



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Romsåskroken 60, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romsåsen- Nyere
enebolig på suveren utsiktstomt!**

***Svært gode solforhold**

***Barnevennlig**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 187 890,-
Total ink omk.: Kr 7 137 890,-
Selger: Arne Gyland
Monica Juliussen Gyland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total: 216/247 m²
Tomtstr.: 717 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 191

Oppdragsnr.: 1408240056

Lyngdal/Romsåsen- Nyere enebolig på suveren utsiktstomt! *Svært gode solforhold *Barnevennlig

Innholdsrik, nyere enebolig på suveren tomt i Romsåsen! Eiendommen har svært gode solforhold og fantastisk utsikt over Lyngdalsletta fra en av kanskje feltets beste tomter! Rolig og attraktivt felt som egner seg svært godt for barnefamilier. Det er bl.a. en lekeplass like ved, her er også opparbeidet bål plass med grillhytte og flotte turområder like utenfor døren.

Boligen holder høy standard, har en praktisk planløsning og er godt utstyrt. I hovedetasjen er gang som leder til stor, flott stue med åpen løsning til kjøkken. Hovedsoverom med tilhørende bad, kontor, toalettrom, vaskerom med grovinnang. Kjelleretasjen har kjellerstue, 4 sov, stort bad og teknisk rom, samt romslig bod.

Gode parkeringsmuligheter i tillegg til garasje. Stor, usjenert terrasse, støpt platting og egen hage.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	6
Om eiendommen	42
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Forbrukerinformasjon	125
Budskjema	126

Plantegning

Hovedetg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

U-etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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



**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.**

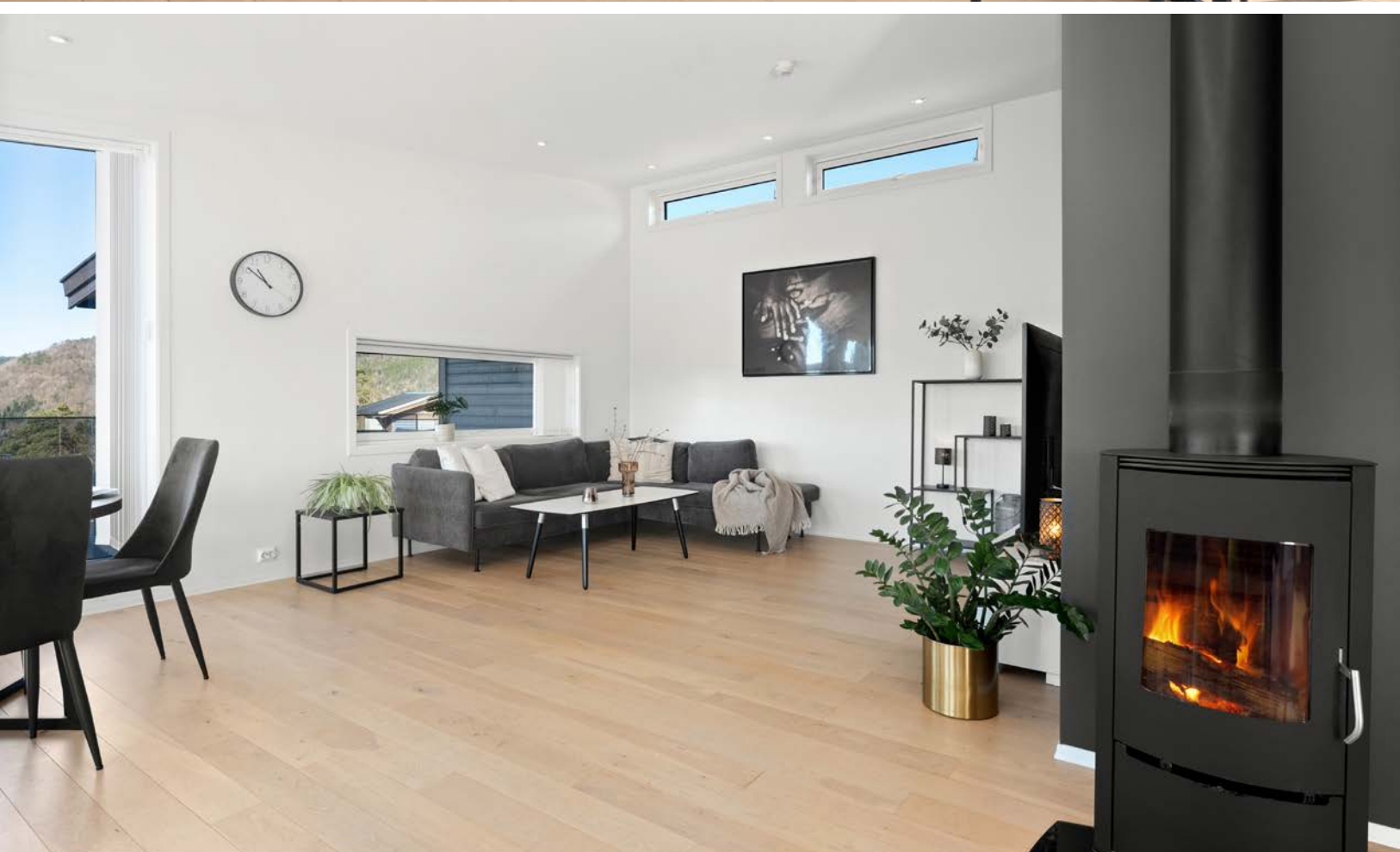
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Romslig stue med ekstra takhøyde og store vindusflater







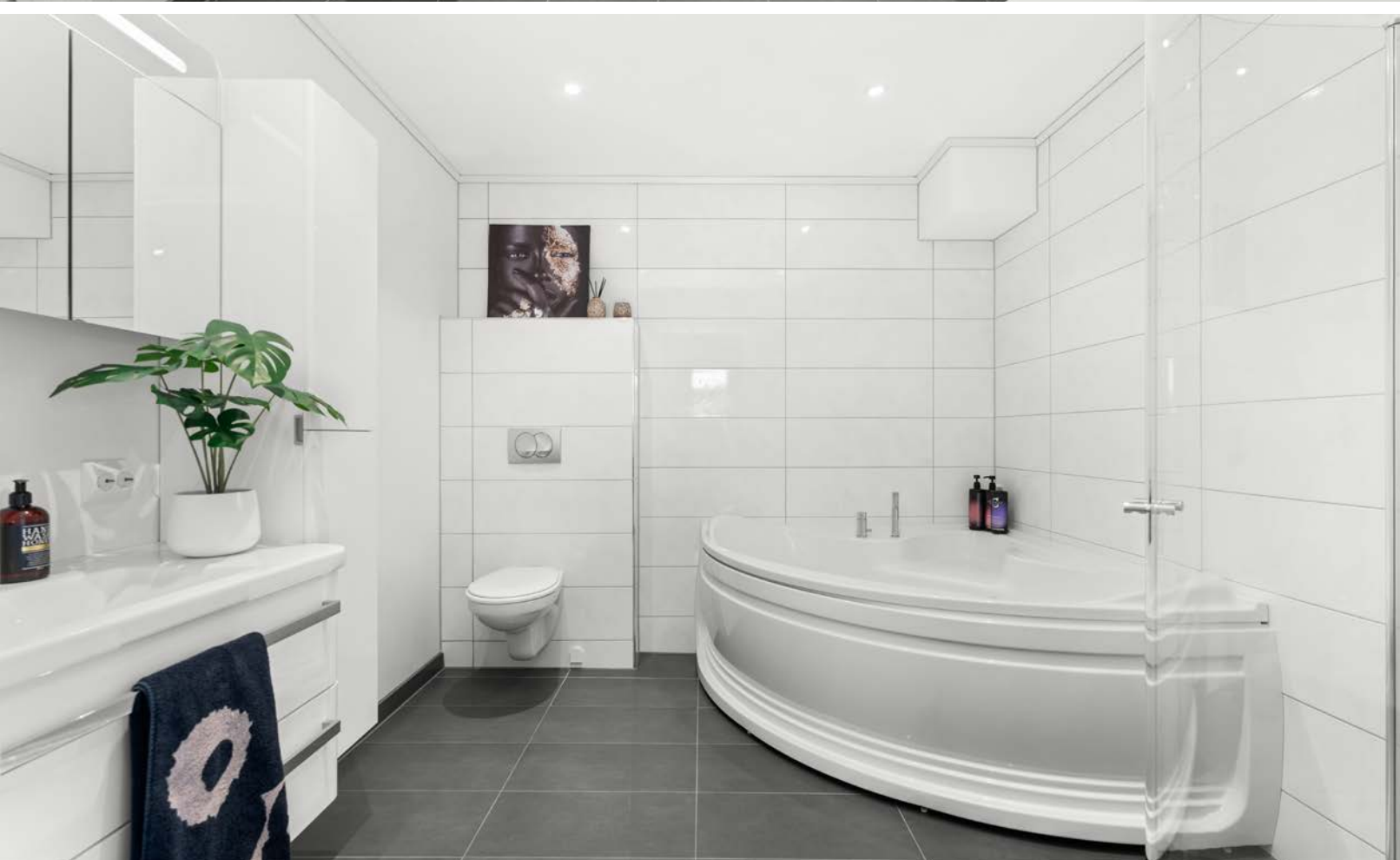
















Gode solforhold!



Veranda uten innsyn







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 247 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje) BRA-i: 107 m². Underetasje: Kjellerstue, gang, bad, 4 soverom, romslig bod/lagringsrom og teknisk rom.

2. etasje) BRA-i: 109 m². Hovedetasje: Gang m/hall, stue, kjøkken, soverom, bad, kontor, toalettrom og vaskerom med grovinngang.

BRA-e: 31 m². Hovedetasje: Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

717 m²

Tomtebeskrivelse

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en god del oppfylt med sprengte masser. Svak skråned terreng baksiden av boligen.

Beliggenhet

Romsåsen er et nytt felt som ligger på toppen av Romsåsen med en meget flott utsikt. Boligen og området har svært gode solforhold fra morgen til kveld. Her oppe får man ta del i et nytt og spennende boligfelt hvor man har både bymessige og landlige fasiliteter i ett - her er det flotte turmuligheter like utenfor døren og lekeplasser på området samt kort vei ned til Handelsparken senter med det meste av fasiliteter man trenger i hverdagen.

Det er kort vei til barnehage, barneskole, eldrecenter m.m. på Rom. Fra Romsåsen og inn til Lyngdal sentrum er det ca. 4 km. Her finner du bl.a. ungdomsskole, videregående skoler, Lyngdal stadion samt flere butikker og handlesenter m.m.

Adkomst

Fra E-39 Stavanger - når du kommer langs E-39 med Handelsparken på høyre hånd, ta avkjørsel fra hovedveien til venstre inn på Høylandsveien. Følg Høylandsveien til du kommer til prosjektskilt for Romsåsen - ta opp hit og boligen ligger på toppen i feltet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nytt boligfelt bestående av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

Skolekrets

Å barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Rom terminal ved handelsparken i Lyngdal.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2015.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 8 år og 11 mnd.

I hvilket forsikrings-selskap har du tegnet villa/husforsikring?

- if, polise: 8889072

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

- Ja, kun av faglært. Byttet til glassrekkverk på terrasse. Utført av Lyngdal Glassrekkverk.

Tilleggskommentar:

Det er en liten vannskade på ett kjøkken skrog etter feil på oppvaskmaskin. nytt kjøleskap og oppvaskmaskin installeres.

Innhold

Innholdsrik, nyere enebolig på suveren tomt i Romsåsen! Eiendommen har svært gode solforhold og fantastisk utsikt over Lyngdalsletta fra en av kanskje feltets beste tomter! Rolig og attraktivt felt som egner seg svært godt for barnefamilier. Det er bl.a. en lekeplass like ved, her er også opparbeidet bålpluss med grillhytte og flotte turområder like utenfor døren.

Boligen holder høy standard, har en praktisk planløsning og er godt utstyrt. I hovedetasjen er gang som leder til stor, flott stue med åpen løsning til kjøkken. Hovedsoverom med tilhørende bad, kontor, toalettrom, vaskerom med grovinngang. Kjelleretasjen har kjellerstue, 4 sov, stort bad og teknisk rom, samt romslig bod.

Gode parkeringsmuligheter i tillegg til garasje. Stor, usjenert terrasse, støpt platting og egen hage.

HOVEDETASJE:

Gang m/hall: gips i tak og på vegg, flis på gulv fremfor inngangsdør og parkett ellers. Høyt under taket med spotter i himling.

Kontor: gips i tak og på vegg, 3-stavsparkett på gulv.

Toalettrom: gips i tak og på vegg og flis på gulv.

Varme i gulv. Servant og vegghengt wc.

Kjøkken: gips i tak og på vegg, 1-stavsparkett på gulvet. Hamran kjøkkeninnredning med ingererte hvitevarer. Kjøkkenøy med spisepluss. Flott utsikt. Spotter i tak.

Stue: gips i tak og på vegg, 1-stavsparkett på gulv.

Store vindusflater med flott utsikt. Utgang fra stue ut til stor veranda. Vedovn i stuedel. Spotter i tak.

God takhøyde.

Hovedsoverom: gips i tak og på vegg, 3-stavsparkett på gulv. Utsikt. Tilhørende bad.

Bad: gips i tak og på vegg, flis på gulv og i våtsone.

Servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Varme i gulv. Spotter i tak.

Vaskerom/grovinngang: gips i tak og på vegg, flis på gulv. Egen inngang. Varme i gulv. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Innredning/benk med vaskekom. Garderobeskap.

UNDERETASJE

Kjellerstue: gips i tak og på vegg, 3-stavsparkett på gulv. Varme i gulv. Spotter i tak. Flott utsikt. Utgang til støpt platting og hage.

Gang: gips i tak og på vegg, 3-stavsparkett på gulv.

Bod/ lagring: gips i tak og på vegg, 3-stavsparkett på gulv. Romslig laringsrom.

Sov. 2: Gips i tak, mdf-plater på vegg og 3-stavsparkett på gulv. Romslig soverom med utsikt.

Teknisk rom: gips i tak og på vegg, flis på gulv. Her er varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg plassert, samt inspeksjonluke til vannrør, sikringskap og sentralstøvsuger.

Bad: gips i tak og flis på vegg og gulv. Servant, vegghengt wc, dusjhjørne og badekar. Varme i gulv. Spotter i tak.

Sov. 3: gips i tak, med-plater på vegg og 3-stavsparkett på gulv. Utsikt.

Sov. 4: gips i tak, med-plater på vegg og 3-stavsparkett på gulv. God størrelse.

Sov. 5: gips i tak, med-plater på vegg og 3-stavsparkett på gulv. Romslig.

GARASJE:

Romslig garasje med elektrisk garasjeport og 2 inngangsdører. Det er mulig å lage en bod innerst i garasjen.

Standard

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i våtsoner dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder i våtzone i rundt vask.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i våtsoner i rundt badekar og dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

UNDERETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder i våtzone i rundt vask.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på teknisk rom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i garasje. Antatt mulighet for å sette opp ekstra carport på tomten, i tillegg til garasjen.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

8889072

Diverse

Integrerte hvitevarer.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmekabler.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 10 686

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer: Vann og avløp, feiing og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 262 470

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 797 386

Formuesverdi sekundær år

2022

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 156, bruksnummer 191 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:

4225/156/191:

02.04.2013 - Dokumentnr: 257761 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyngdal Kommune
Org.nr: 922 421 498

Tilbakekjøpsrett på gitte vilkår

Overført fra: Knr:4225 Gnr:156 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 536905 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:156 Bnr:109

01.01.2020 - Dokumentnr: 1549019 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:156 Bnr:191

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 15.04.2015

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

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 eiendomsmeidler 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Etter avtale med megler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,00))

192 890,- (Omkostninger totalt)

7 142 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 187 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 550,- og oppgjørshonorar kr 6 000.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag/utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 47 700,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, foto, kommunale opplysninger, oppgjørshonorar, søk i eiendomsregister og elektronisk signering, visning, samt tilretteleggingsgebyr.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 50 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

24.04.2024

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Taktekkingen er av papp som er besikket fra taknivå.

Takrenner og nedløp av zink og det er montert utvendig svillbeslag på alle ytterdører.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste stående falset kledning og noe liggende dobbelfals kledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon for pulttak.

Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, som er blitt luftet over tak.

Alle åpne vinduer er av type tre-veis og en del vinduer med fast karm i stuer.

Hoveddør og ytterdør på vaskerommet er av samme type med glass. To balkongdører med lav brystning i begge stuer. To ytterdører i garasje og en leddport.

Dører og port er funnet bi god stand.

Større terrasse ut i fra stue i hovedetasjen som har nytt glassrekkverk. Terrasse på samme størrelse ut i fra underetasjen med støpt dekke på mark.

Mindre enkel trapp til terrasse ved garasje.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Parkett og flis.

Himling: Malte slette med en del spotter.

Vegger: Malte slette og panelingsplater.

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen. Ble målt en høydeforskjell på 5-6 mm, målt igjennom hele stue i hovedetasjen. Noe mindre "knepping" i flytende parkettgulv i hovedetasjen enkelte steder.

Boligen har isolert stålppe og en vedovn i stue. Er en del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i bod som er tilbakefylt, uten å påvise unormale forhold. Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn i mellom etasjer. Innerdører er av type formpresset slett hvit.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i hovedetasjen:

Overflater er i fra byggeåret.

Fliser på vegger i våtsoner dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegger som ikke er fliselagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

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

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra kjøkkeninnredning i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Vaskerom:

Overflater er i fra byggeåret.

Malte slette vegger og himling.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Det er en plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Bad i underetasjen:

Overflater er i fra byggeåret.

Fliser på vegger i våtsoner i rundt badekar og dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegger som ikke er fliselagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under hjørnebadekar og dusjhjørne.

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

Det er balansert ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra teknisk rom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: 8,4 vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Parkettgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter.

Innredning med slette fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom:

Gulvfliser, malt slett himling og vegger.

Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for vurdering)

Boligen har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på teknisk rom.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på teknisk rom som har sluk i gulvet. Sentralstøvsuger er blitt installert med et uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert på teknisk rom.

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en god del oppfylt med sprengte masser.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil grunnmur.

Støpt grunnmur i bakkant av boligen og en støpt ringmur på resterende del. Grunnmur og ringmur er blitt isolert utvendig over terreng, uten om ringmur for garasje.

Svak skråned terreng baksiden av boligen og er blitt en del oppfylt på framsiden.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

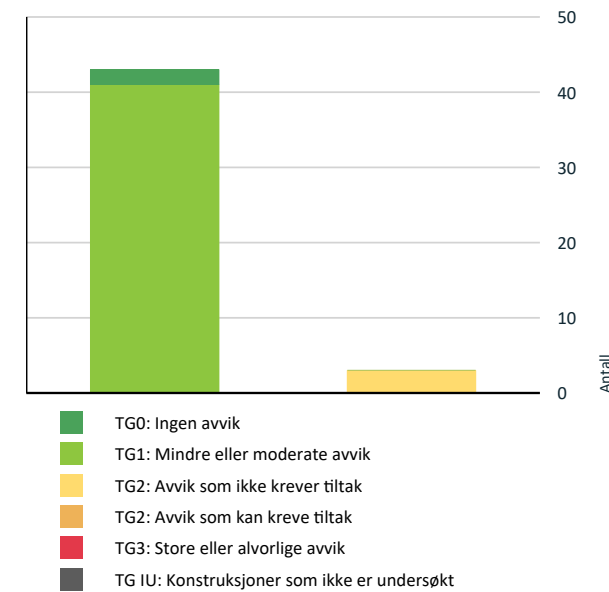
Enebolig

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

Inntegnet bod i garasje er ikke blitt bygget..

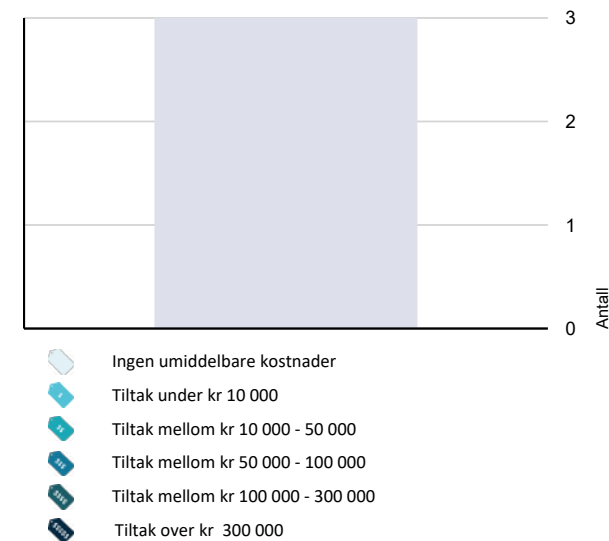
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

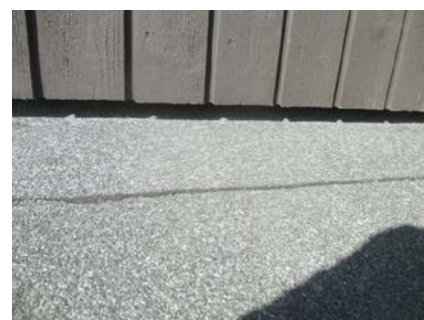
Taktekkingen er av papp som er besiktiget fra taknivå.



Takgjennomføring av pipe.



Deler av taktekingen over hoveddelen av bygningen



Oppbrett i overganger.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av zink og det er montert utvendig svillbeslag på alle ytterdører.



Takrenner med tilhørende deler.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste stående falset kledning og noe liggende dobbelfals kledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Tilstandsrapport



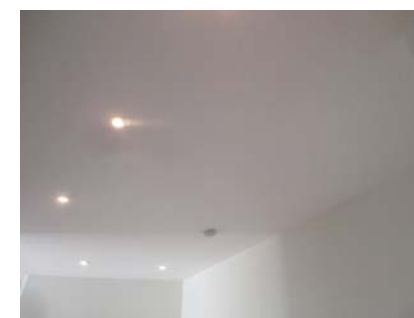
Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Fasader har stående og liggende kledning

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon for pulttak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, som er blitt luftet over tak.



Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Vinduer

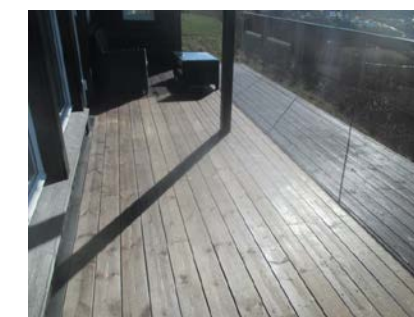
Alle åpne vinduer er av type tre-veis og en del vinduer med fast karm i stuer. Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Dører

Hoveddør og ytterdør på vaskerommet er av samme type med glass. To balkongdører med lav brystning i begge stuer. To ytterdører i garasje og en leddport. Dører og port er funnet bi god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

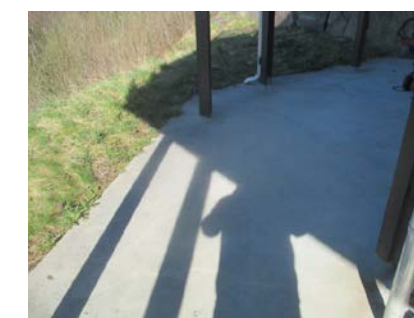
Større terrasse ut i fra stue i hovedetasjen som har nytt glassrekkverk. Terrasse på samme størrelse ut i fra underetasjen med støpt dekke på mark. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse terrasser med tilhørende deler.



Deler av terrasse ut i fra hovedetasjen.



Delvis overbygget i mot garasje.



Støpt terrasse på bakkenivå ut i fra underetasjen.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Mindre enkel trapp til terrasse ved garasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og flis.
Himling: Malte slette med en del spotter.
Vegger: Malte slette og panelingsplater.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en høydeforskjell på 5-6 mm, målt igjennom hele stue i hovedetasjen. Noe mindre "knepping" i flytende parkettgulv i hovedetasjen enkelte steder.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og en vedovn i stue.



Vedovn i stue.



Isolert stålpip som er ført over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

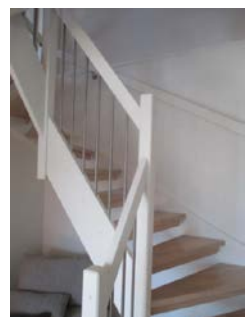
Er en del utforede vegger under bakkenivå i underetasjen.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i bod som er tilbakefylt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utfored vegg i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn i mellom etasjer.



Trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er av type formpresset slett hvit.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i våtsoner dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Gjelder i våtsonen i rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegger som ikke er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i vegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kjøkkeninnredning i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.



Hulltaking under kjøkkeninnredning.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte slette vegger og himling.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk er plassert midt i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskeum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskeum.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i vegg.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i våtsoner i rundt badekar og dusjhjørne. Malte slette overflater på resterende vegger og en malt slett himling med spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Gjelder i våtsonen i rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med oppkantflis på vegger som ikke er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under hjørnebadekar og dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Innredning.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra teknisk rom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,4 vektprosent.



Hulltaking i fra teknisk rom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, malte slette vegger og malt slett himling med spotter. Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



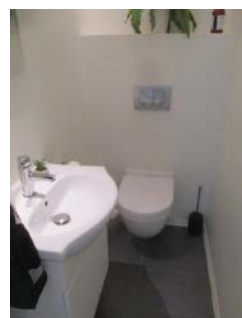
Ventilator.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvfliser, malt slett himling og vegger.
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom.



Fordelerskapet på teknisk rom.



Innvendig stoppekran med vannmåler ved siden av bereder.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på teknisk rom.



Selve enheten for balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på teknisk rom som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er blitt installert med et uttak i hver etasje. Selve enheten er plassert på teknisk rom.



Sentralstøvsuger.

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

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

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt en god del oppfylt med sprengte masser.

TG 1 Drenering

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur i bakkant av boligen og en støpt ringmur på resterende del. Grunnmur og ringmur er blitt isolert utvendig over terreng, uten om ringmur for garasje.

Tilstandsrapport



Støpt ringmur i rundt garasje.



Deler av ringmur som er isolert utvendig.

TG 0 Terrenghold

Svak skrånet terreng baksiden av boligen og er blitt en del oppfylt på framsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	109	31		140	47		140
Underetasje	107			107	47		107
SUM	216	31			94		247
SUM BRA	247						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Soverom, Kontor	Garasje	
Underetasje	Gang, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bod, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet bod i garasje er ikke blitt bygget..

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Torleif Fjellestad Monica Juliussen Gyland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	156	191		0	717 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Romsåskroken 60

Hjemmelshaver

Gyland Arne, Gyland Monica Juliussen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	17.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	02.02.2013		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD1952>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240056	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Juliussen Gyland	Arne Gyland
Gateadresse	
Romsåskroken 60	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	8889072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MJG, AG

Document reference: 1408240056

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

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

Tilleggskommentar

Det er en liten vannskade på ett kjøkken skrog etter feil på oppvaskmaskin. nytt kjøleskap og oppvaskmaskin installeres

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Juliussen Gyland	87916a0003bcecae810d01e51fa0785270607d0a	16.04.2024 10:34:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Gyland	1fe5ba19c757a5d1e1f07b32d1a4dc45fd3b69c9	16.04.2024 08:16:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240056

Document reference: 1408240056

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 156, Bruksnr 191	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Romsåskroken 60, gatenr 4170	Valgkrets:	4 Å
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.06.2013	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	717,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4225/156/191	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 27.10.2015 Matrikkelført: 24.02.2016		Avgiver Berørt Mottaker	4225/156/109 4225/156/190 4225/156/191	-717,0 0,0 717,0
Annen forretningstype	Forretning: 22.10.2014 Matrikkelført: 22.10.2014		Berørt Berørt Berørt	4225/156/109 4225/156/191 4225/156/199	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.10.2014 Matrikkelført: 22.10.2014		Avgiver Berørt Mottaker	4225/156/109 4225/156/191 4225/156/190	-698,3 0,0 698,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.06.2013 Matrikkelført: 21.06.2013		Avgiver Mottaker	4225/156/109 4225/156/191	-717,5 717,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Romsåskroken 60	Bolig	235,0	Kjøkken	8	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	185,0	Rammetillatelse:	15.07.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	15.07.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	15.04.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300384557			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			106,0		106,0				
H01	1		139,0		139,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

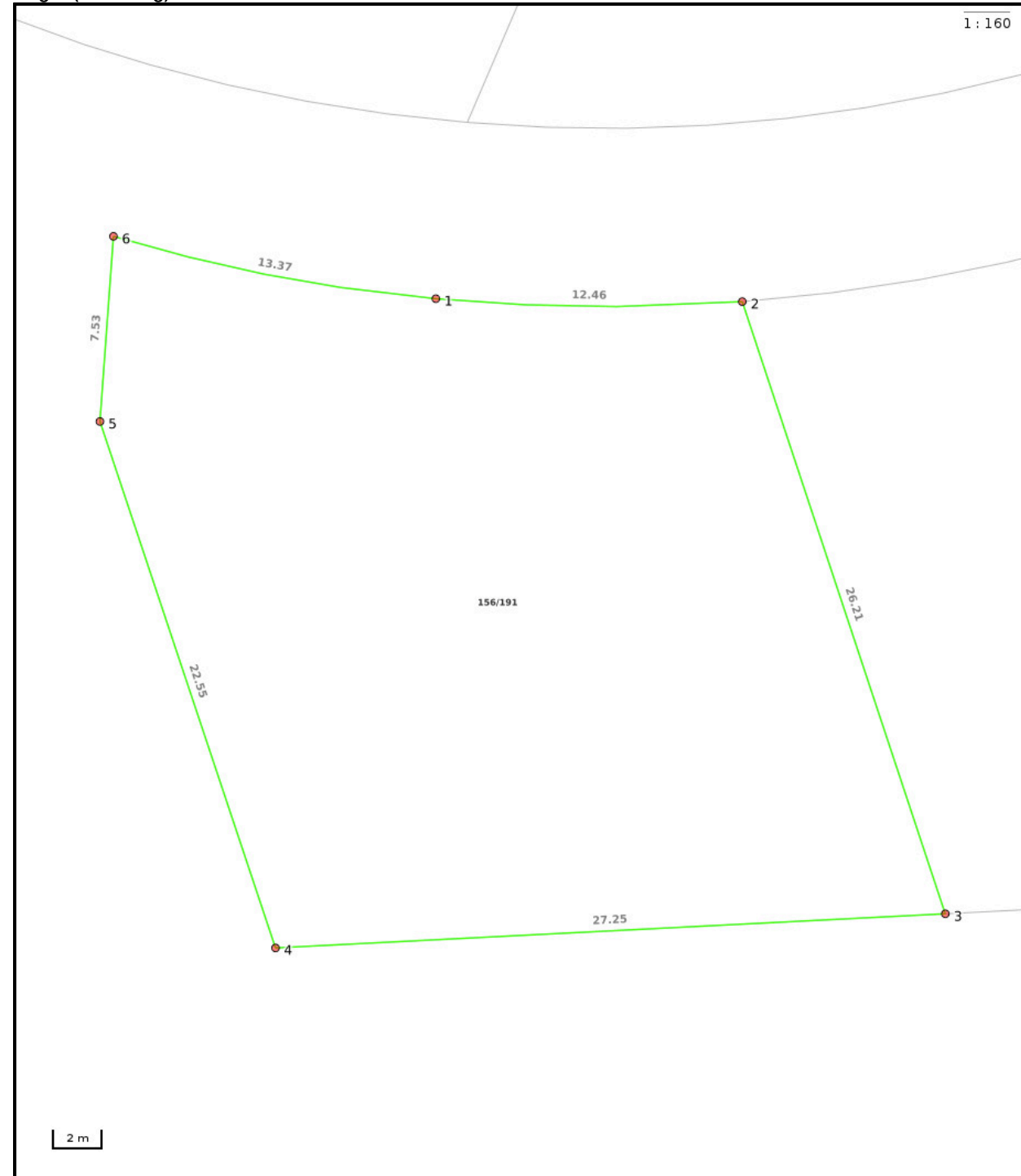
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 717,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

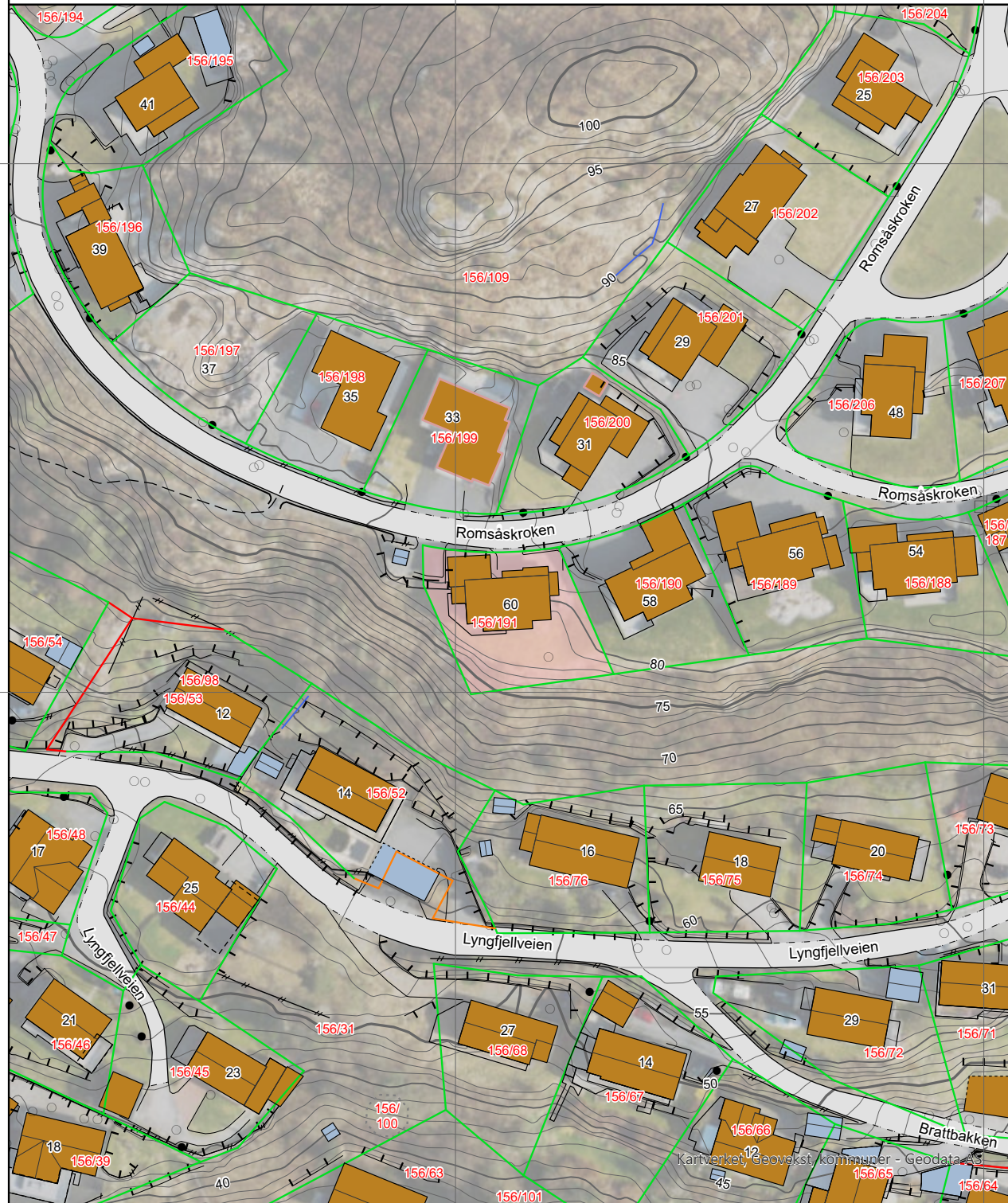
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 126,49	388 307,10	12,46m	Terrengmålt	10	-73,75	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 448 127,48	388 319,51	26,21m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 103,44	388 329,94	27,25m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 099,64	388 302,96	22,55m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 448 120,31	388 293,95	7,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 127,84	388 293,82	13,37m	Terrengmålt	10	-64,25	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

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

Eiendomsgrenser

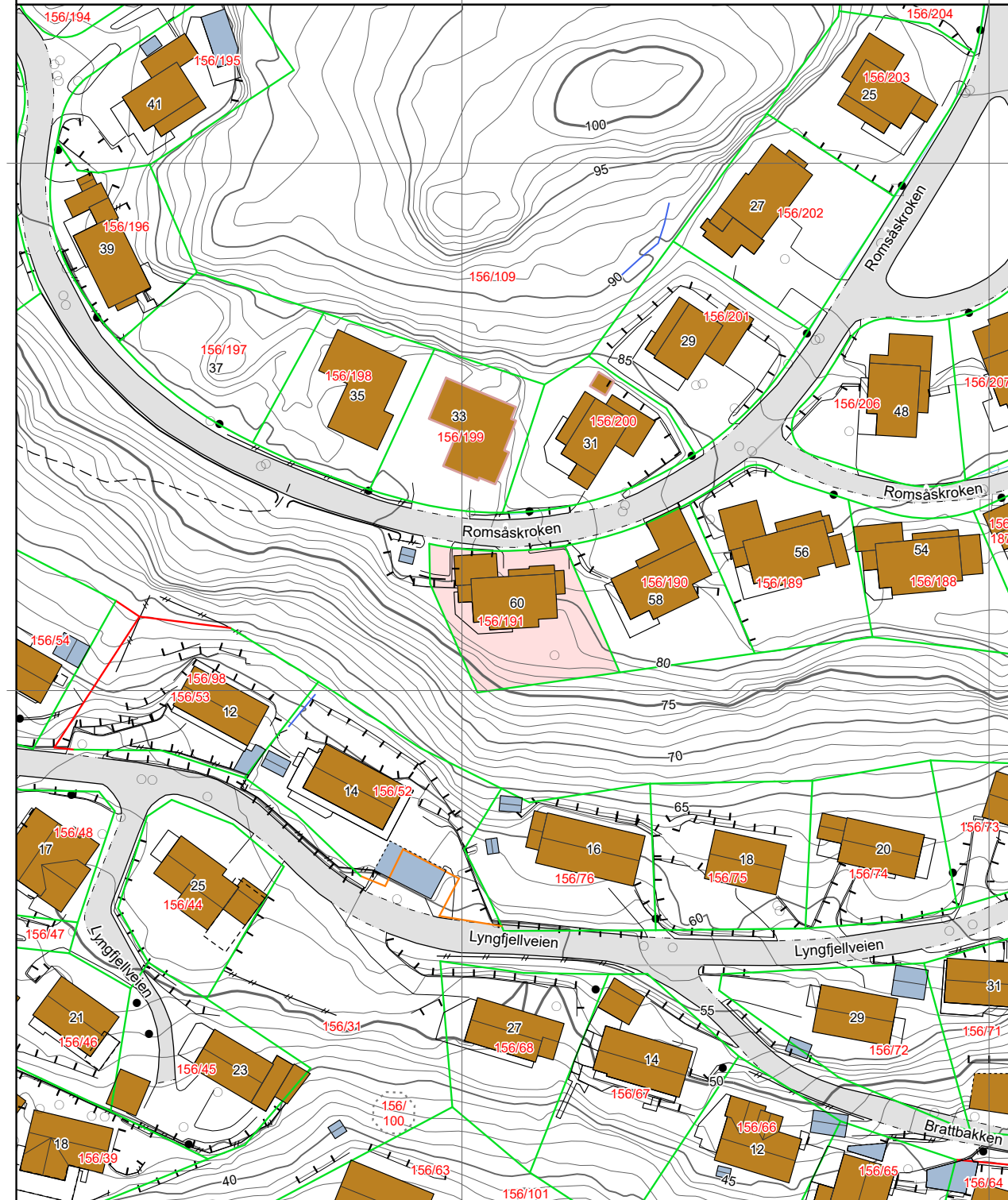
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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

Eiendomsgrenser

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



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Tegnforklaring

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	191	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Romsåskroken 60, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
13.020154	808	15.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	66

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 10.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	191	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Romsåskroken 60, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	3 384,68 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	2 742,89 kr
Sum	10 686,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	66 m3	19,61 kr	1/1	0 %	1 294,26 kr	1 294,26 kr
Forskudd vann	69 m3	21,08 kr	1/1	0 %	1 454,52 kr	727,26 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-78 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-1 529,58 kr	-1 529,58 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	66 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 650,66 kr	1 650,66 kr
Forskudd avløp	69 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 984,44 kr	992,22 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-78 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-1 950,77 kr	-1 950,77 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	11 568,53 kr	5 516,55 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 10.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	191	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Romsåskroken 60, 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

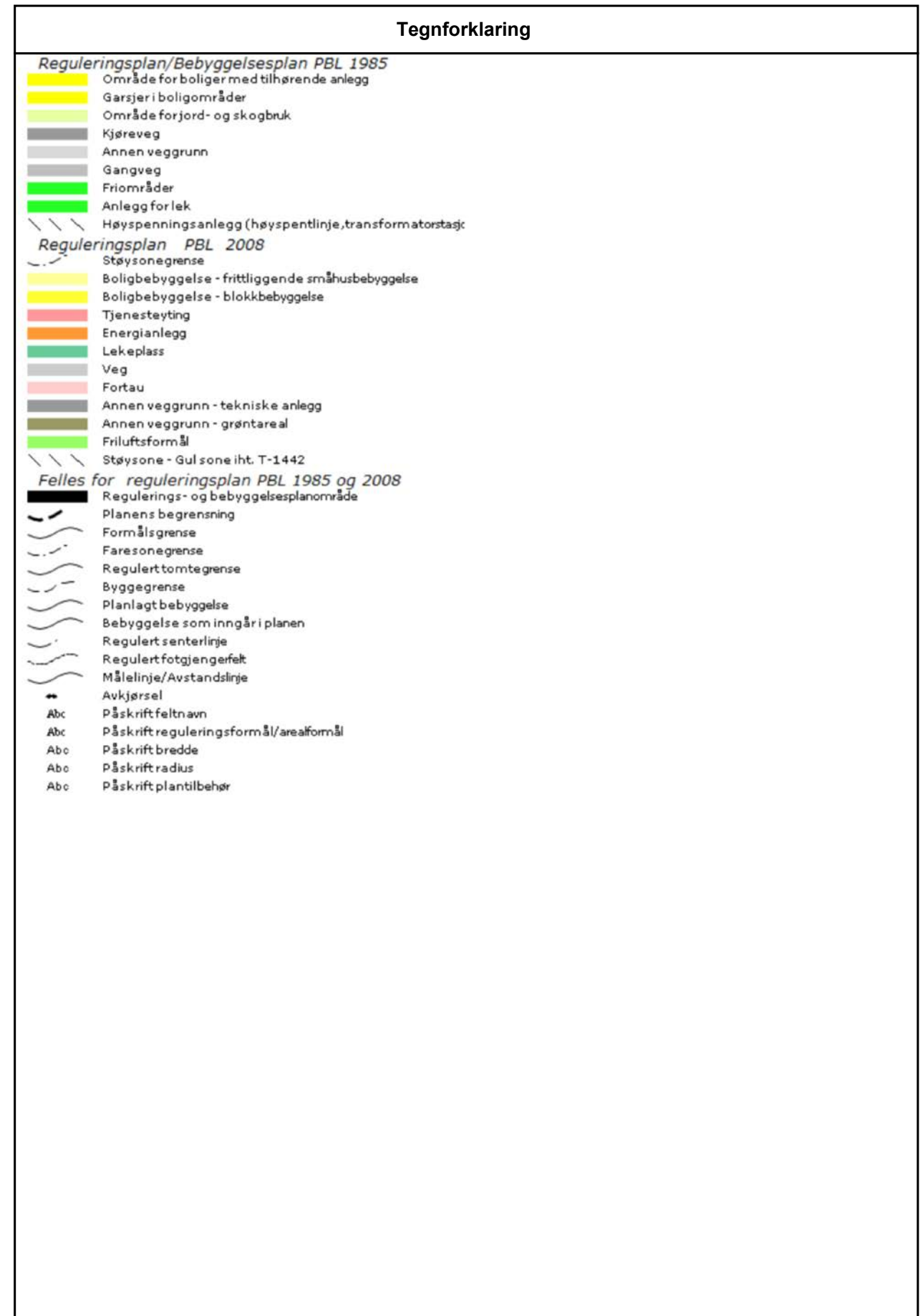
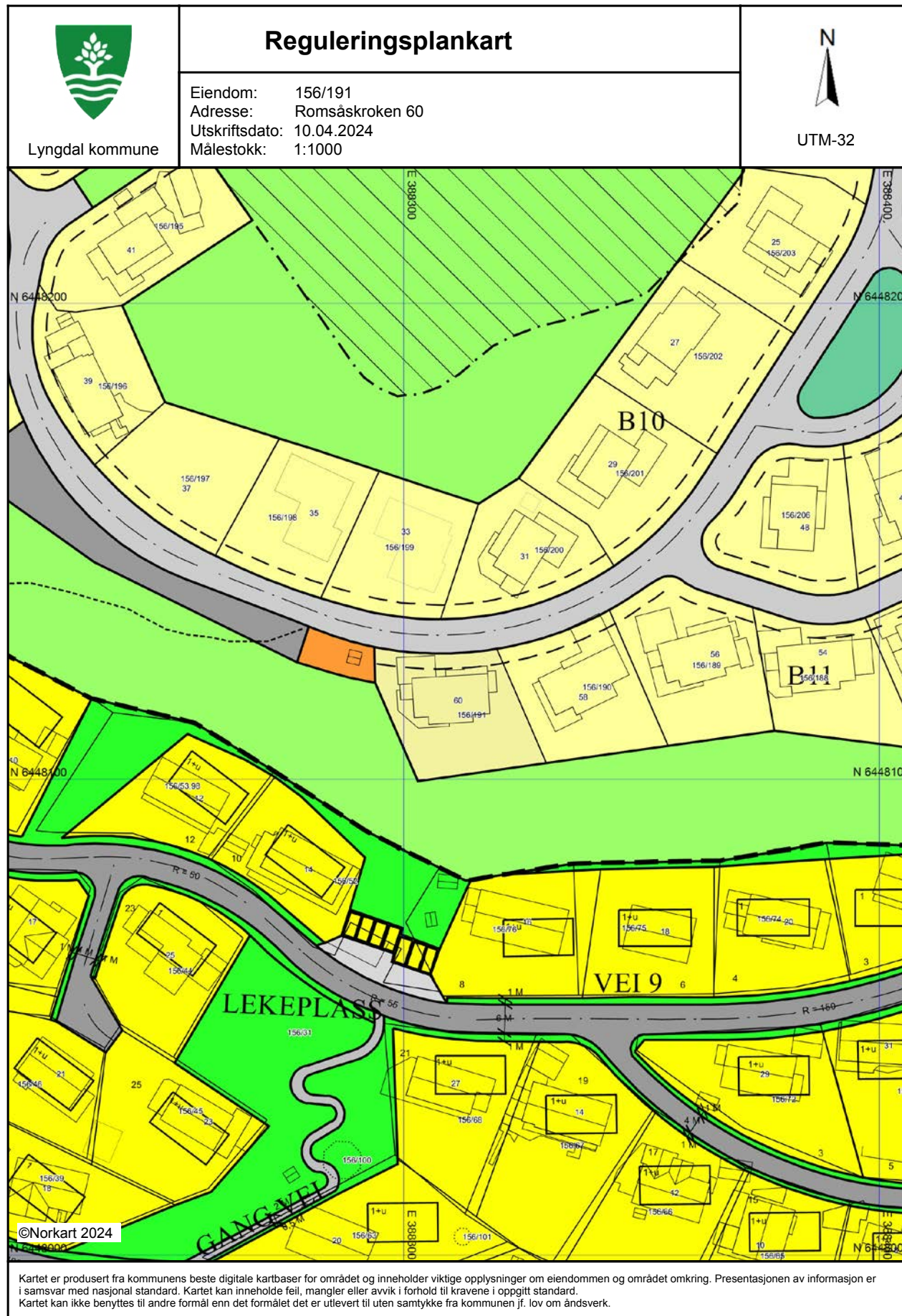
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

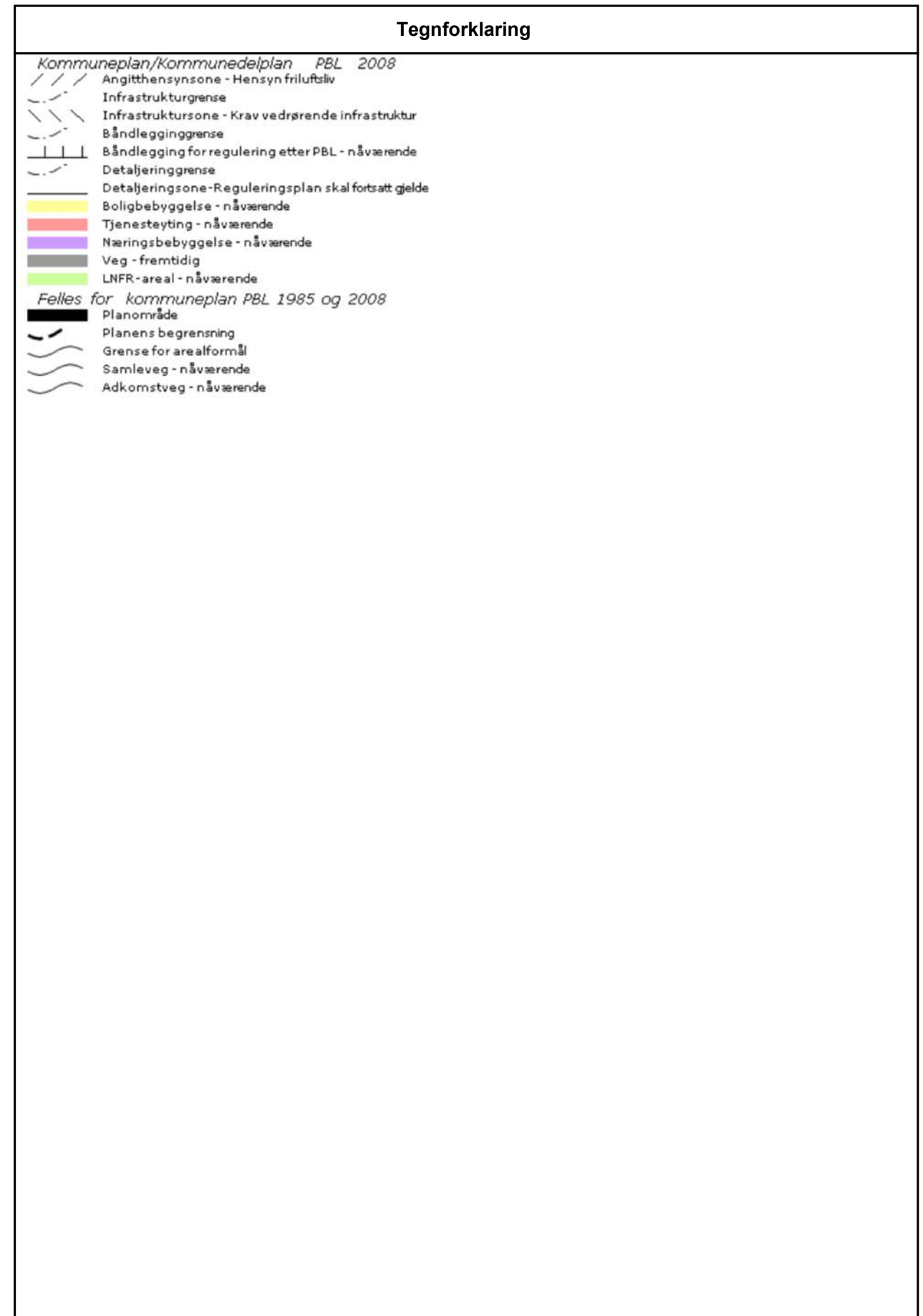
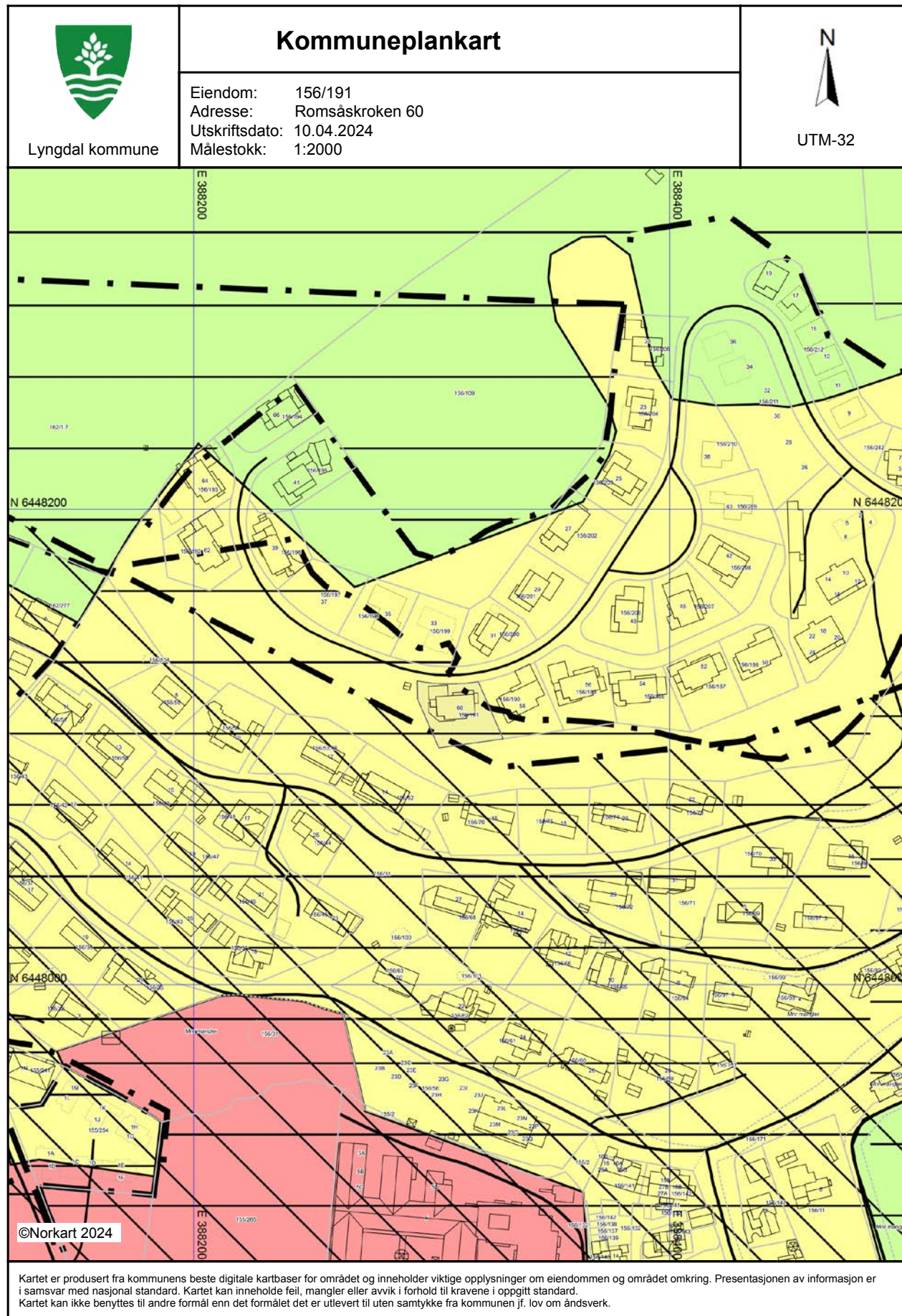
Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 717 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 29 m ² KPHensynsonenavn H410_1 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 660 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

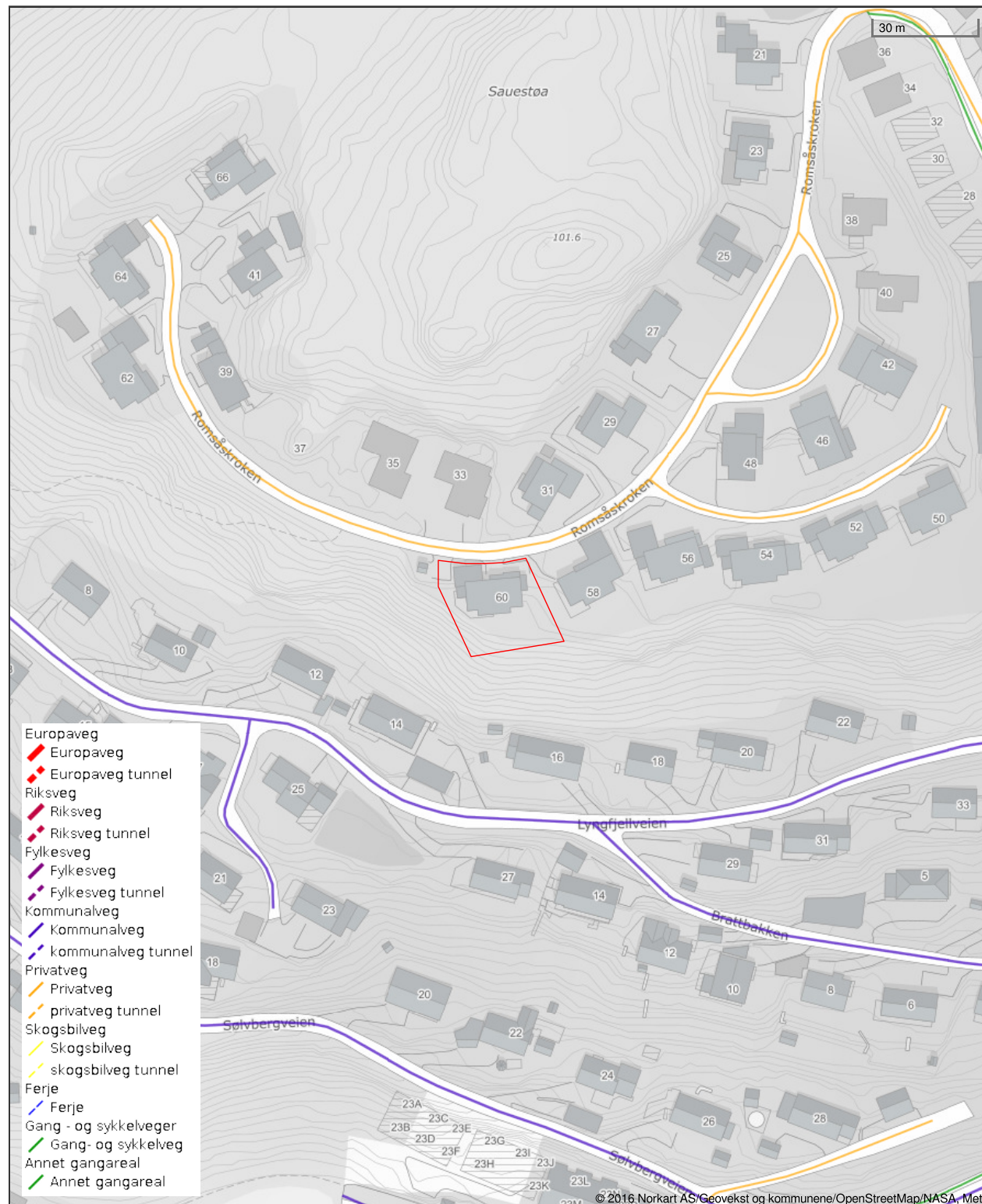
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201008
Navn	Romåsen - boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2010
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201008/Dokumenter/201008%20Romåsen%20bestemmelser%20reguleringsendring%2C%20signert.pdf
Delarealer	Delareal 717 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B11





Vegstatuskart for eiendom 4225 - 156/191//



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



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2013/1646/11126/2013
Arkiv: 156/191/L42
Saksbehandler: Unni Risholt
Dato: 11.07.2013

Karl-Petters Tegnestue AS

Lensmannsbakken 2
4580 Lyngdal

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer 529/13
Tiltakssted Tomt 50 felt B11 Romåsen, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 156/191
Tiltakshaver Nybygger'n as
Ansvarlig søker Karl-Petters Tegnestue

Det vises til søknad om tiltak i hht pbl § 20-1, for tiltak som gjelder bygging av enebolig i 2 etasjer på gnr. 156, bnr. 191, Romåsen, Lyngdal. Eiendommen er benevnt som tomt 50 i reguleringsplan for Romåsen og ligger i område B11 i godkjent reguleringsplan.

Søknadsdokumenter:

Datert: **Mottatt:**

Søknad om tillatelse til tiltak (enkle tiltak)
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Gjenpart og kvittering for nabovarsling
Tegninger
Situasjonskart
Terrengprofil
Søknad om ansvarsrett fra: Karl-Petters Tegnestue AS
Gjennomføringsplan

16.06.2013 20.06.2013

Ansvarlig søker:

Foretaket Karl-Petters Tegnestue AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkefunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Kommunens vurdering av boligens plassering:

Ansvarlig søker har informert om at det vil bli foretatt en mindre reguleringsendring når det gjelder byggegrense mot vei. Dette er nødvendig p.g.a. terrengtilpasningen og utnyttelse av tomten. Iflg. ansvarlig søker vil en plassering utenfor nåværende byggegrense ikke få konsekvenser for friskt mot vei. Kommunen må ta forbehold om at eventuelt skade som påføres eiendommen i forbindelse med vedlikehold/brøyting av kommunal vei ikke kan påføres kommunen. Det blir ikke gitt dispensasjon for boligens plassering i forhold til byggegrense, men det tas forbehold om at reguleringsendring blir innvilget.

Postadresse

Postboks 353 Lyngdal
Hjemmeside:
www.lyngdal.kommune.no

Besøksadresse

Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4
E-postadresse:
post@lyngdal.kommune.no

Telefon

38 33 40 00
Telefon avd.
38 33 40 00

Telefaks

38 33 41 01
Telefaks avd.

Bankkonto

3201 56 02421
Org.nr.
00946485764

VEDTAK:

Det vises til ovennevnte vurdering. Rådmannen gir i medhold av PBL. § 20-1, tillatelse som omsøkt for oppføring av enebolig på gnr. 156, bnr. 191, Romåsen, Lyngdal. Omsøkt plassering godkjennes under forutsetning av at søknad om reguleringsendring blir godkjent. Kommunen frasier seg alt ansvar for skader som måtte bli påført eiendommen i forbindelse med vegvedlikehold/brøyting. Det må ikke gjøres tiltak eller beplantes i området mellom garasje og vei som hindre friskt.

Avkjørsel til kommunal vei godkjennes som omsøkt. Tegninger mottatt 20.06.2013 godkjennes. Karl-Petters Tegnestue AS innvilges ansvarsrett i tråd med søknad.

Kontroll

Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL. Fuksikring og lufttetthet i enebolig skal gjennomføres som uavhengig kontroll.

Det vises til byggt teknisk forskrift § 13-5.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på at kravene i.h.t. forskriften er tilfredsstillt, må bygningen sikres med radonsperre i grunnen.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6.000 for byggesaken, kr. 1.500 for av kjørsel fra kommunal veg og kr. 1.000 for tilkobling til kommunalt ledningsnett.

Tilkoblingsgebyr for vann og kloakk, kr. 20.000 + mva. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for ansvarsrett blir fakturert de enkelte foretak.

Nærmere om tiltaket:

Bygningen er i 2 etasjer og får et BYA på 185,40 m². BRA 245 m² fordelt på 2 etasjer. Garasjens areal utgjør 29,7 m².

Planstatus - godkjent reguleringsplan for Romåsen, planID 201008. Tiltaket er i samsvar med planens bestemmelser, men avviker fra planen i forhold til byggegrense mot vei. Det vises til ovenstående vurdering.

Nabomerknad:

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

Adkomst/avkjørsel: Som vist på reguleringsplan

Vannforsyning og avløp: Kobles til kommunal ledningsnett

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 noen registreringer som tilsier at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturmangfoldet. Naturmangfoldlovens prinsipper er vurdert opp mot artskart og Naturbase, og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstillt etter kommunens skjønne rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tomtas beliggenhet og topografi krever til dels store terrengtilpassinger. Reguleringsbestemmelser § 2,7 som gjelder for tomt 50 sier at max høyde på forstøtningsmur skal være 1,5 m.

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Foretak 1: Karl-Petters Tegnestue AS	Pro, tiltaksklasse 1	Arkitektur, design og beregning av varmetap
Foretak 2: O. Hobbesland Tegning og byggprosjektering AS	Pro, tiltaksklasse 1	Dragere, detaljering og styrkeberegning
	Kontroll	Lufttetthet
Foretak 3: Lindland Maskin AS	Pro, tiltaksklasse 1	Grunn- og terrengarbeid. Dimensjonering av ledningsnett, plassering av bygg, massebalanse
	Utf, tiltaksklasse 1	Grunn og terrengarbeid, støttemurer, ledningsarbeid og plassering av bygget
Foretak 4: ERV Teknikk AS	Pro, tiltaksklasse 1	Sanitær, alarmanlegg. Varme- og ventilasjon.
	Utf, tiltaksklasse 1	Sanitær, ventilasjon, innvendige ledninger og alarmanlegg
	Kontroll	Fuksikring i våtrom
Foretak 5: Nybyggern AS	Utf, tiltaksklasse 1	Mur, støp, tømmerarbeid, våtromarbeid, koordinering av prosjektet inkl. ferdigattest.

Kommunens vurdering:

Ansvar, kontroll, tiltaksklasser m.v.:

Foretakene 1, 2, 3 og 5 innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder.

Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Foretak 4 ERV Teknikk AS har ikke sentral godkjenning for kontroll av fuksikring i våtrom, og må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning. Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Foretakene O. Hobbesland Tegning og Byggprosjektering AS og ERV Teknikk Lyngdal AS har i tillegg til ansvarsrett for kontroll også ansvar for andre fagområder i tiltaket. Det er imidlertid andre foretak som utfører det arbeidet som skal kontrolleres. Kommunen anser derved at lovens krav til uavhengighet er ivaretatt, jfr. veiledning til saksforskriftens § 14-1, første ledd

Kommunen slutter seg til søkeres 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.

Unni Risholt
konsulent

Kopi til:
Nybygger'n as Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal

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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 begrensinger 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

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 2013/1646	Løpenr 6583/2015		
Eiendom/byggested Romsåskroken 60, 4580 LYNGDAL			
Gnr 156	Bnr 191	Festenr	Seksjonsnr

<u>Ansvarlig søker</u> Nybygger'n as Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal	<u>Tiltakshaver</u> Nybygger'n as Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
529/15 av 11.07.2013 Enkle tiltak	20.06.2013

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig i 2 etasjer m/garasje, tomt 50 i reguleringsplan		
Vedtak fattet av Rådmannen	Vedtak dato 15.04.2015	Vedtaksnr. 227/15
Dato sluttkontroll 14.04.2015	Kontrollansvarlig Nybyggeren AS	
<p>Merknader</p> <p>Søknad om ferdigattest er datert 14.04.2015. Vedlagt søknad om ferdigattest følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gjennomføringsplan datert 14.04.2015 Ledningskart datert 07.01.2015 Vannmålerskjema datert 29.04.2014 Som bygget tegninger mottatt 14.04.2015 Det er trukket ut to små takoverbygg ved balkong og ved vaskerom.. <p>Søker har bekreftet at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder, Og dokumentasjonen er overlevert til byggverkets eier.</p>		
<p>Gebyr: Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1100 som sendes til tiltakshaver. Gebyr for tilknytning vann/avløp kr. 20.000 + mva.</p>		

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 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 innen 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 kom fram.

Underskrift		
Sted Lyngdal	Dato 15.04.2015	Stempel/underskrift Unni Risholt, sign konsulent



Bestemmelser til reguleringsplan for boliger Romåsen med adkomstveg via Høylandsvegen

Plankart datert 07.05.12.

§1 Forholdet til eldre planer.

Innenfor planens begrensning, gjelder denne planen foran kommuneplaner og opphever andre reguleringsplaner.

§2 Byggeområder

§ 2.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Søknad om tillatelse til tiltak skal vise bygninger og garasjers plassering på tomte. I tillegg skal den vise eventuelle andre bygningsmessige tiltak.

Det skal sikres at boliger ikke utsettes for skadelig radon.

Der det fører til bedre terrengtilpassing og ikke fører til problematiske adkomstforhold, kan planlagte kotehøyder for 1. etasje eller underetasje avvike inntil 1 m fra høyde oppgitt i bestemmelsene eller plankartet.

§ 2.2 Byggeområde B1 - B4

Områdene skal benyttes til eneboliger i rekke. I byggeområde B1 - B4 tillates henholdsvis 9, 3, 9 og 4 boenheter som rekkehus. Det skal være en garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B1:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 2 nivå innenfor området B1.

4 eller 5 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal fra vest mot øst ligge på kote 77.3 - kote 77.8.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B1 skal ikke overskride 45 %

Høyder:

B2:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B2.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 76

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B2 skal ikke overskride 40 %

Høyder:

B3:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B3.

2 - 4 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal fra vest mot øst ligge på 76.25, 77 og 77.5.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B3 skal ikke overskride 55 %

Høyder:

B4:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B4.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 75,7

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride etasje eller 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B4 skal ikke overskride 55%

§2.3 Byggeområde B5 og B6

Områdene skal benyttes til boliger med 4 boenheter (firemannsbolig). I byggeområde B5 tillates en bolig med inntil 4 boenheter. I byggeområde B6 tillates 3 boliger med inntil 4 boenheter i hver bolig.

Det skal avsettes 1/4 biloppstillingsplass pr. boenhet i felles anlegg. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B5:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B5.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 75.5

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8.5 m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B5 skal ikke overskride 40%

Høyder:

B6:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B6.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal, fra nord mot sør, ligge på kote 79, 80.3 og 81.5

Maksimalhøyde på bygg skal 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B6 skal ikke overskride 55%

§2.4 Byggeområde B7

Området skal benyttes til 2-mannsboliger med til sammen 6 boenheter. Det skal være én garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene i B7 og B8 skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B7:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B7.

2 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal, fra sør mot nord, ligge på kote 81.5, 83.5 og 85.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8 m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B7 skal ikke overskride 40%

§2.5 Byggeområde B8

Området skal benyttes til 2-mannsboliger med til sammen 6 boenheter. Det skal være en garasje og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Til hver bolig tillates én garasje på inntil 25 m². Garasjen kan bygges sammen med huset. Maksimal høyde på garasjen skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng. Bygningene i B7 og B8 skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale.

Høyder:

B8:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B8.

2 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal i fra, syd mot nord, ligge på kote 81,82,83

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B8 skal ikke overskride 40 %.

§2.6 Byggeområde B9

I området tillates frittliggende eneboliger med til sammen 5 boenheter. Det skal være en garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 2 meters høyde.

Kotehøyder for ferdig gulv i 1. etasje er påført i plankart.

Bygg kan maksimalt være 8m over ferdig gulv i underetasje.

Maksimalt BYA i B9 skal ikke overskride 30 %.

§2.7 Byggeområde B10, B11, og B12-2

Områdene skal benyttes til frittliggende eneboliger. I byggeområdene B10, B11, og B12-2 tillates henholdsvis 11, 6, og 1 boenheter. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten. Det skal være to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 1,5 meters høyde.

B12-1

Tillatas inntil 3 enheter som eneboliger i rekke. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten. Det skal være to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 1,5 meters høyde.

Kotehøyder er påført i plankart.

Bygg kan maksimalt være 8.5m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B9 skal ikke overskride 30 %.

Til hver bolig tillates én garasje på inntil 40 m². Garasjen kan bygges sammen med huset. Garasjen tillates med underetasje, men maksimal høyde på garasjen skal ikke overstige 5,0 meter over garasjens parkeringsniva.

§2.8 Garasjer/carporter G1

I området kan det anlegges inntil 20 biloppstillingsplasser som kan overbygges. Mur mot B8 og B9 må anlegges som støpt forstøtningsmur.

§3 Offentlige trafikkområder

Fortau, gang- og kjøreveier opparbeides med bredder, høyder og kurvatur som vist på planen. Det skal opparbeides offentlige gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter, selv om arealene ikke er regulert til trafikkformål. Skjæringer og fyllinger skal anlegges så skånsomt som mulig og tilsås etter opparbeidelse. Det tillates forstøtningsmurer med maksimal høyde inntil 2m. Bratte skjæringer eller eventuelle murer skal sikres med gjerde. Veggen skal anlegges så skånsomt som mulig i forhold til inngrep i eksisterende tomter og avkjørsler til disse.

§4 Friområder

Alle berørte terrenginngrep i friområdene skal istandsettes etter inngrep. Det tillates snooplag i friområdene.

Fr 3 skal opparbeides som lekeplass. Det skal settes opp gjerde mot vei. Det tillates framføring av traktorvei gjennom området.

I område Fr 4 skal det opparbeides lekeplass og ball-løkke som vist på planen. Det skal settes opp gjerde/ballfangernett mot vei etter behov. Lekeplassen må sikres med gjerde mot areal avsatt til skogbruk.

Område Fr 5 skal opparbeides som gatetun med beplantning.

Det tillates framføring av kommunaltekniske anlegg gjennom områdene.

Lekeplasser og balløkke skal ha universell utforming og lekeplassene utstyres med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke, jfr kommunedelsplanen for sentrum.

§5 Spesialområde, friluftsområde

Terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares. Det tillates utfylling og terrengarrondering i områdene sør for B3 og B4. Tilsvarende tillates terrengarrondering og støttemurer i forbindelse med utsprengning av byggegropene og anleggsarbeidene ved framføring av veier. Det tillates fremføring av kommunaltekniske anlegg, som VA-anlegg eller nødvendig grøfting eller drenering av overflate- eller grunnvann. Alle terrenginngrep skal istandsettes og tilsås. Alternativt tillates gruslagte stier med bredde inntil 1,5 meter over VA-anlegg.

Farlige skrenter og stup skal sikres. Det tillates snooplag i friluftsområdene. Det tillates opplagringsplass for tommer i området vest for Fr4.

§6 Fellesområder

Felles parkeringsanlegg FP 1 er felles for beboerne i B5.

Felles parkeringsanlegg FP 2 er felles for beboerne i B6.

§7Frisikt



BRA: 108,9 m²
+Garasje/bod: 29,7 m²
overbygd areal: 38,5 m²
BYA=..... 185,4 m²

BRA:..... 106,5 m²

1.0 Underretasje
 1 : 100

MOTTATT
 2.0.06.2013



REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
B	02.02.13	KPK	omtegnet hus- under etas, kjøkken, omtegnet trappe, vask, wc, etc
A	24.09.12	KPK	Tilgjengelig er prosjektert / hovedplan

TILTAK

Tiltaksnavn	Rommåsen B11- stor enebolig tomt 50
Byggesaks	Felt B11
Prosjekt	Lynngdal
Prosjekt nummer	Rommåsen
Gr nr eller	

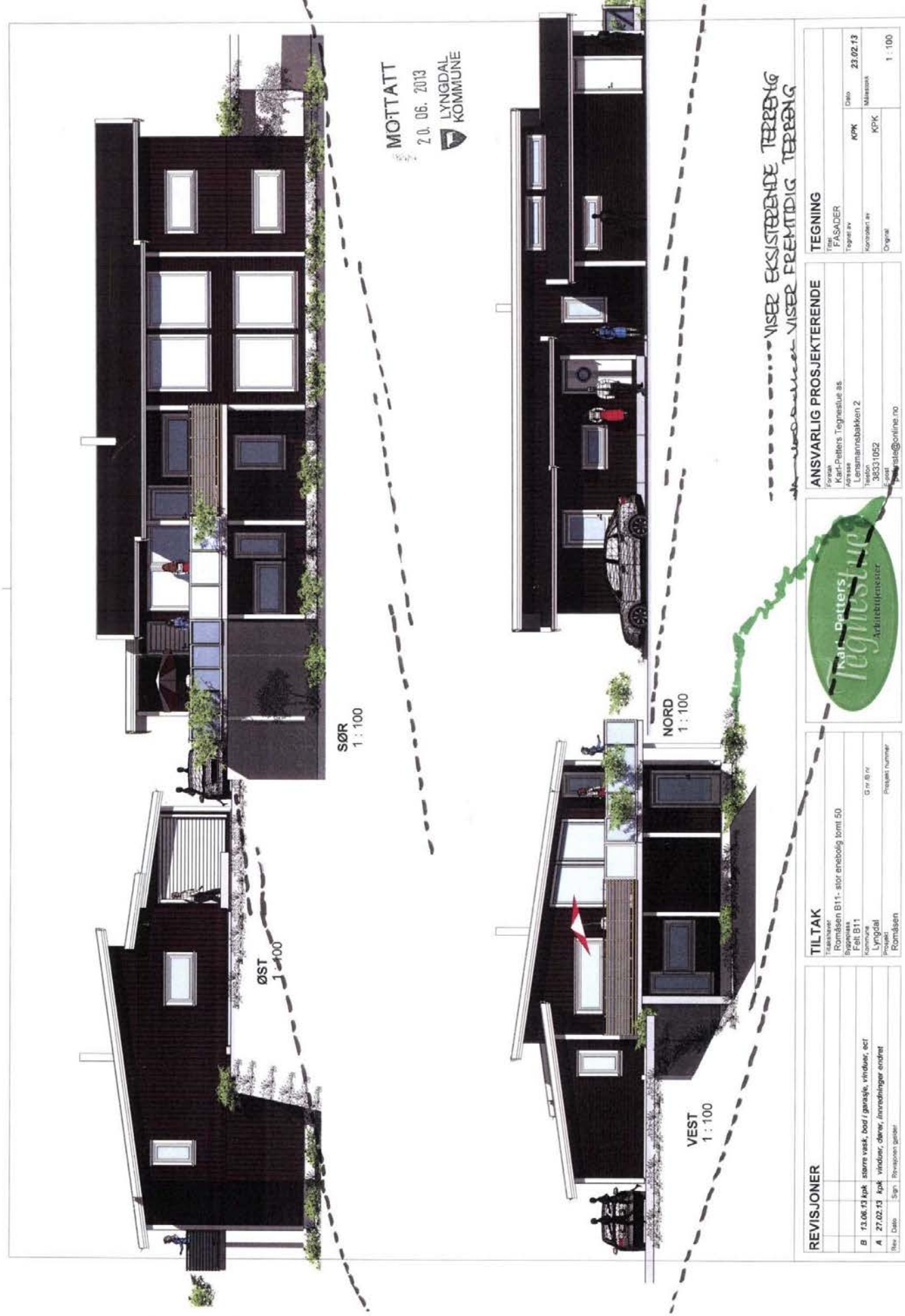


ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Forside	Karl-Petters Tegnestue as
Adresse	Lernmannsbakken 2
E post	38331052
E post	pekriste@online.no

TEGNING

Tittel	PLANER
Tegnet av	KPK
Korrigert av	KPK
Original	1 : 100
Dato	06.03.12
Misjon	



ØST
 1 : 100

SØR
 1 : 100

VEST
 1 : 100

NORD
 1 : 100

MOTTATT
 2.0.06.2013



REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
B	13.06.13	KPK	store vask, bod / garasje, vinduer, etc
A	27.02.13	KPK	vinduer, dører, innredninger endret

TILTAK

Tiltaksnavn	Rommåsen B11- stor enebolig tomt 50
Byggesaks	Felt B11
Prosjekt	Lynngdal
Prosjekt nummer	Rommåsen
Gr nr eller	



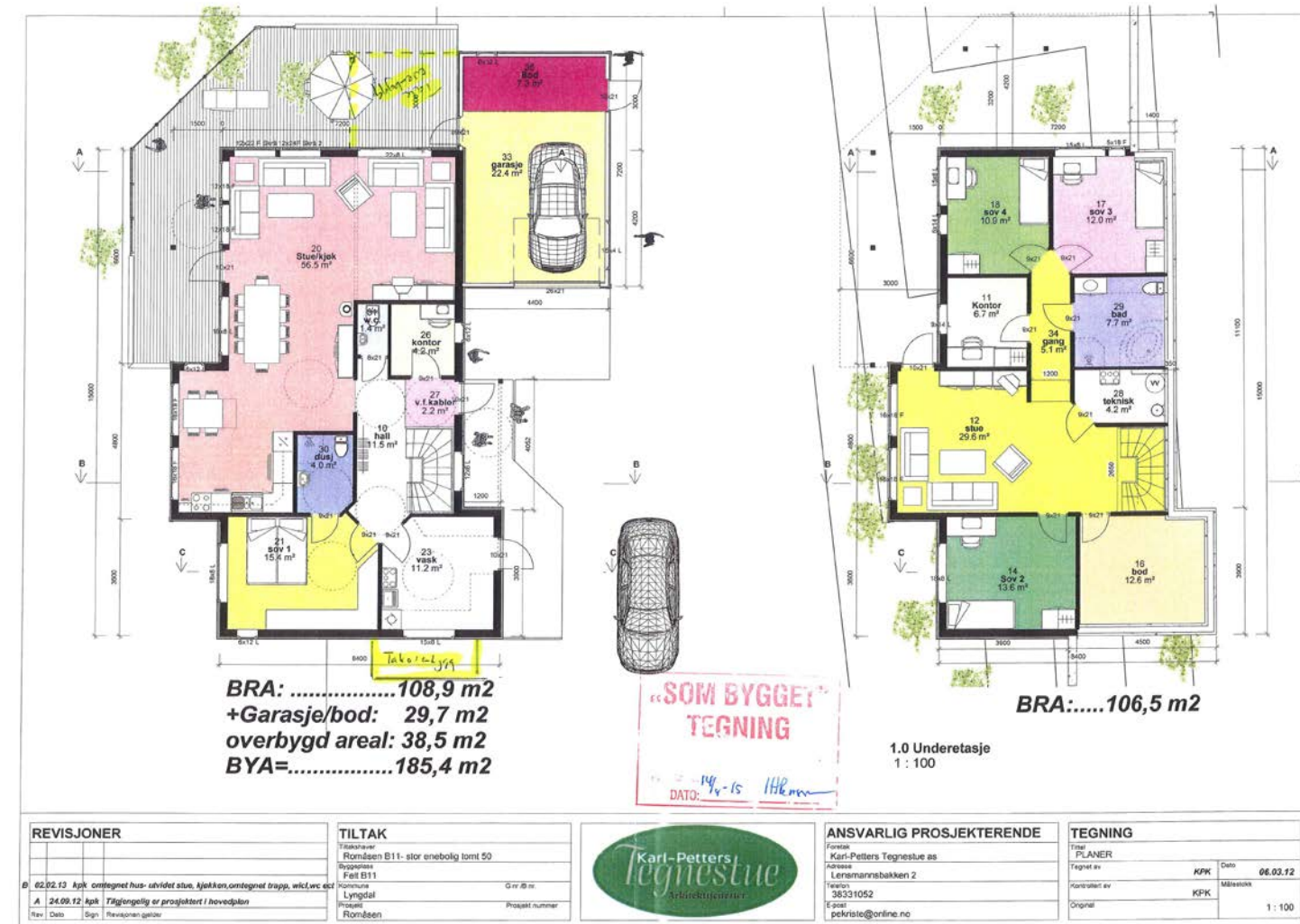
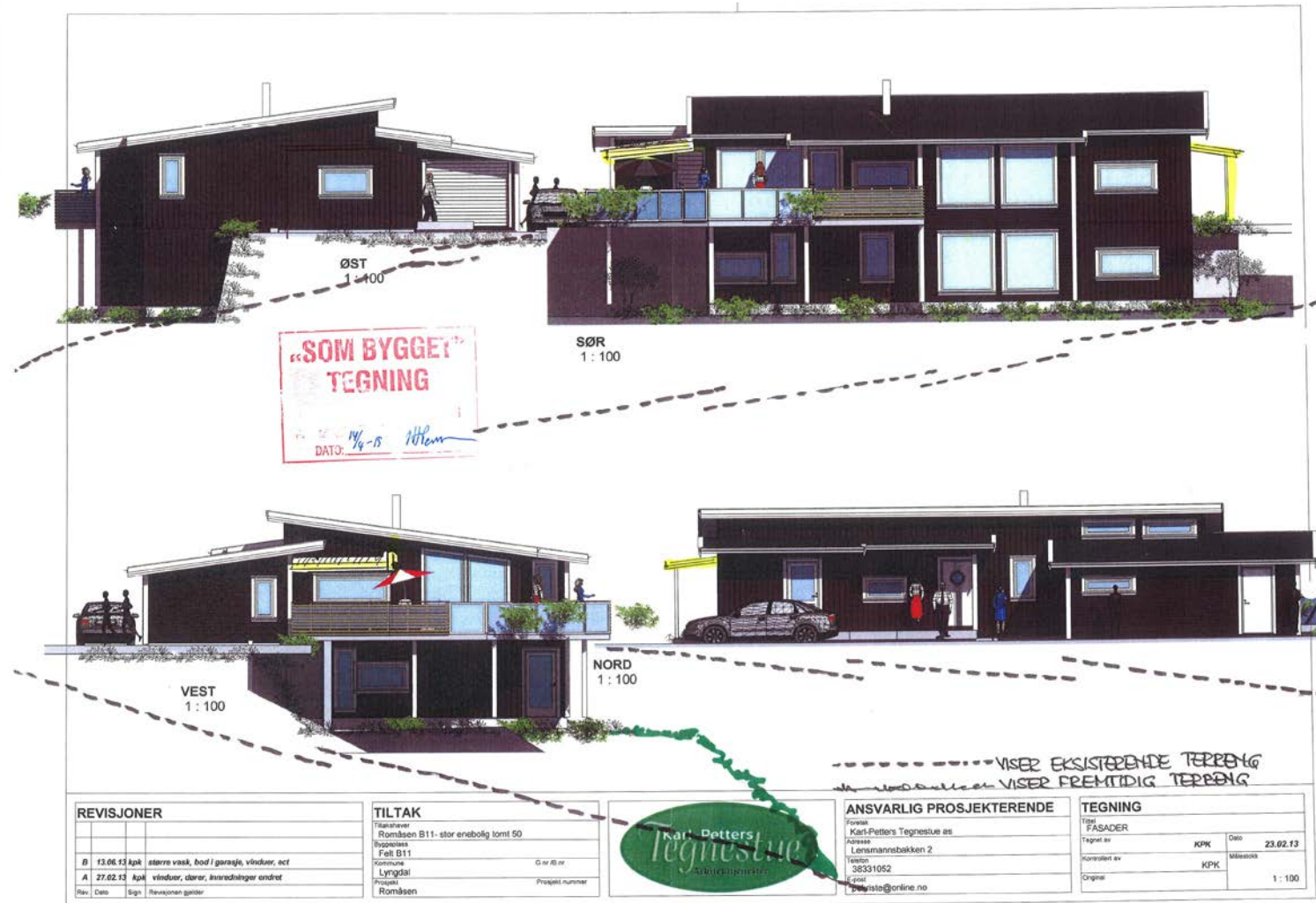
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Forside	Karl-Petters Tegnestue as
Adresse	Lernmannsbakken 2
E post	38331052
E post	pekriste@online.no

TEGNING

Tittel	FASADER
Tegnet av	KPK
Korrigert av	KPK
Original	1 : 100
Dato	23.02.13
Misjon	

VISER EKISTERENDE TERRÅNG
 VISER FREMTIDIG TERRÅNG



Romsåskroken 60

Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Romskogveien Linje 417	10 min	0.7 km
Snartemo stasjon Linje F5	29 min	25.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 17 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	22 min	1.6 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	9 min	5.3 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	10 min	5.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	12 min	7.4 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	21 min
Lyngdal Supercharger	21 min

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



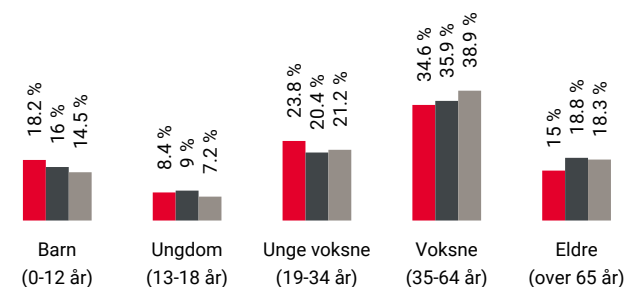
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rom barnehage (0-5 år) 54 barn	24 min	1.8 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 19 barn	5 min	2.5 km
Nygård barnehage (0-5 år) 119 barn	6 min	2.9 km

Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	21 min	
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	22 min	1.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

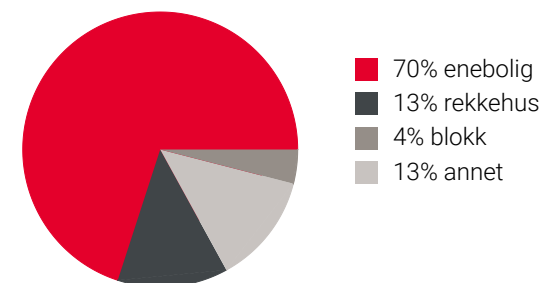
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Romskogen balløkke Ballspill	18 min	1.3 km
Å skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	20 min	1.6 km
Fresh Fitness Lyngdal	21 min	
Lyngda fysikalske institutt	8 min	

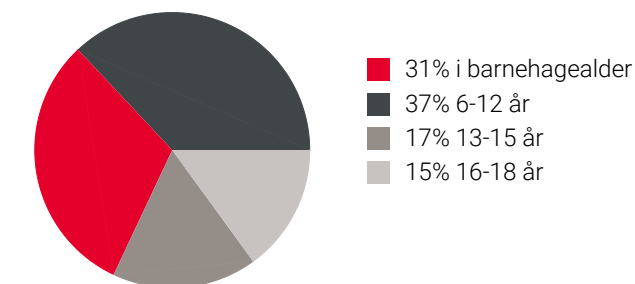
Boligmasse



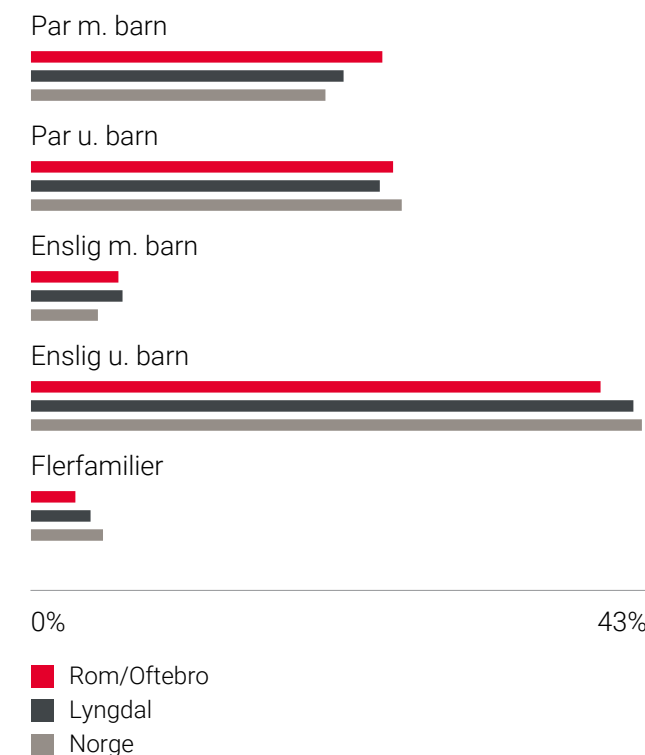
Varer/Tjenester

Alleen Senter	22 min
Apotek 1 Handelsparken Lyngdal	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

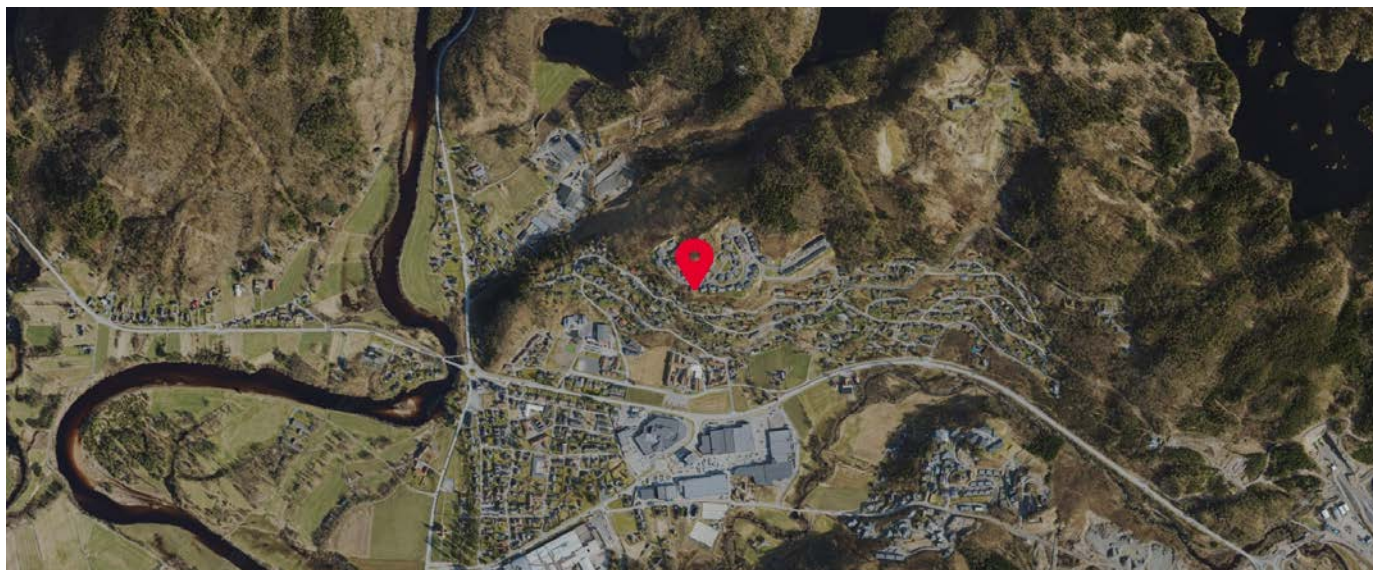


Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

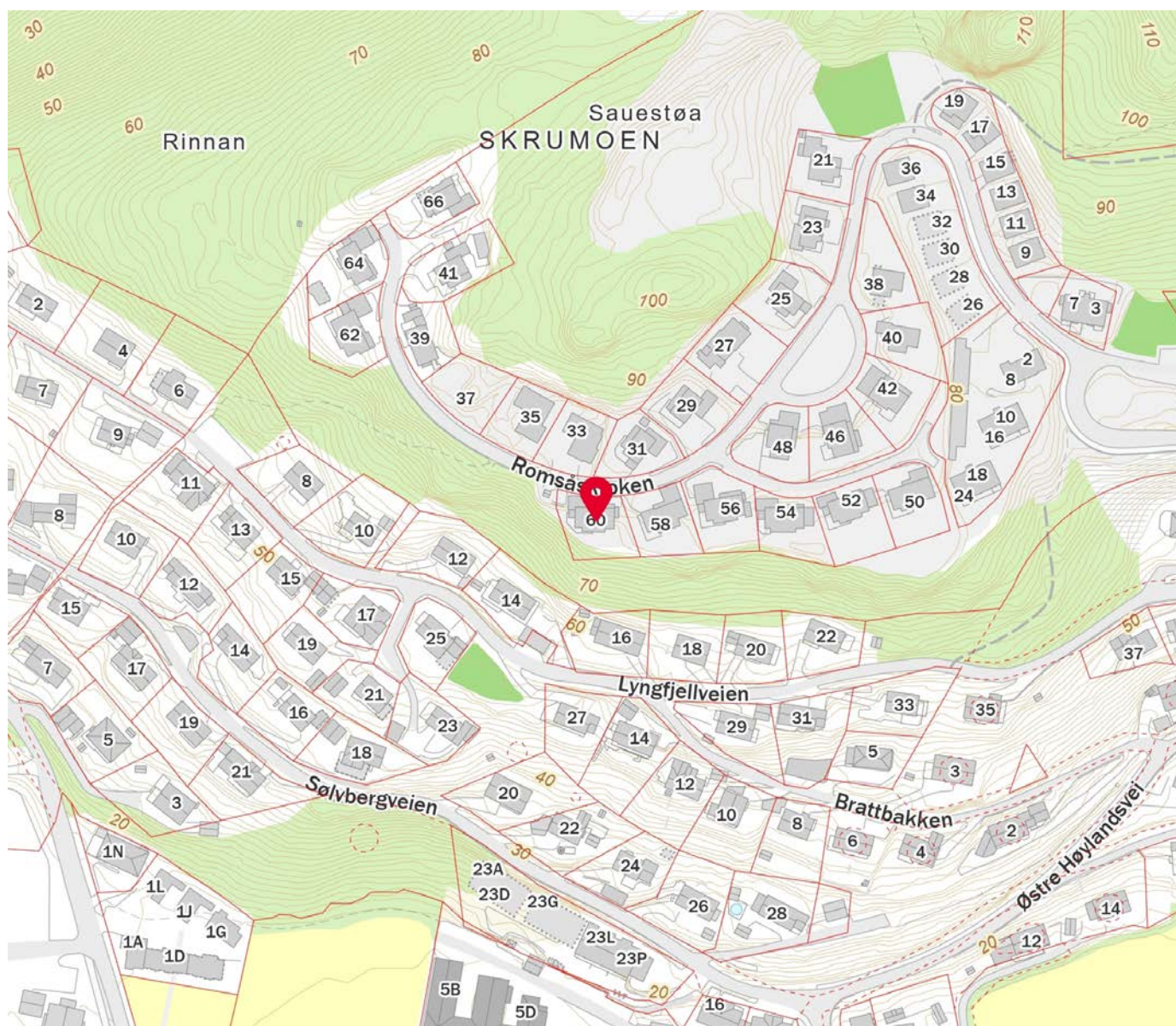
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

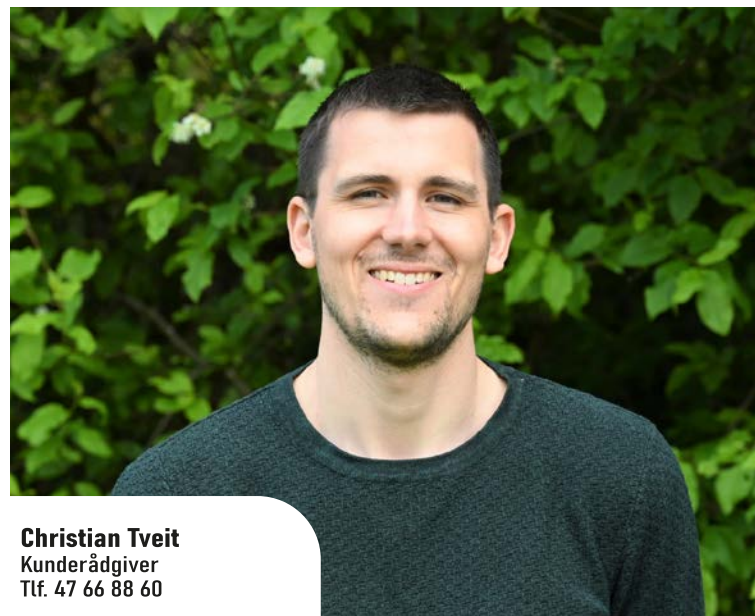
Tlf. 38 35 88 60

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Romsåskroken 60
4580 LYNGDAL**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl**Oppdragsnummer:** 1408240056**Telefon:** 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon