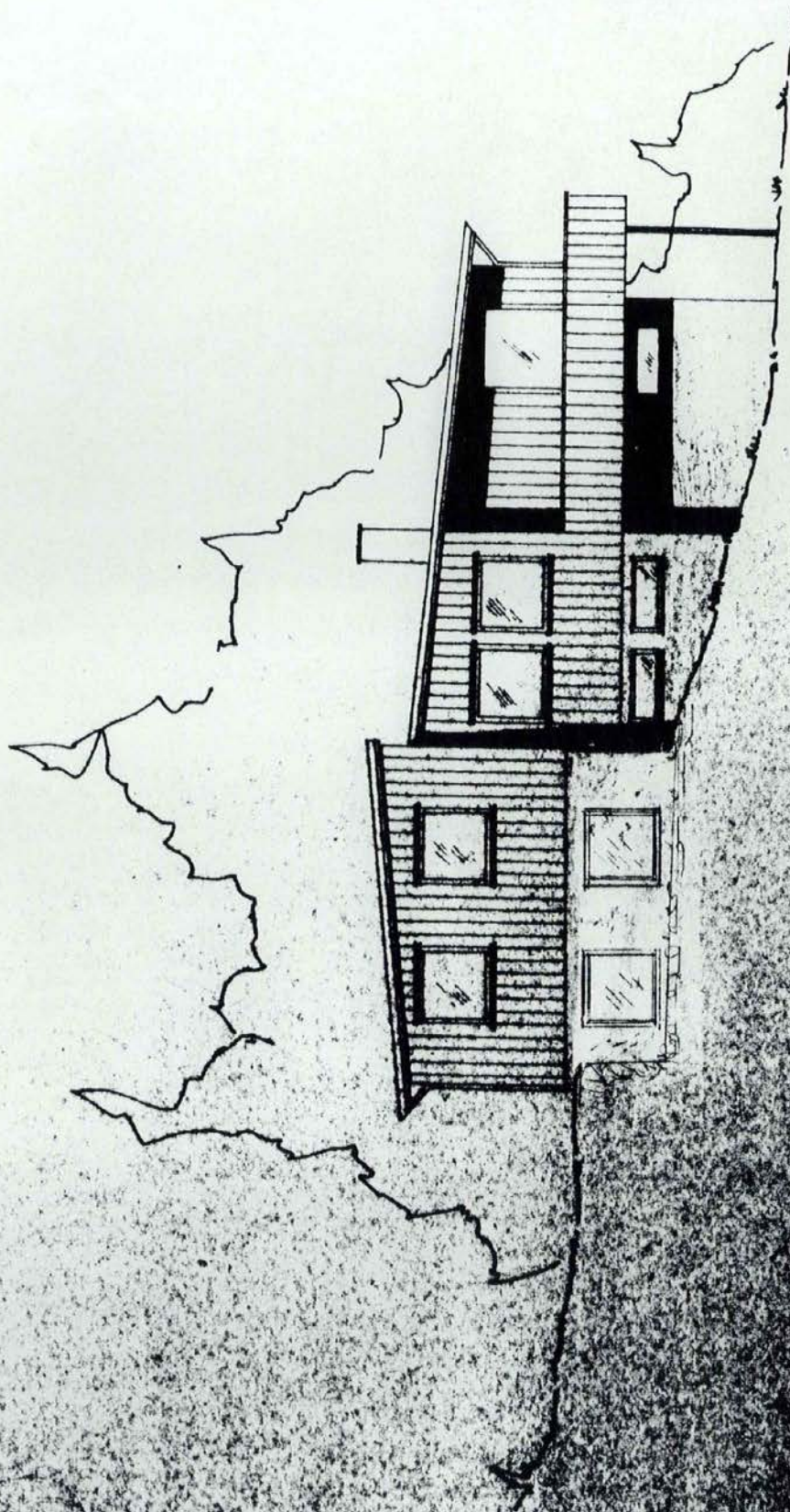
Rett utskrift.

Teknisk etat, den 2.12. 1981.

BYGNINGSSJEFEN.


Arthur Landberg.

Sendes: Katleen og Karsten Kjølleberg, Svennevik, 4580 Lyngdal
Kopi: Iglands Byggeforretning A/S, 4580 Lyngdal.



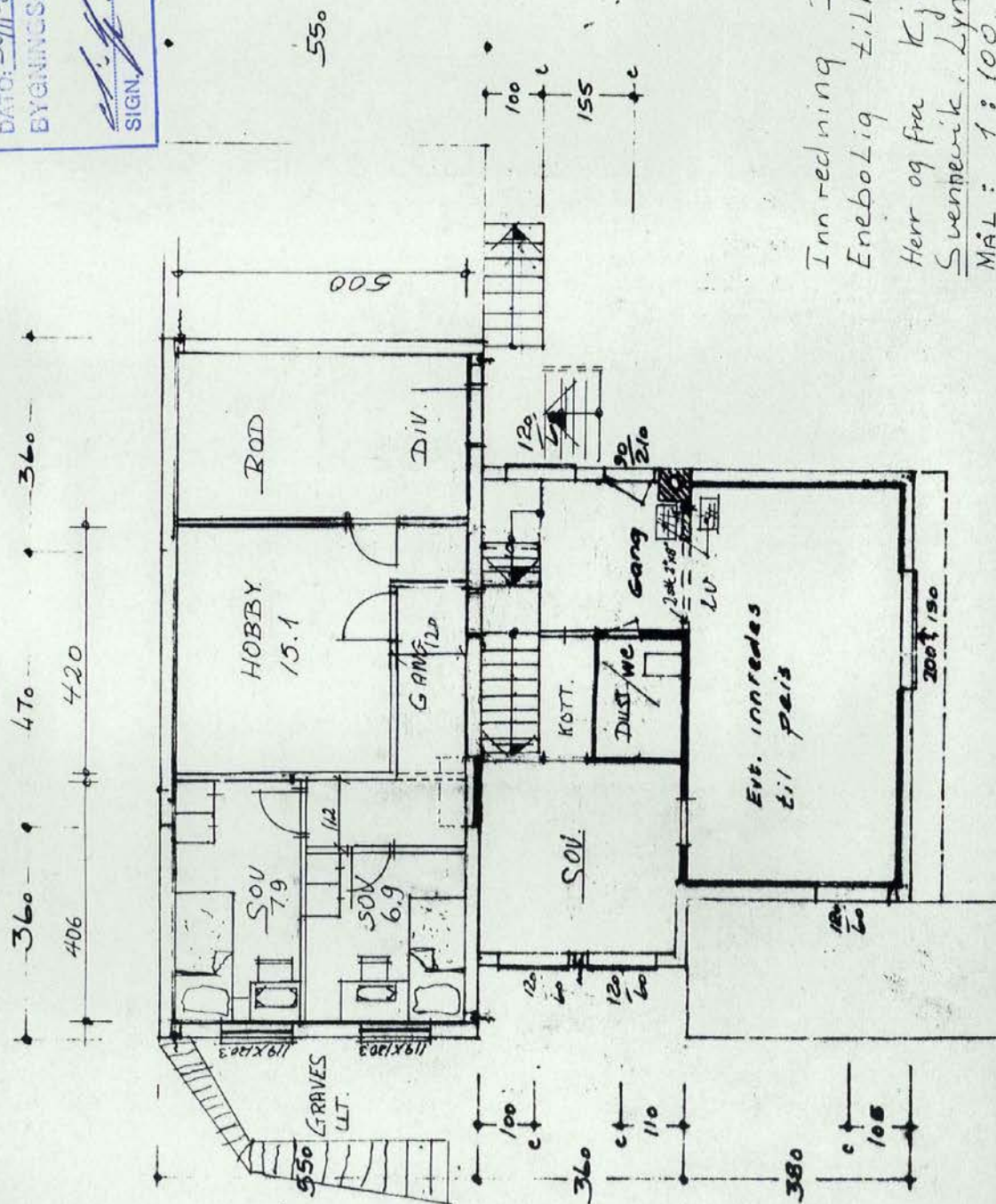
Syd Vest

Early, 30.11.81

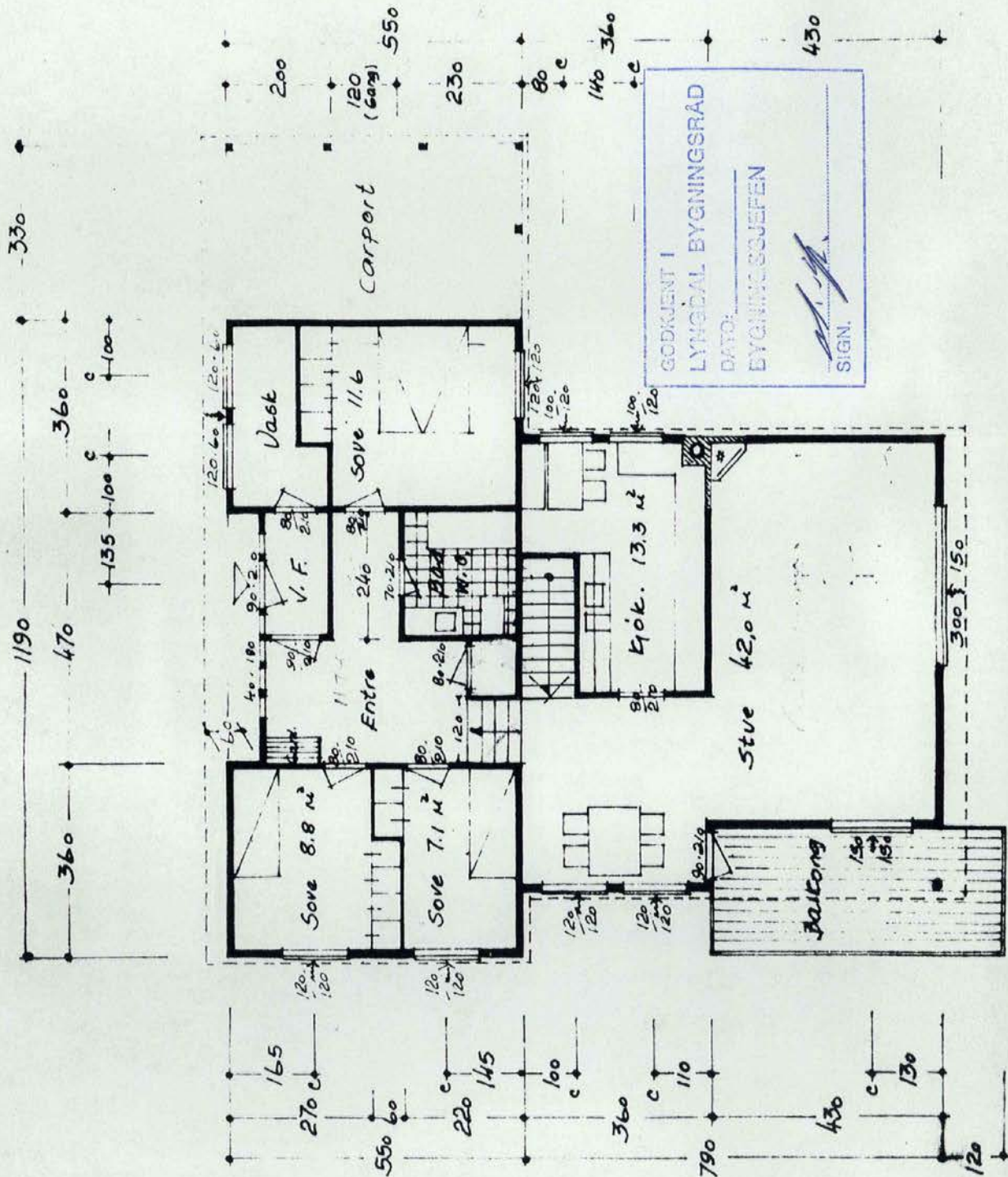
C. H.

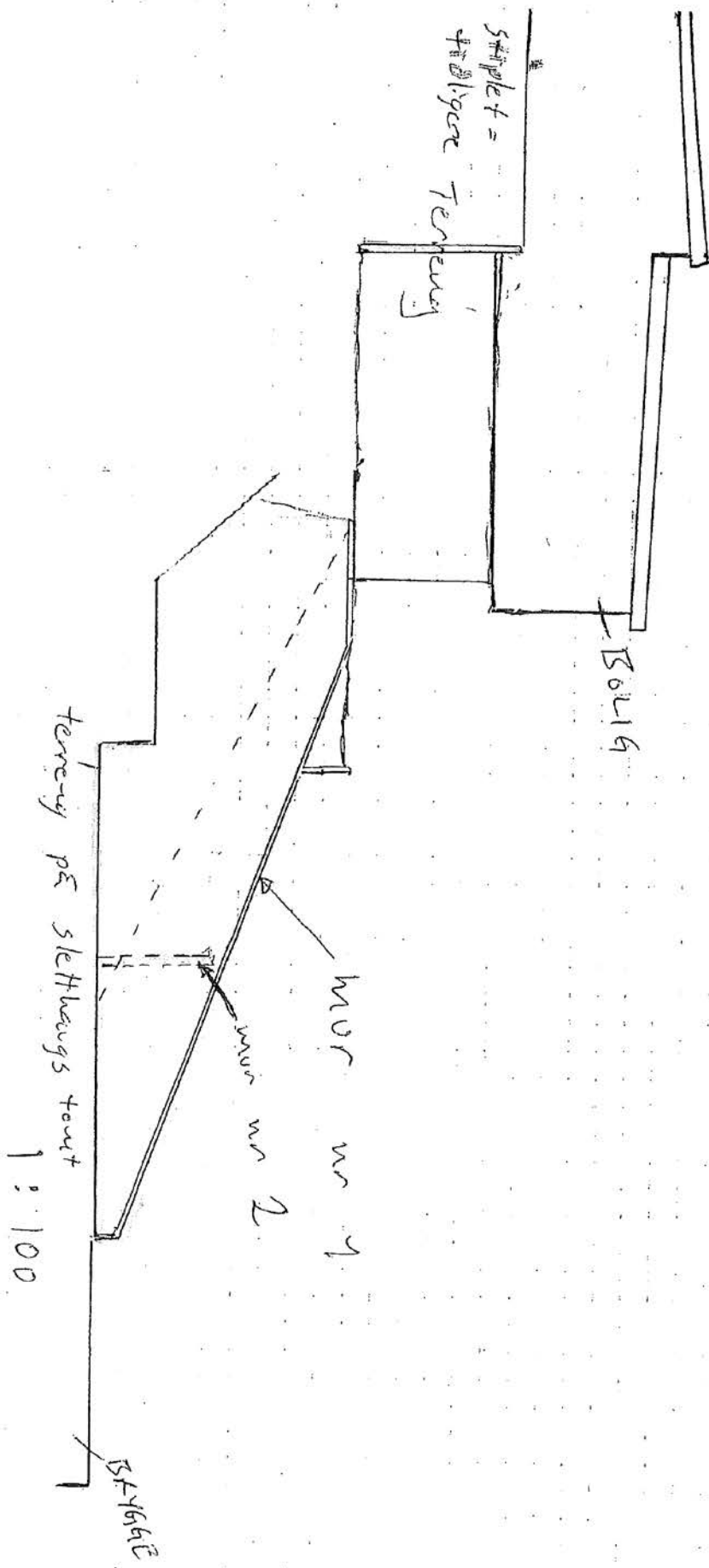
DATE: 50/11-8

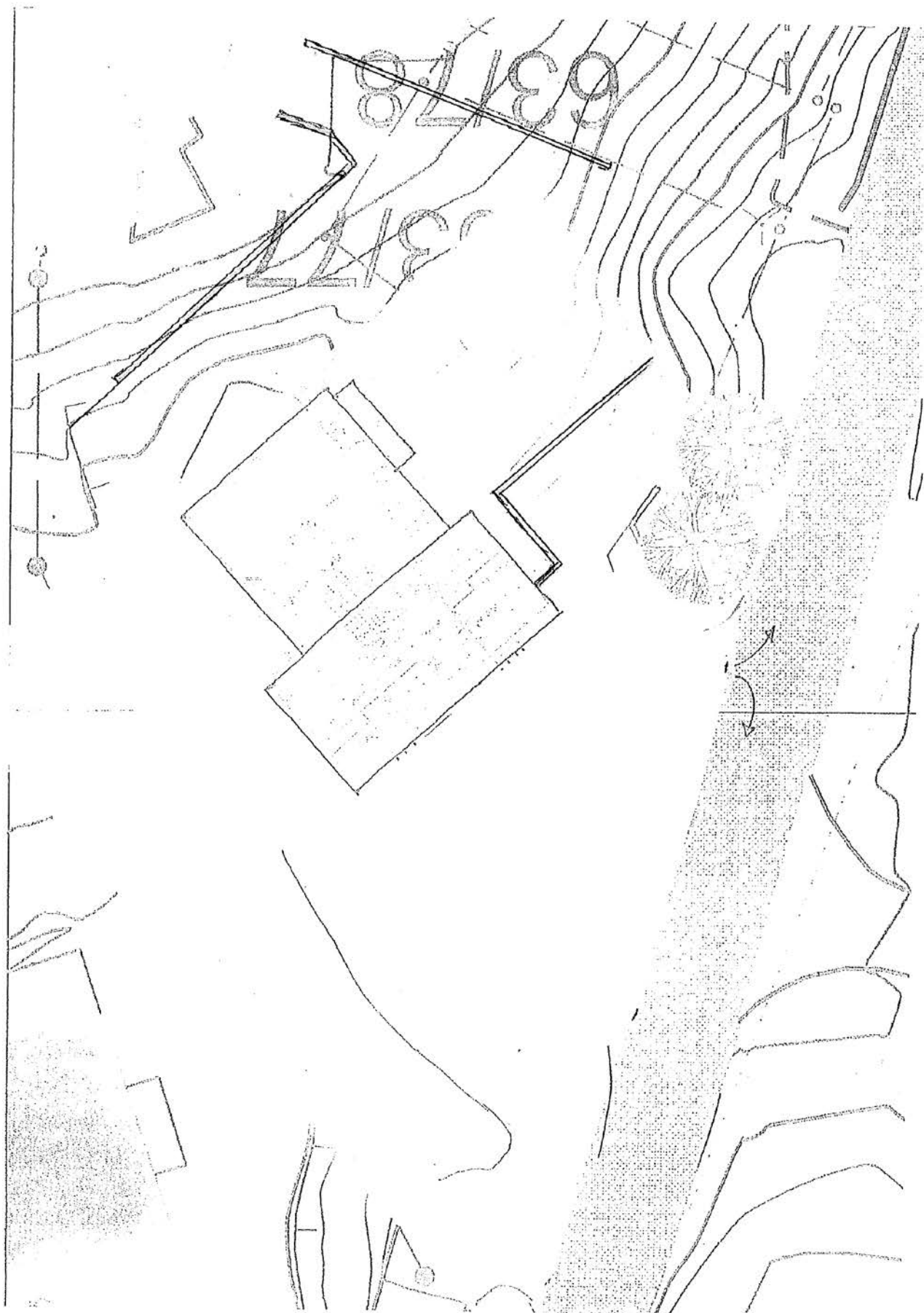
SIGN.

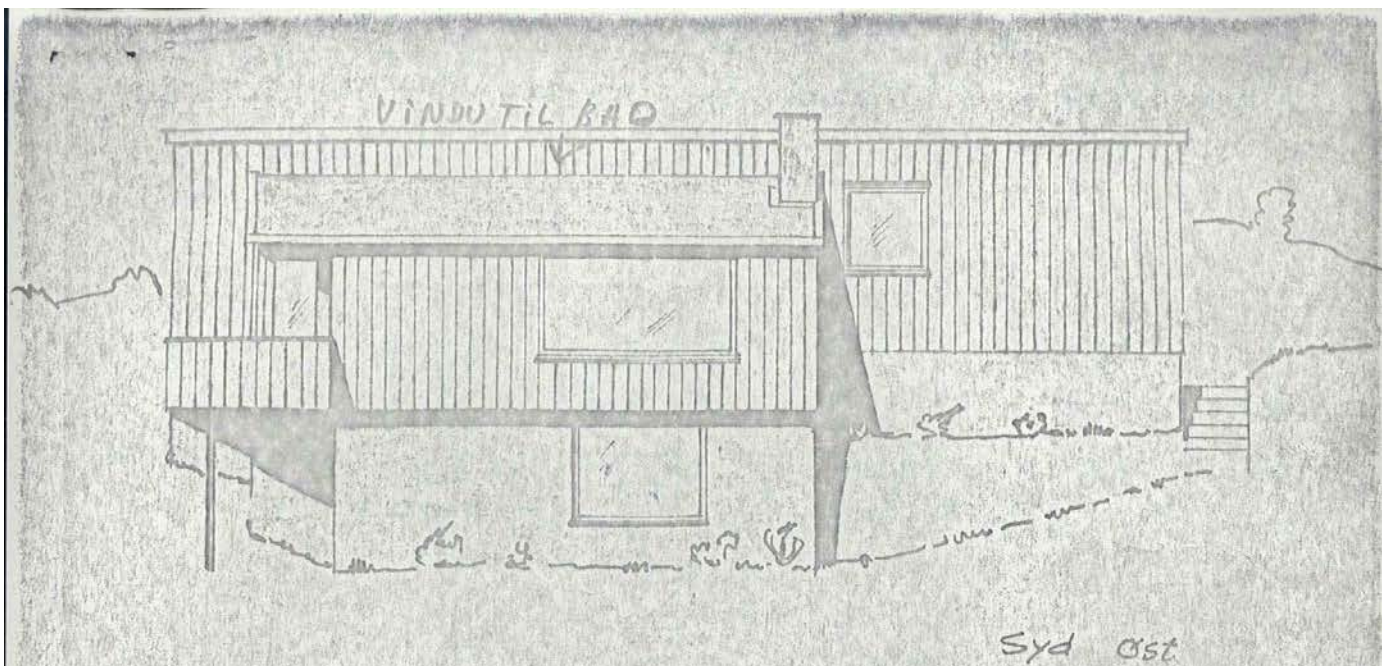


Innredning 2. sov.
Enebolig tilhørende
Herr og fru Kjølleberg
Svennevik, Lyngdal
MÅL: 1:100









Carport er godkjent

LYNGDAL BYGNINGSRÅD

Carport er framykt godkjent
7/8-1978

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENØR

Nord Vest

9751

Byggrn. Bernt Berntsen,
Lyngdal.

Enebolig

Svennevik, Lyngdal.

MAL

1:100

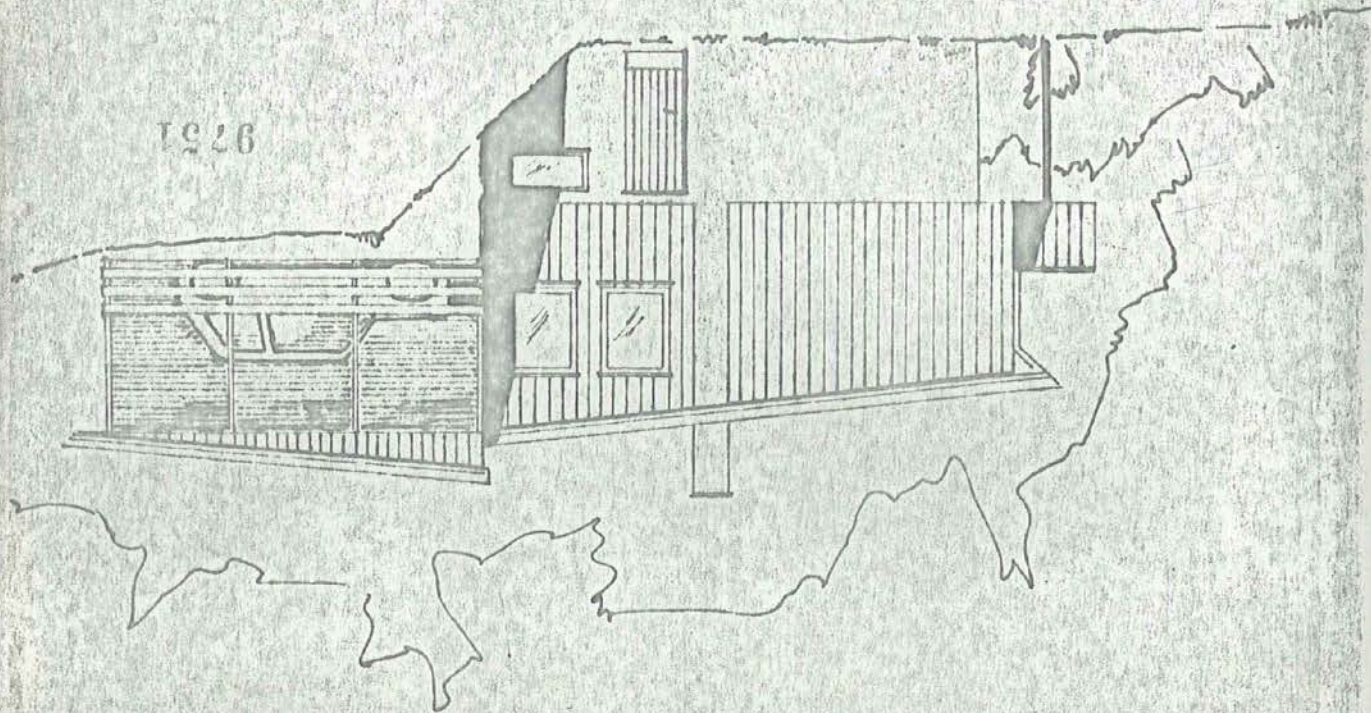
Fasader

DATO:

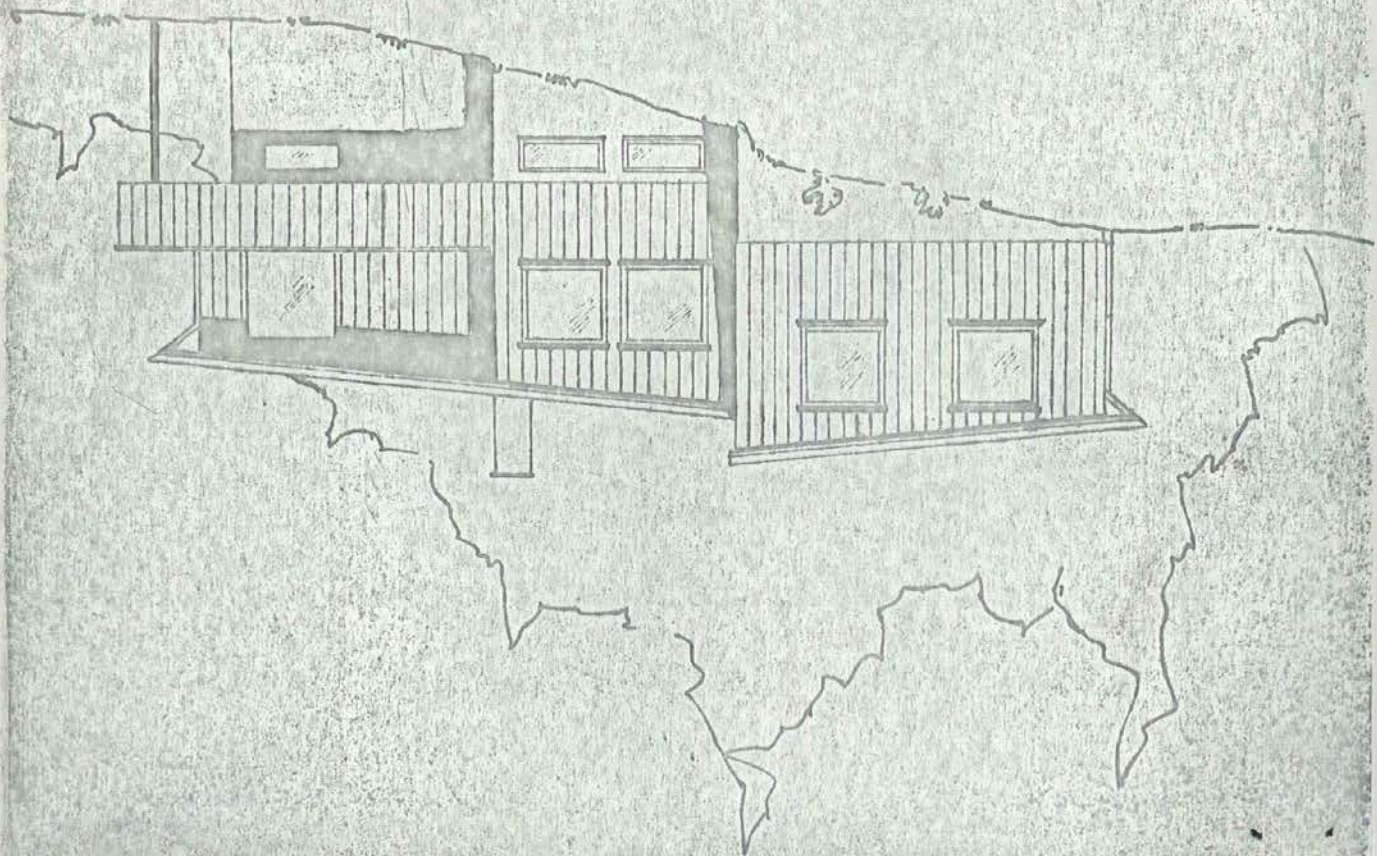
REIDAR RINGDAL

990 PJON

1928



SYD Väst



Særutskrift

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd

Bygningsråds møte ble holdt 27 / 8 1975.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 4. Dessuten møtte bygningssjefen komm.ing. Salvesen, dr. Farbrot og ordf. Hagen. De to sistnevnte var ikke med på befaringen.

Det ble behandlet:

Sak nr. 293/75. Byggesak Bernt Berntsen, Svennevik.

Det ble foretatt befaring på stedet

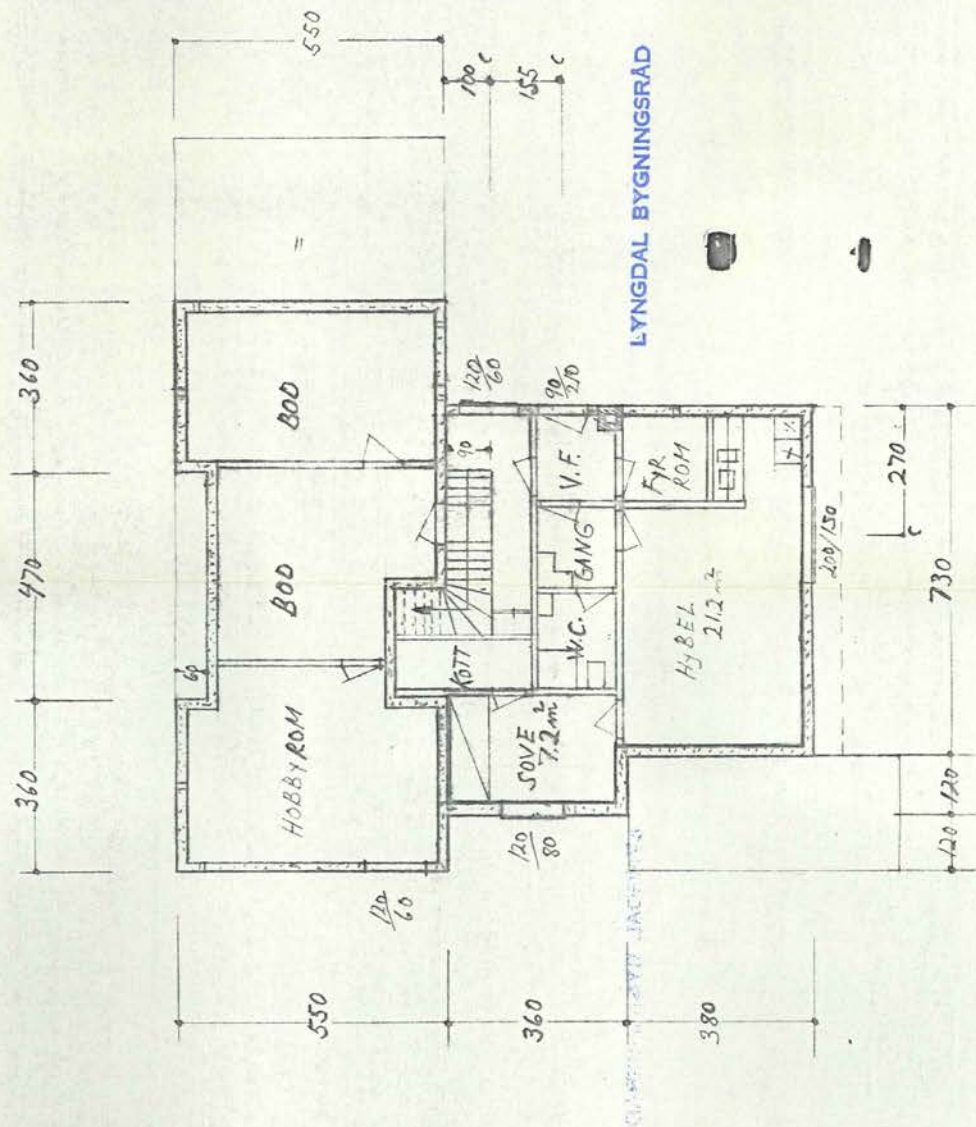
Etter nye drøftelser i bygningsrådet går rådet enstemmig inn for at herr Berntsens tomt kan bebygges som omsakt og anbefaler at helserådet godkjenner bruk av toalett av type Multrum/ev. el. toalett og avledning av husholdningsvann til sandfiltergrofter.

Under henvisning til Strandplanlovens § 2 pkt. 4 er tettbygde strøk unntatt fra lovens bestemmelser.

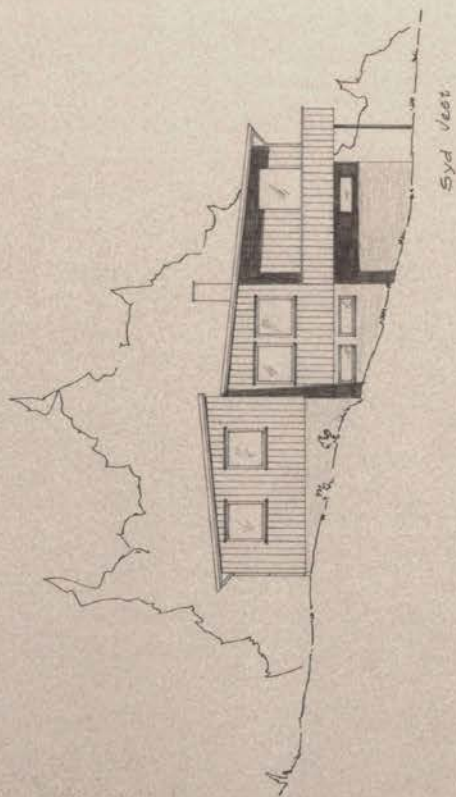
Rett utskrift.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 12/2- 76.

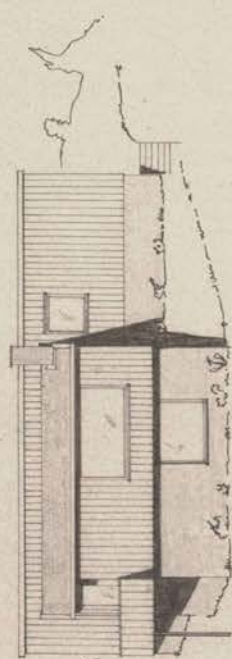
LYNGDAL KOMMUNE
for KOMMUNEINGENIØREN
d. Kristiansen



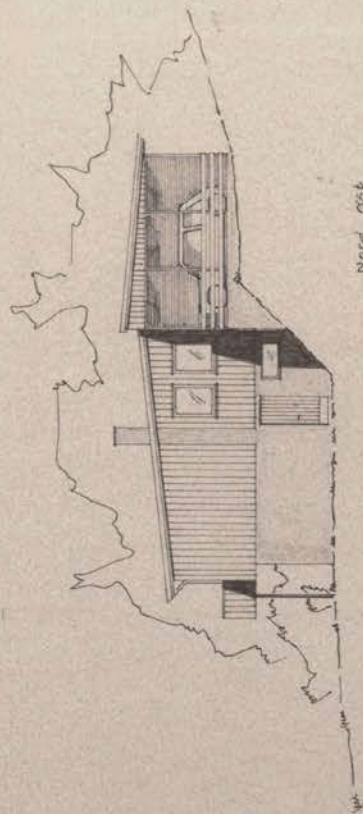
LYNGDAL BYGNINGSRÅD



Syd Väst



Syd Öst



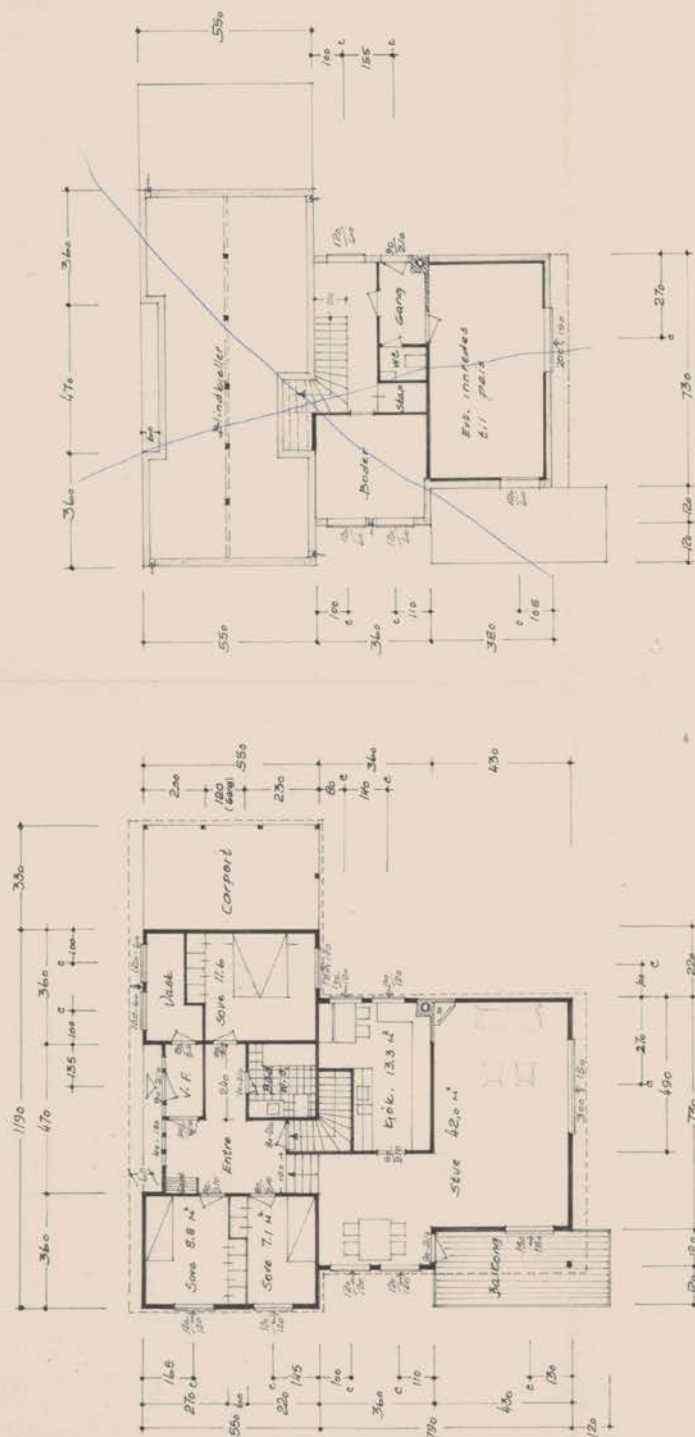
Nord Öst



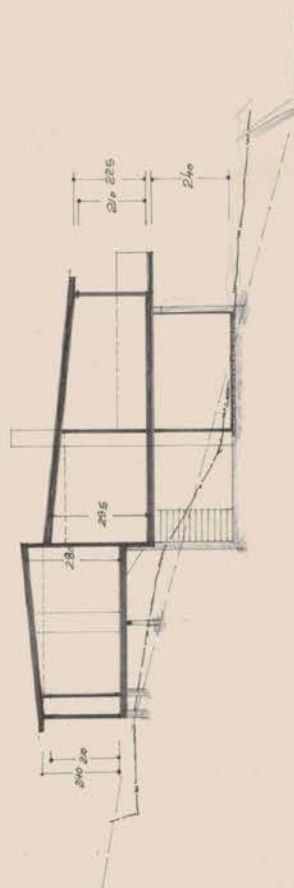
Nord Väst

LYNGDAL BYGNINGSRÅD

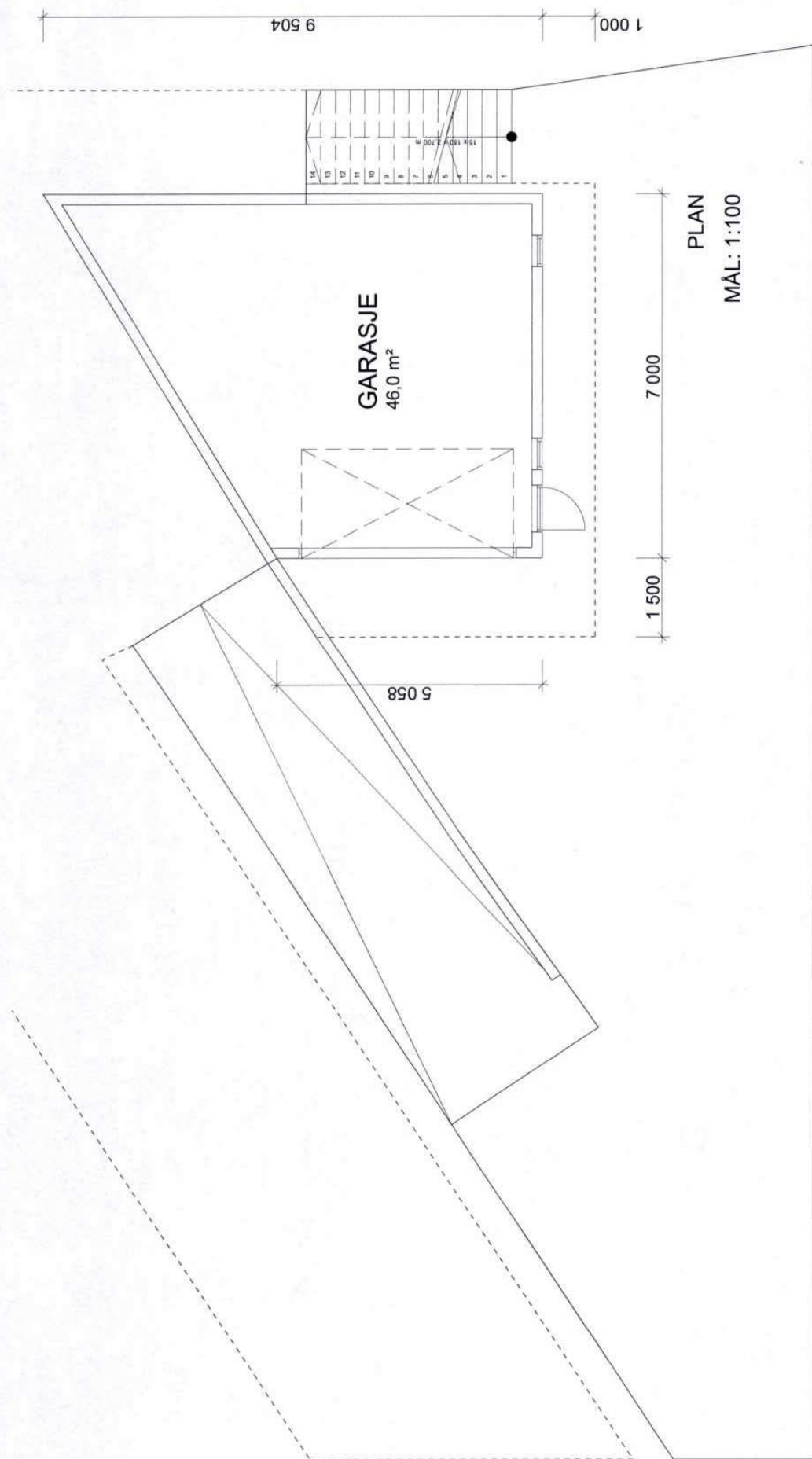
Byggn. Bert. Berntsen,	
Enebelig	
Stenavik, Lyngdal	
1/100	
Fasad	
9.2.72	
BEIDAR BAKLAND	



Sollevet i LYNGDAL BYGNINGSRAD



E-1



MOTTATT

09.05.2012

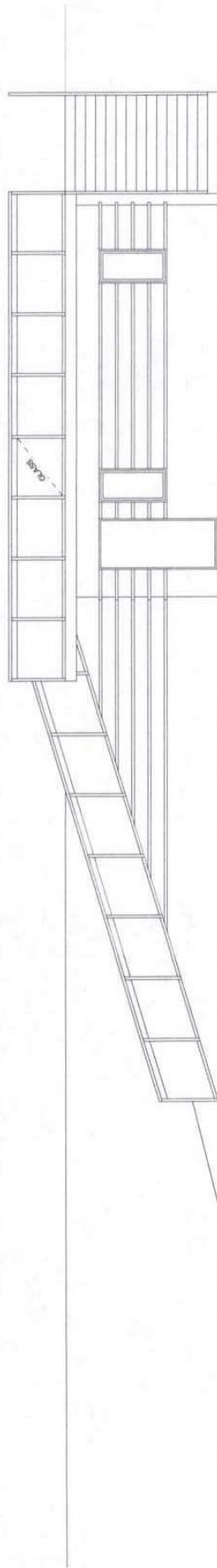


MOTTATT

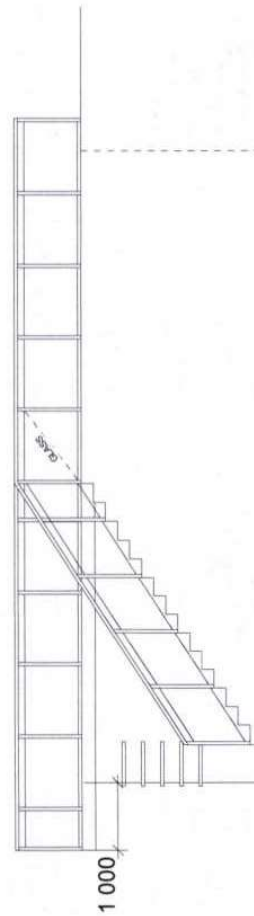
09.05.2012



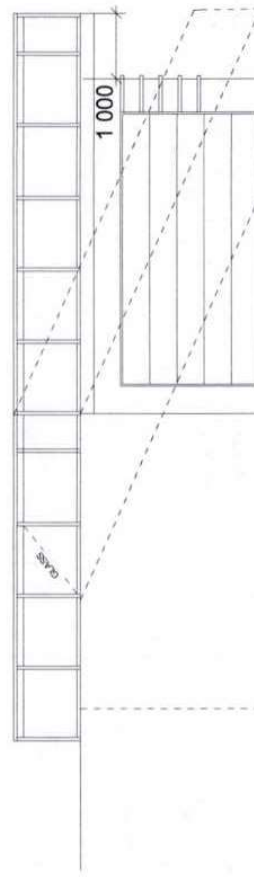
E-2



FASADE MOT SYD - ØST



FASADE MOT NORD - ØST



FASADE MOT SYD - VEST
MÅL: 1:100



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2008/447/7423/2012
Arkiv: 63/55/L42/&18
Saksbehandler: Helle Geheb
Dato: 05.06.2012

Atelier T. Olsen AS

Østre strandgate 22
4610 KRISTIANSAND S

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer 421/12
Tiltakssted Svennevik Indre, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 63/55
Tiltakshaver Rune Torsøe
Ansvarlig søker Atelier T. Olsen AS

Det vises til søknad om tiltak i hht pbl § 20-1, for tiltak som gjelder oppføring av garasje og avkjørsel på gnr. 63 bnr. 55, Svennevik Indre, Lyngdal kommune.

Søknadsdokumenter:

Datert:

Mottatt:

Søknad om tillatelse til tiltak
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Gjenpart og kvittering for nabovarsling
Tegninger
Situasjonskart
Søknad om ansvarsrett
Gjennomføringsplan

07.05.2012

Øvrige saksdokumenter:

Datert:

Mottatt:

Uttalelse fra Statens vegvesen

17.04.2012 20.04.2012

Ansvarlig søker:

Atelier T. Olsen AS søker lokal foretaksgodkjenning for å kunne ivareta søkerfunksjonen. Foretaket innfrir kravene i *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett* (GOF). Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353 Lyngdal	Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4	38 33 40 00	38 33 41 01	3085 07 00202
Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	E-postadresse post@lyngdal.kommune.no	Telefon avd. 38 33 40 00	Telefaks avd.	Org.nr. 00946485764

VEDTAK:

Rådmannen viser til fornyet dispensasjon, 2011/024651-004, for oppføring av garasje og avkjørsel fra Statens vegvesen, datert 17.04.2012, og gir i medhold av PBL. § 20-1, tillatelse som omsøkt for oppføring av garasje og avkjørsel på gnr. 63 bnr. 55, Svennevik Indre, Lyngdal kommune. Tegninger mottatt 09.05.2012 legges til grunn for godkjenningen.

Atelier T. Olsen AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6000,-.

Gebyr for ansvarsrett blir fakturert de enkelte foretak.

Nærmere om tiltaket:

Garasjen er i 1 etasje, får et bruksareal på 46 m².

Fv. 656 - hp 01- km 2,1 V - gnr.63 bnr. 55 og 57 Lyngdal kommune - fornyet dispensasjon for oppføring av garasje og avkjørsel

Vi viser til udatert søknad, mottatt hos oss 08.03.2012, om fornyet tillatelse basert på vår dispensasjon gitt i brev av 08.10.2008.

Det er vedlagt søknaden sendt inn en revidert skisse for parkeringsarealet som er tenkt benyttet. Parkeringsarealet fremgår av hvitt, rødt og gult areal utenfor grense til veg. Med dette som underlag kan vi gi dispensasjon for oppføring av garasje med følgende betingelser:

Vedtak:

1. Avkjørsel godkjennes i samsvar med tegning av 30.04.2008, sist revidert 08.10.2008, og med parkering på de arealer som er nevnt ovenfor. All sruing skal foregå inne på dette arealet. Hvis det forekommer rygging ut på eller inn fra fylkesvegen, vil avkjørselen kunne bli stengt.
2. Ingen del av betonggarasjen må komme nærmere midten av fylkesvegen enn 7,0 m. Det må ikke være utstikkende såle mot fylkesvegen som kan vanskeliggjøre senere bygging av gjennomgående forstøtningsmur for utvidet fylkesveg.
3. Oppå selve garasjen må det kun settes opp gjerde med høyde etter kravene i byggeforskriftene. Høye vegger og/eller tak blir å betrakte som garasjebygg som av siktmessige årsaker krever større avstand fra fylkesvegen.
4. Støttmuren fra garasjen og sydover kan i denne omgang bli stående. Ved en eventuell utvidelse av fylkesvegen vil denne kunne bli revet uten erstatning. Atkomst fra parkeringsplan til garasje/-boligplan kan i fremtiden ikke garanteres opprettholdt mellom støttmuren og vegskråningen.
5. Ferdigstilling av garasje og avkjørsel må være utført innen tre år fra brevets dato.

Nabomerknad:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Miljøforhold: I henhold til Naturmangfoldlovens §7 skal de miljørettslige prinsippene i §8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Lyngdal kommune kjenner ikke til at det i dette området er gjort registreringer som tilsier at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Foretak 1, Bjørndal Vedlikehold AS	Utf, tiltaksklasse 1	Plasstøpte betongkonstruksjoner
Foretak 2, Atelier T. Olsen AS	Pro/tiltaksklasse 1	Arkitekturutforming og bygningsfysikk

Ansvar, kontroll, tiltaksklasser m.v.:

Bjørndal Vedlikehold AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretaket er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Atelier T. Olsen AS må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Kommunen minner om:

- **Bortfall av tillatelse:**
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Det vil ikke bli utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det kan dokumenteres at vannmåler er installert. Det skal også sendes inn situasjonsplan som viser stikkledninger og tilknytningspunkt til offentlig ledningsnett. Det vises for øvrig til lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer, jfr. vedlegg.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

Leder servicekontor
Helle Geheb
sign.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg: Opplysningsskriv om klage



Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klagefrist

Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere

- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal



Lyngdal kommune
Tekniske tjenester

BS-Bygg as
Solheiveien 16

Melding om vedtak

4580 Lyngdal

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2007/1901 - 1884/2008	Solveig Jensen		63/55/63/77/L42/ &18	19.02.2008

Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, Behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for bygging av mur - Rune Torsøe

Vedlagt følger særutskrift fra hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling av ovennevnte sak i møte 13.02.08

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til. Forvaltningslovens § 28, 2. ledd.. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

For enhetsleder

Solveig Jensen
konsulent

Kopi til:

Rune Torsøe
Fylkesmannen i Vest-Agder,
Miljøvern avdelingen
Vest-Agder Fylkeskommune,
Regionalavdelingen

Svennevik Indre	4580	Lyngdal
Serviceboks 513	4605	Kristiansand S
Serviceboks 517	4605	Kristiansand S

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:
	Hjemmeside:	Telefaks:
	www.lyngdal.kommune.no	Mailadr:

Bankgiro: 3085 07 00202
Org.nr: 00946485764



Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, Behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for bygging av mur - Rune Torsøe

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	13.02.2008	23/08

Journalposter

- 0 S Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre,
Behandling av søknad om dispensasjon
fra kommuneplanens plankrav for
bygging av mur - Rune Torsøe
- 1 I Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, BS-Bygg as
søknad om dispensasjon fra
kommuneplanens plankrav for bygging
av mur - Rune Torsøe
- 2 U Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, Miljøvernavdelingen/regionalavdelingen
Vedr. søknad om dispensasjon fra
kommuneplanens plankrav for bygging
av murer - Rune Torsøe
- 3 I Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, Vest-Agder Fylkeskommune,
uttalelse til søknad om dispensasjon fra Regionalavdelingen
kommuneplanens plankrav for bygging
av mur - Rune Torsøe
- 4 I Gnr. 63, bnr. 55 og 77 - Svennevik Indre, Fylkesmannen i Vest-Agder,
vedr. søknad om dispensasjon fra Miljøvernavdelingen
kommuneplanens plankrav - uttalelse

Endelig vedtak i saken fattes av hovedutvalg for miljø, plan og drift

SAKSORIENTERING

Fra BS-Bygg v/Bent Yngvar Sikveland foreligger på vegne av Rune Torsøe søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for bygging av murer på boligtomt gnr. 63 bnr. 55 og 77 Svennevik indre.

Eiendommen ligger i følge godkjent kommunedelsplan for sentrum i byggeområde for boliger. Det påhviler et plankrav for slike tiltak i byggeområdene uten reguleringsplan. Boligtomten er bebygd med bolighus, bryggeanlegg og murer. Det var i en tidligere fase uoverstemmelse mellom tiltakshaver og en nabo. Denne uenighet er nå løst.

Søknaden har vært sendt på høring.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Bankgiro: 3085 07 00202
	Hjemmeside:	Telefaks:	Org.nr: 00946485764
	www.lyngdal.kommune.no	Mailadr:	

Regionalavdelingen uttaler i brev av 07.11.07:

Søknaden gjelder oppføring av diverse murer på ovennevnte eiendom som i dag er bebygd med en bolig. Eiendommen grenser til sjøen.

Det aktuelle området, som vi legger til grunn er uregulert, er i kommunedelplanen avsatt til byggeområde for bolig der det påhviler et plankrav.

Strandsonen er generelt utsatt for et vedvarende og sterkt utbyggingspress. Dette tilsier at det bør føres en restriktiv plan- og dispensasjonspraksis, jf. også de nasjonale og regionale føringer for forvaltning av strandområdene.

Selv om det aktuelle området allerede i dag fremstår som relativt tett utbygd, mener vi at videre utbygging bør skje på grunnlag av godkjent reguleringsplan. Dette vil etter vår vurdering sikre en mest mulig helhetlig og forutsigbar utvikling av området.

Vi vil etter dette anbefale kommunen å fastholde plankravet i området.

Den foreliggende søknaden gir ikke grunnlag for merknader i forhold til kulturminnelovens bestemmelser.

Miljøvernavdelingen uttaler i brev av 26.11.07:

Søknaden gjelder dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for sentrum for bygging av tre murer. Murene skal være fra 0 til 3 meter. Om det skal gjøres andre endringer kommer ikke fram av søknaden, men vi antar at hensikten med murene er å fylle opp og heve terrenget.

Miljøvernavdelingen er skeptisk til at det gjøres store endringer av terrenget så nære sjøen som det her er planlagt. Vi gir derfor råd om at plankravet fastholdes. Kommunen bør i sin behandling av saken spesielt vurdere dispensasjonssøknaden opp mot de hensyn planlovgivningen skal ivareta.

VURDERING

Tiltaket ligger i 100-meters beltet langs sjøen med strenge føringer fra departementet. Det vil virke meningsløst å kreve reguleringsplan for slikt tiltak på en boligtomt hvor det fra tidligere er utført murarbeid og bryggeanlegg mot sjøen. I dette tilfelle må det være forsvarlig å gi dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av murer som omsøkt.

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift viser til rådmannens vurdering og finner at det foreligger grunner til å gi dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drift gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for oppføring av murer som omsøkt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 13.02.2008:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 13.02.2008:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift viser til rådmannens vurdering og finner at det foreligger grunner til å gi dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drift gir i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for oppføring av murer som omsøkt.

Evy-Anni Evensen
Rådmann

Parter i
saken:
BS-Bygg as
Rune Torsøe



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**



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

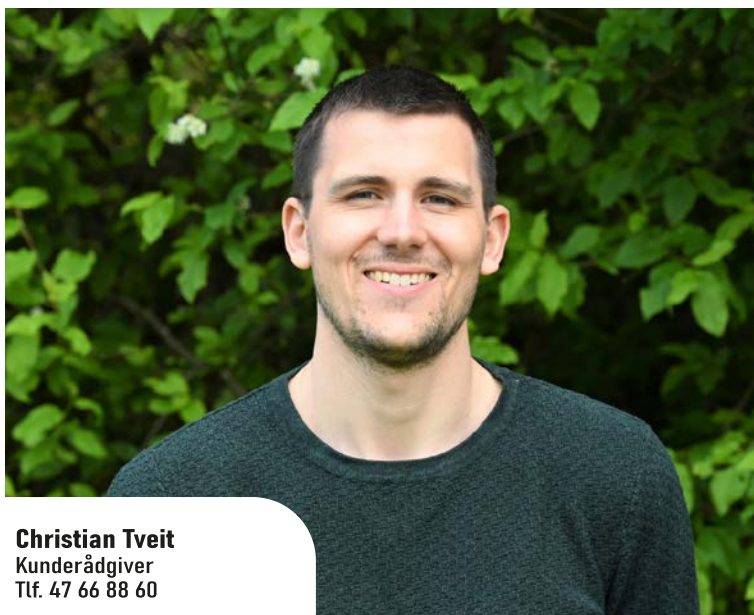
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

For eiendommen:

Adresse: Sveneivgsveien 54
4580 LYNGBAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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