

Gustava Kiellandsv. 1G

Romstunet - Romsletta



Prisantydning: **kr 1 650 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no

2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet - 2. etg. | Fast parkering, carport

OMRÅDE
Romsletta

ADRESSE
**Gustava Kiellands vei 1G,
4580 LYNGDAL**

Prisantydning
kr 1 650 000,-

Omkostninger: **kr 52 150,-**
Totalpris: **kr 1 702 150,-**
Formuesverdi: **kr 415 620,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 705,- per år**
Fellesutgifter: **kr 900,-**

BRA-i: 93 m²

BRA Total: 93 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1991
Soverom: 1
Rom: 2
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 3180 m² - felles



Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

404 08 072
oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister
Alleen 4, 4580 Lyngdal
38 33 18 40
sormegleren.no

GUSTAVA KIELLANDS VEI 1G

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 162, bnr. 8, snr. 7, fnr. 51, ideell andel 1/1 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m² Bad/vaskerom , Bod , Gang , Gang 2, Stue/kjøkken, Soverom

3. etasje

BRA-i: 23 m² innredet rom, innredet rom,, Trapperom , Uinnredet loftsrom (loft er ikke godkjent)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

På loftet er det lav takhøyde. Fra gulv til rett himling er det fra 1,98 m. - 2,1 m.

Ett av rommene på loftet er uinnredet. Gulvareal på dette rommet er målt helt ut til der gulvet møter takkonstruksjonen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3180 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt som er opparbeidet med hageflekker og stier. Parkeringsplasser.

Medfølger bruksrett til carport ved veien.

Solforhold

Leiligheten ligger i 2. etg i et større bygg, midt på Romsletta. Meget solrikt område hele året. Veranda ut fra stue ligger sørvendt. Trapp og inngang vender mot nord.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og populært område i Lyngdal med nærhet til det man trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det kort avstand til handelparken hvor man finner et bredt utvalg av diverse butikker.

Ønsker man en tur til Lyngdal sentrum er det en kort kjøretur fra boligen.

Lyngdal har flere aktiviteter for store og små som blant annet idrettslag, treningssenter og flere tuområder. Dersom man ønsker en tur til Stavanger og Kristiansand er det enkel adkomst til E39.

Leiligheten ligger godt plassert med kort avstand til barnehage og barneskoler.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, leiligheter og rekkehus.

Offentlig kommunikasjon

Buss, gangavstand til Rom terminal.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutaksplater. Besiktiget fra balkong, takvindu og fra uinnredet loft. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu, samt ett vindu i soverom i 2. etasje er skiftet. Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Balkongen er bygd i tre. Rekkverk av malt tre og impregnerte terrassebord på dekket.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 07.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert stige-trinn for feier eller snøfangere. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stige-trinn og snøfangere bør monteres i forbindelse med legging av nytt tak.

Veggkonstruksjon:

Det er stedvis kort avstand mellom kledning og terrassebord. Stedvis løs maling og tegn til fuktig trevirke. Jeg anbefaler å lage luftespalte mellom kledning og terrasse for at kledningen lettere kan tørke opp. Vedlikehold av fasader bør utføres.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er begynnende råte i nedre del av karmen til skyvedør.

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og dørvidere/låser, samt overflatebehandling. Grunnet alder og tilstand på dørene må det påregnes utskifting de kommende årene.

Balkong:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Avflassing av maling på rekkverk. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold må påregnes.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er enkelte sår i veggoverflatene. I trapperom er det uferdige overflater. Det er registrert knirk i gulv et par steder. Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene.

Etasjeskille:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. På taket mangler det stige-trinn for feier. Eier har derfor selv feid pipa de siste gangene. Det er fuktskade i himlingen rundt pipa i stue, samt merker etter sot under røykløpet. Det må foretas lokal utbedring. Adkomst for feier må etableres.

Innvendige dører:

Det er skade på dør mellom bad og gang. Lokal utbedring av skadet dør.

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, smøring av hengsler og dørvidere, samt overflatebehandling.

Kjøkken:

Under vasken er det fuktsvelling i bunnplaten i innredningen. Enkelte småskader på benkeplater og fronter. Fuktsvelling i nedre del av flere skapdører. Det er sprekk i skjøt i gulvbelegget. Det anbefales å montere lekkasjevarsler og komfyrvakt. Lokal utbedring på kort sikt. På lengre sikt bør det vurderes å skifte innredningen, samt foreta oppussing av overflater.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Lufting til kloakk er i dag avsluttet i uinnredet rom på loftet. Ved videre arbeider på loft, og i forbindelse med arbeid på tak bør denne ledes opp over taket.

Ventilasjon

Det mangler ventildeksel og veggkanal i boden. Montere ventildeksel og veggkanal.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig fuktsikring av murene. Grunnet manglende adkomst er ikke kjelleren/rom under terreng kontrollert. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer. Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann - og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende avvik har fått TG3:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Det er lekkasje, synlig fra uinnredet rom på loftet. Det er mose på taktekkningen. Taktekkingen bør skiftes innen kort tid. Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vannet blir liggende lenger på taket. Dette kan øke risikoen for at fukt trenger inn under taksteinen, noe som igjen kan føre til frostskafer eller lekkasjer. Mose kan også løsne og havne i takrennene noe som kan føre til at takrennene tettes. Mose bør fjernes som del av utvendig vedlikehold
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Takkonstruksjon/loft:

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med Taktekking.
Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av deler av takkonstruksjonen ved lekkasje på loft.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Det er råteskader i utvendige glasslister, samt i deler av karmene. Innvendig overflatebehandling flasser på takvinduet. Innvendige karmen har løs maling og fuktmerker. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Råteskader må skiftes lokalt. På kort sikt bør det vurderes å skifte vinduene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er knirk i trinnene. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget i huset er av ulik kvalitet og utførelse. Hoveddelen av anlegget er fra byggeåret. I senere tid er det gjort arbeider på anlegget i forbindelse med innredning av loftet. Skapet er plassert i vindfang og anlegget har skrusikringer.

Kostnadsestimat: under 10 000,-

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Følgende er kommentert:

Har du selv bodd i boligen? Ja, bodde i boligen fra jeg kjøpte den i 1999 frem til oktober 2013. Har vært utleid fra november 2014 til 2024.

Spørsmål 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det var problemer med taktekingen mellom bygg.

Spørsmål 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Nye trinn og nytt rekkverk på utvendig trapp.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært: Byttet vindu på soverom

4.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.3.2 Årstall: 2004

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært: Satte inn takvindu på loftet

Spørsmål 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2004

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lagt inn noen elektriske punkter på loft

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben: Svein Tore Vintland

Spørsmål 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, det er montert inn ovn i 2005.

Spørsmål 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall: 2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært: utbedret loftet.

Spørsmål 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Har en carport som ble bygget i 2006 ca.

Innhold

2. etasje: Bad/vaskerom, bod, gang, stue/kjøkken og soverom

Loft: Rom innredet som soverom, loftstue, trapperom og uinnredet loftsrom.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Loftet er innredet, men det er ikke byggemeldt eller søkt om hos kommunen. Se punktet ferdigattest.

Standard

Fra et pent opparbeidet uteområde trer man inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøy, samt sette

fra seg sko. I tilknytting til gangen er det en bod for ekstra oppbevaring.

Videre inn til stue og kjøkken hvor man kan møblere etter behov og ønske. Stuen er romslig og kan deles opp i soner med spisegruppe og sofagruppe. Fra stuen er det direkte utgang til en balkong med plass til utemøbler. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten har peisovn som gir ekstra hygge i vinterhalvåret.

Kjøkkenet er av lys utførelse med slette overflater. Oppbevaring i over- og underskap. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Leiligheten har et soverom med plass til seng og tilhørende møblement.

Badet er innredet med dusj, toalett og vask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Loftet er innredet med soverom og loftstue. (ikke godkjent). Dette er ikke byggemeldt. Se punktet ferdigattest.

Det følger med en parkeringsplass til leiligheten.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr og oppvaskmaskin. Kombiskap og vaskemaskin kan kjøpes av selger, etter avtale.

Parkering

En plass i carport medfølger. Gjeste parkering på felles tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

582150

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at denne selges slik som forevist.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 705

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Kommunal avgift 2023 kr. 11 705,- Inkluderer renovasjon, avgifter for vann og avløp, feie og branntilsynsavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. dd.

Formuesverdi primær

Kr 415 620

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 579 356

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

70/1567

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forsikring, brøyting og diverse.

Det er planlagt økning i felleskostnad pga. høyere forsikringskostnader. Det er enda ikke vedtatt hvor mye denne økningen vil være, men styret informerer om en økning på rundt 200 kr (Ca 900 kr etter oppjustering).

Det er planlagt å bytte taktekke, dette utgjør ca kr 70 000 for denne enhet jfr. tilbud.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Romstunet

Organisasjonsnummer

826110392

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, årsberetning og protokoll fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører
Steven Hægeland

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i festerett:

1952/249-21/40 15.03.1952 FESTE KONTRAKT - VILKÅR, GJELDER FESTE - Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 70

Gjelder tidligere festenr. 51. - GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/586-17/40 12.07.1952 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE - Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 39

Gjelder tidligere festenr. 53. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/990034-1/40 01.07.1958 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER FESTE - GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 51

1990/762-1/40 27.02.1990 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Gnr. 162 bnr. 8 fnr. 53.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/1124-2/40 30.03.1990 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1567

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.08.1991. Ferdigattesten gjelder Gustava Kiellands vei 1G. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Loftet er innredet etter at ferdigattest er gitt. Boden er omgjort til trapperom. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Leiligheten har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 arealdel datert 03.09.2015 med formål boligbebyggelse og infrastruktur. Eiendommen ligger under reguleringsplan: Rom - reguleringsplan for boliger med planid: 200612 datert 21.08.2006 med formål boliger, kjørevei og frisiktsone.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan

vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 1 650 000

Totalpris

Kr 1 702 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

42 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

52 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 692 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 702 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokument-avgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Snarest / Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må utleie megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 89 750,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Kurt Vintland

Oppdragsanvarlig

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

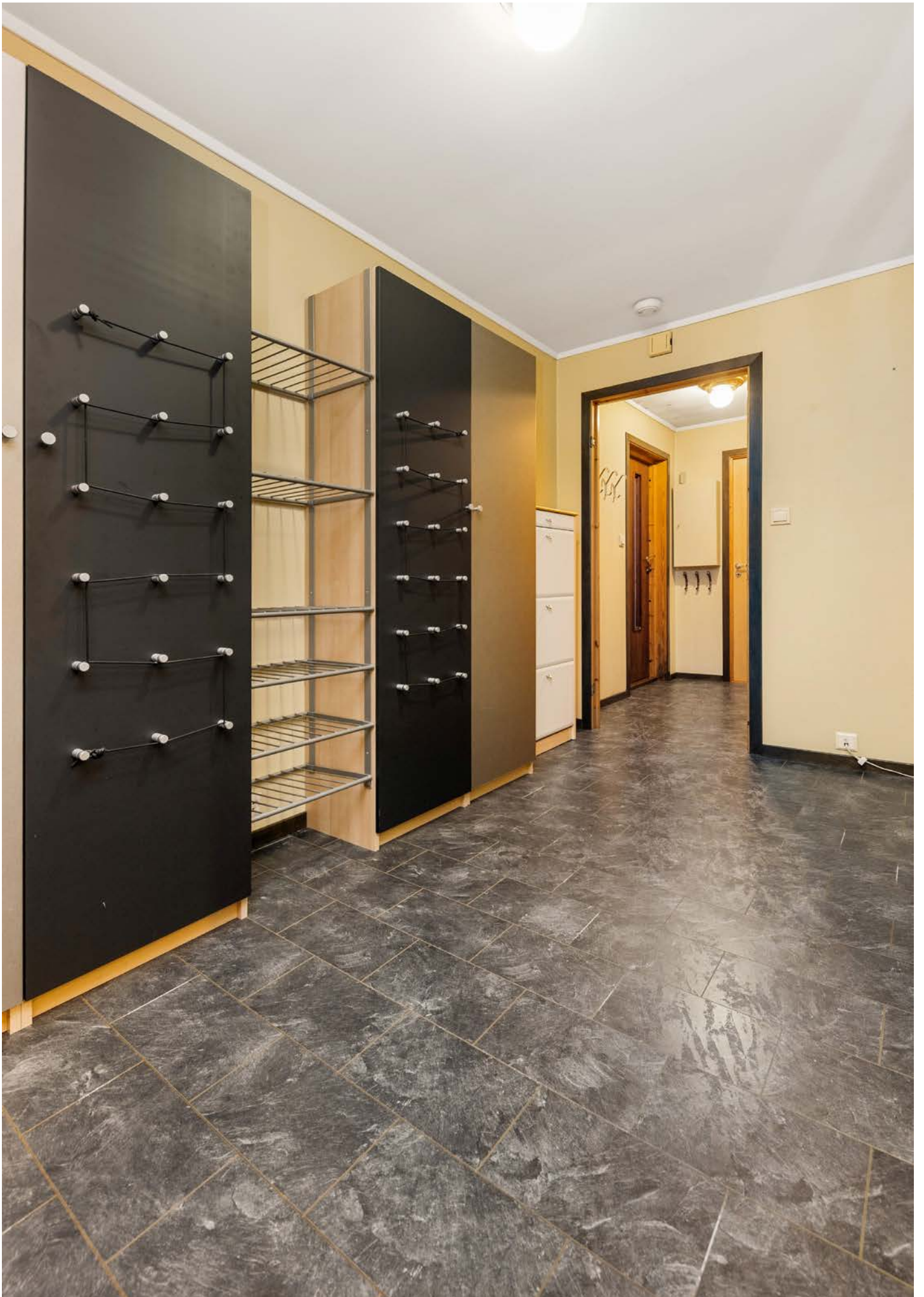
12.12.2024



Carport medfølger - 1 plass



Oversikt leilighetsbygg



Gang



Stue og kjøkken



Stuen med peisovn, utg til veranda



Utgang til veranda fra stuen, ligger mot sør.



Stue og kjøkkenkrok



Kjøkkenen og stue



Kjøkken - komfyr og oppvaskmaskin vil medfølge. Kombiskap kan kjøpes, etter avtale selger.



Bad/wc/vaskerom (vaskemaskin kan kjøpes, etter avtale selger)



Bad/dusj



Soverom



Innredet rom på loft



Innredet rom på loft (loftsrom er ikke byggegodkjent)

Gustav Kiellandsvei - 1. Etasje



Gustav Kiellandsvei - 2. Etasje



Nabolagsprofil

Gustava Kiellands vei 1G - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Å skole Linje 233, 235	8 min	0.5 km
Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	8 min	0.6 km
Snartemo stasjon Linje F5	27 min	24.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	12 min	0.8 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	6 min	3.2 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	7 min	3.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	9 min	6 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Lyngdal	8 min
Obs Lyngdal	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

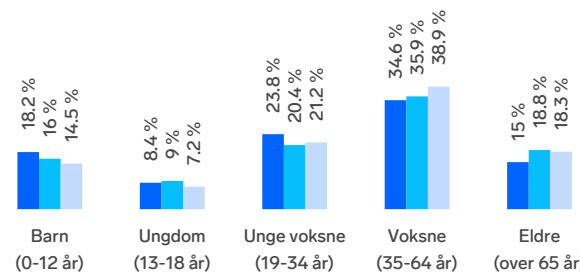
Bra 75/100



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



Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	7 min	0.5 km
Rom barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min	0.7 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	16 min	1.1 km

Dagligvare


Kiwi Alleen Senter	8 min	
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	9 min	0.7 km



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

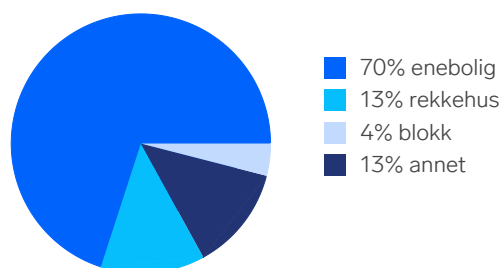
 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Å skole 4 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.3 km
-  Lyngdalshallen normalhall 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 8 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 5 min 

Boligmasse







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

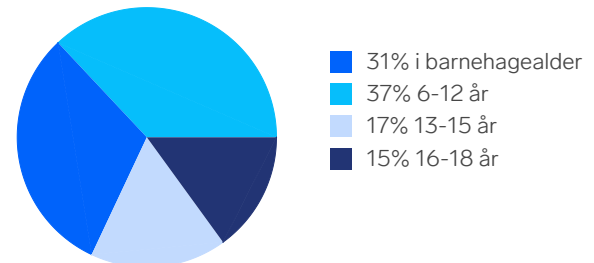
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 8 min 
-  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0%

43%

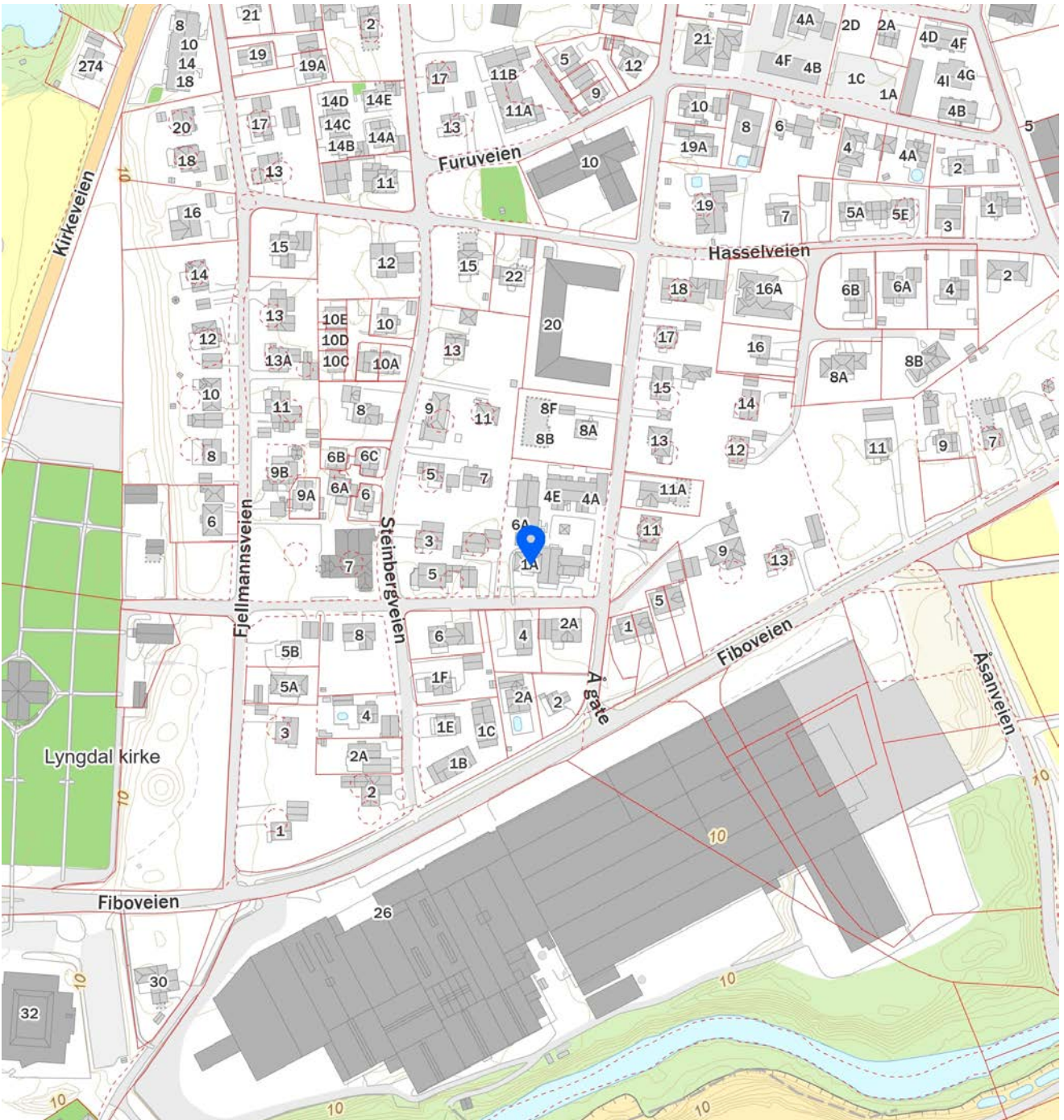
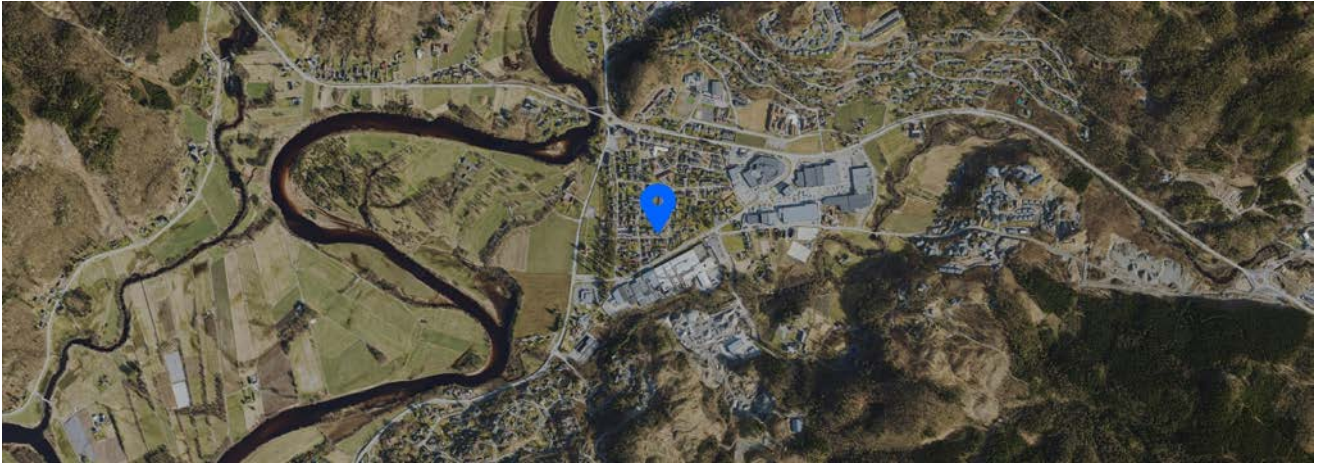
 Rom/Oftebro

 Lyngdal

 Norge

Sivilstand

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




Tilstandsrapport

 Annet

 Gustava Kiellands vei 1 G, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 162, bnr. 8, snr. 7, fnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20027-1185

Referansenummer: AE1431

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try

Vår ref:



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

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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig

Lars-Inge Holst-Try

Uavhengig Takstingeniør

lars@takstmann-severinsen.no

951 89 111



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Annet - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av sutaksplater. Besiktiget fra balkong, takvindu og fra uinnredet loft.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu, samt ett vindu i soverom i 2. etasje er skiftet.

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkongen er bygd i tre. Rekkverk av malt tre og impregnerte terrassebord på dekket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, belegg og laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

På loftet er det panel på vegger og i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er kun ett enkelt pipeløp. Eier opplyser at beboer i 1. etasje ikke har ildsted. Sotluke er plassert i 1. etasje (hos nabo).

Boligen har lakkert tretrapp. Trappa har ikke rekkverk, men det er montert rekkverk på loftet.

Innvendig har boligen finèrdører i 2. etasje.

Furudører på loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har belegg på gulvet. Veggene er tapetserte.

Sluk er plassert under dusjkabinettet.

Rommet inneholder dusjkabinett, servant og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberør med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer og enkelte ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget i huset er av ulik kvalitet og utførelse. Hoveddelen av anlegget er fra byggeåret. I senere tid er det gjort arbeider på anlegget i forbindelse med innredning av loftet.

Skapet er plassert i vindfang og anlegget har skrusikringer.

Boligen har røykvarslere og

brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eventuelle drenerende tiltak er fra 1991.

Forholdene er ikke kontrollert grunnet manglende adgang til kjeller.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Annet

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

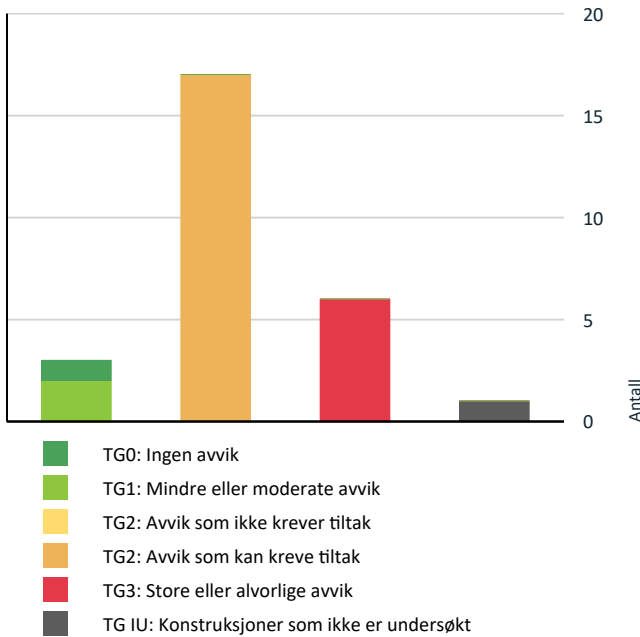
Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen.

Rom definert som "Klær" på tegningen er nå gang og trapp til loft.

Det finnes ikke tegninger av innredet loft.

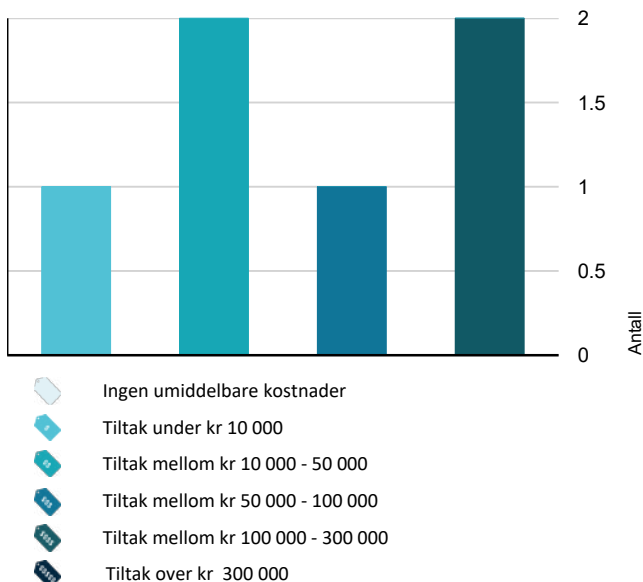
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Annet

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ANNET



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen har en normal standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet utskifting av gulv og innvendig maling. Det er etterslep på utvendig vedlikehold og kjøkken og bad står foran oppussing.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Eier opplyser: "Det var problem med takteking mellom bygg."
2023	Modernisering	Eier opplyser: "Nye trinn og nytt rekkverk på utvendig trapp."
2004	Modernisering	Eier opplyser: "Byttet vindu på soverom. Satte inn takvindu på loftet. Arbeidet er utført av ufaglørt"
2004	Ny installasjon	Eier opplyser: "Lagt inn noen elektriske punkter på loft. Arbeid utført av Svein Tore Vintland. Det finnes ikke dokumentasjon på arbeidene."
2005	Ny installasjon	Eier opplyser: "Det er montert inn vedovn."
2004	Ombygging	Eier opplyser: "Utbedret på loftet. Ufaglært arbeid. Ikke omsøkt."

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Undertak er av sutaksplater. Besiktiget fra balkong, takvindu og fra uinnredet loft.

Vurdering av avvik:

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

- Utvendige beslag har utettheter.

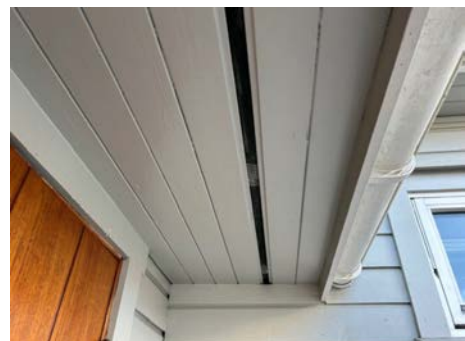
Det er lekkasje, synlig fra uinnredet rom på loftet. Det er mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekingen bør skiftes innen kort tid. Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vannet blir liggende lenger på taket. Dette kan øke risikoen for at fukt trenger inn under taksteinen, noe som igjen kan føre til frostskafer eller lekkasjer. Mose kan også løsne og havne i takrennene noe som kan føre til at takrennene tettes. Mose bør fjernes som del av utvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert stigetrinn for feier eller snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Stigetrinn og snøfangere bør monteres i forbindelse med legging av nytt tak.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

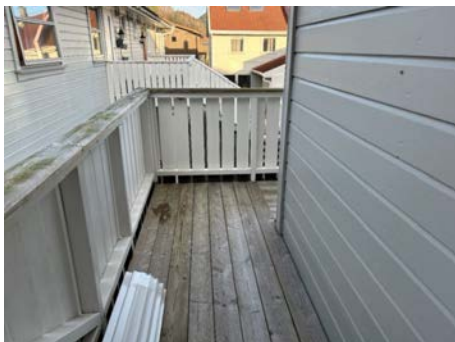
- Det er avvik:

Det er stedvis kort avstand mellom kledning og terrassebord. Stedvis løs maling og tegn til fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å lage luftespalte mellom kledning og terrasse for at kledningen lettere kan tørke opp. Vedlikehold av fasader bør utføres.



TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Forholdet må ses i sammenheng med Takteking.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av deler av takkonstruksjonen ved lekkasje på loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu, samt ett vindu i soverom i 2. etasje er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Det er råteskader i utvendige glasslister, samt i deler av karmene. Innvendig overflatebehandling flasser på takvinduet. Innvendige karmar har løs maling og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Råteskader må skiftes lokalt. På kort sikt bør det vurderes å skifte vinduene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nyere vindu i soverom



TO 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

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

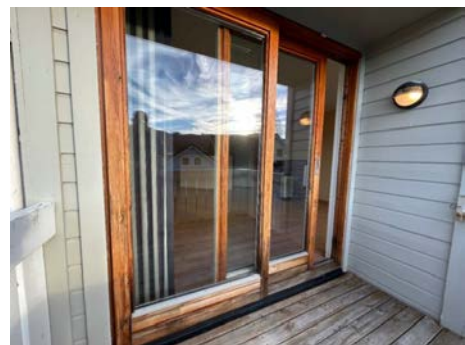
Det er begynnende råte i nedre del av karmen til skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, utskifting av pakninger, smøring av hengsler og dørsvivere/låser, samt overflatebehandling.

Grunnet alder og tilstand på dørene må det påregnes utskifting de kommende årene.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er bygd i tre. Rekkverk av malt tre og impregnerte terrassebord på dekket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflassing av maling på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tepper, belegg og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater. På loftet er det panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er enkelte sår i veggoverflatene. I trapperom er det uferdige overflater.

Det er registrert knirk i gulv et par steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er kun ett enkelt pipeløp. Eier opplyser at beboer i 1. etasje ikke har ildsted. Sotluke er plassert i 1. etasje (hos nabo).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

På taket mangler det stigetrinn for feier. Eier har derfor selv feid pipa de siste gangene.

Det er fuktskade i himlingen rundt pipa i stue, samt merker etter sot under røykløpet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Adkomst for feier må etableres.



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Trappa har ikke rekkverk, men det er montert rekkverk på loftet.

Vurdering av avvik:

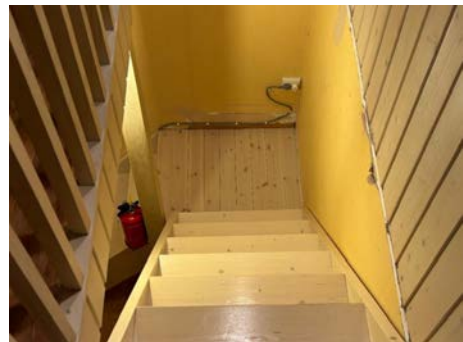
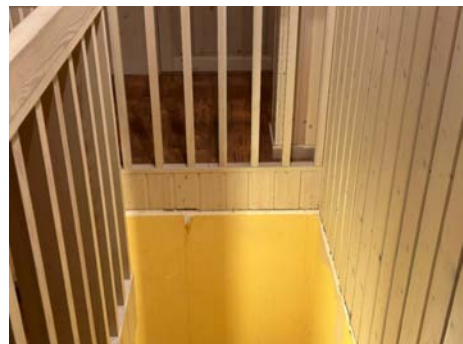
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er knirk i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i 2. etasje. Furudører på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på dør mellom bad og gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av skadet dør.

Normalt vedlikehold av dører må påregnes. Normalt vedlikehold er blant annet justering, smøring av hengsler og dørvidere, samt overflatebehandling.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har belegg på gulvet. Veggene er tapetserte. Sluk er plassert under dusjkabinettet. Gulvet er tilnærmet flatt uten tilfredsstillende fall til sluk. Oppkant på gulvbelegget er løs flere steder. Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet/fuktsikret.

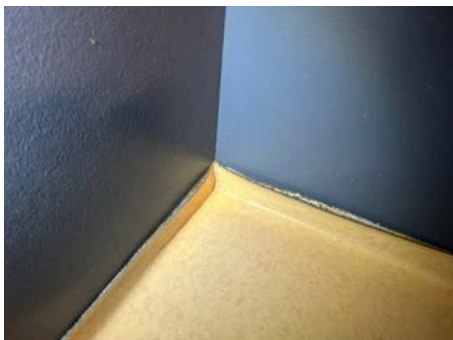
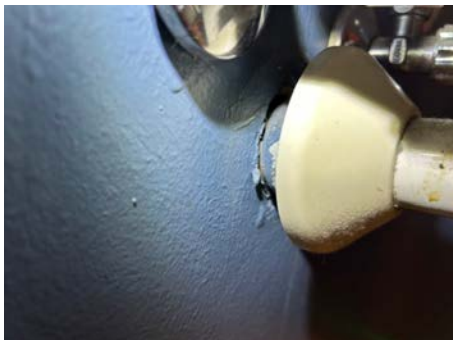
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Under vasken er det fuktsvelling i bunnplaten i innredningen.
Enkelte småskader på benkeplater og fronter.
Fuktsvelling i nedre del av flere skapdører.
Det er sprekk i skjøt i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjevarsler og komfyrvakt.
Lokal utbedring på kort sikt. På lengre sikt bør det vurderes å skifte innredningen, samt foreta oppussing av overflater.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

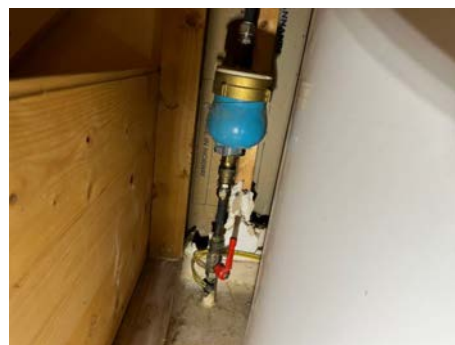
Innvendige vannledninger er av kobber og kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Lufting til kloakk er i dag avsluttet i uinnredet rom på loftet. Ved videre arbeider på loft, og i forbindelse med arbeid på tak bør denne ledes opp over taket.



TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer og enkelte ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventildeksel og veggkanal i boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventildeksel og veggkanal.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TO 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget i huset er av ulik kvalitet og utførelse. Hoveddelen av anlegget er fra byggeåret. I senere tid er det gjort arbeider på anlegget i forbindelse med innredning av loftet. Skapet er plassert i vindfang og anlegget har skrusikringer.

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.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeider på loftet er utført av ufaglært med noe veiledning av fagmann.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeider på loftet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eier har leid ut boligen. Leietaker har fraflyttet før befarung.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kontroll anbefales grunnet udokumenterte arbeider på anlegget.

Generell kommentar

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat gjelder utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

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 Apparatet er fra 2004. Det anbefales å bytte dette.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

☑ TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuelle drenerende tiltak er fra 1991.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig fuktsikring av murene. Grunnet manglende adkomst er ikke kjelleren/rom under terreng kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

☑ TG 10 Grunnmur og fundamenter

Forholdene er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til kjeller.

☑ TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra vegg. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra vegg på terrengoverflaten.



☑ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

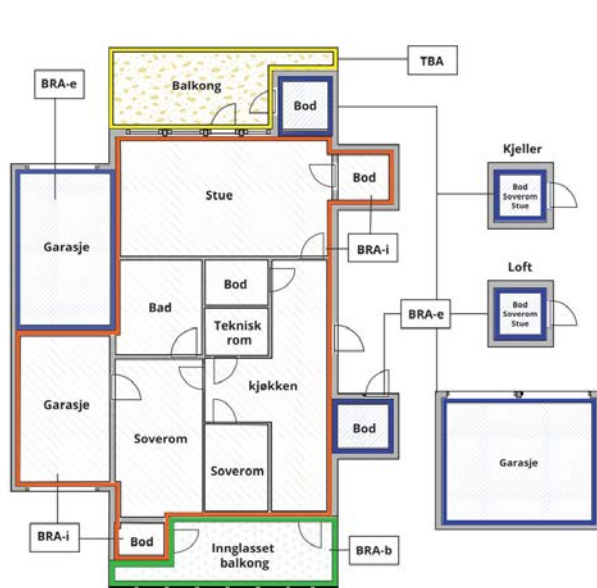
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Annet

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)				
Loft	23			23		31	54
2. etasje	70			70	4		70
SUM	93				4	31	124
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Loftstue , Trapperom , Uinnredet loftsrom		
2. etasje	Bad/vaskerom , Bod , Gang , Gang 2, Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

På loftet er det lav takhøyde. Fra gulv til rett himling er det fra 1,98 m. - 2,1 m.
Ett av rommene på loftet er uinnredet. Gulvareal på dette rommet er målt helt ut til der gulvet møter takkonstruksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen.

Rom definert som "Klær" på tegningen er nå gang og trapp til loft.

Det finnes ikke tegninger av innredet loft.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Under trapp er det hull i veggen. Denne veggen er brannskille mellom boligene og hullet svekker dennes funksjon.

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: Brannsikring mellom boenhetene var ikke synlig for kontroll.

På loftet er det mangler knyttet til rømningsvei. Det er soverom på loftet og over 5 meter ned til bakkenivå.

Er det over 5 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, er det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp, eventuell annen godkjent rømningsmulighet.

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)
Annet	84	9

Kommentar

Annet

På loftet er uinnredet rom definert som S-ROM.
I 2. etasje er det en bod som er definert som S-ROM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Lars-Inge Holst-Try	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	162	8	51	7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Gustava Kiellands vei 1 G							
Hjemmelshaver	Vintland Kurt						

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
410 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024		Gjennomgått	8	Nei
Komm. oppl	05.11.2024	Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt. Dokumenter takstmannen mener er relevante for utarbeidelsen av tilstandsrapporten er gjennomgått.	Gjennomgått	61	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertakk 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttede 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AE1431>

KLAGEOORDNING 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

Egenerklæring

Gustava Kiellands vei 1G, 4580 LYNGDAL

16 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gustava Kiellands vei 1G

Postadresse

Gustava Kiellands vei 1G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1999

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja, bodde i boligen fra jeg kjøpte den i 1999 frem til oktober 2013.

Har vært utleid fra november 2014 til 2024

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Vintland, Kurt

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var problem med takteking mellom bygg

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye trinn og nytt rekkverk på utvendig trapp

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vindu på soverom

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2004



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satte inn takvindu på loftet

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2004

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn noen elektriske punkter på loft

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svein Tore Vintland

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ja det er montert inn ovn, i 2005

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utbedret på loftet

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har en carport som ble bygget i 2006 ca

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94167601

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 8, Festenr 51, Seksjonsnr 7	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Gustava Kiellands vei 1 G, gatenr 1800	Valgkrets:	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	30.03.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	70/1 567
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 180,0 kvm
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/162/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/162/8/5	0,0
			Mottaker	4225/162/8/10	0,0
			Mottaker	4225/162/8/12	0,0
			Mottaker	4225/162/8/22	0,0
			Mottaker	4225/162/8/23	0,0
			Mottaker	4225/162/8/24	0,0
			Mottaker	4225/162/8/36	0,0
			Mottaker	4225/162/8/40	0,0
			Mottaker	4225/162/8/44	0,0
			Mottaker	4225/162/8/46	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/1	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/2	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/3	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/4	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/5	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/6	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/7	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/8	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/9	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/10	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/11	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/12	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/13	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/14	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/15	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/16	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/17	0,0
			Mottaker	4225/162/8/51/18	0,0
		Mottaker	4225/162/8/51/19	0,0	
		Mottaker	4225/162/8/51/20	0,0	
		Mottaker	4225/162/8/56	0,0	
		Mottaker	4225/162/8/61	0,0	
		Mottaker	4225/162/8/62	0,0	
		Mottaker	4225/162/8/64	0,0	
Seksjonering	Forretning:	30.03.1990	Avgiver	4225/162/8/51	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/162/8/51/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen boligbyg.(sek. reindrift (Kilde: Generert pga tilbygg))****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gustava Kiellands vei 1 G	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	9
Bygningsnr:	9067167		Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
L01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

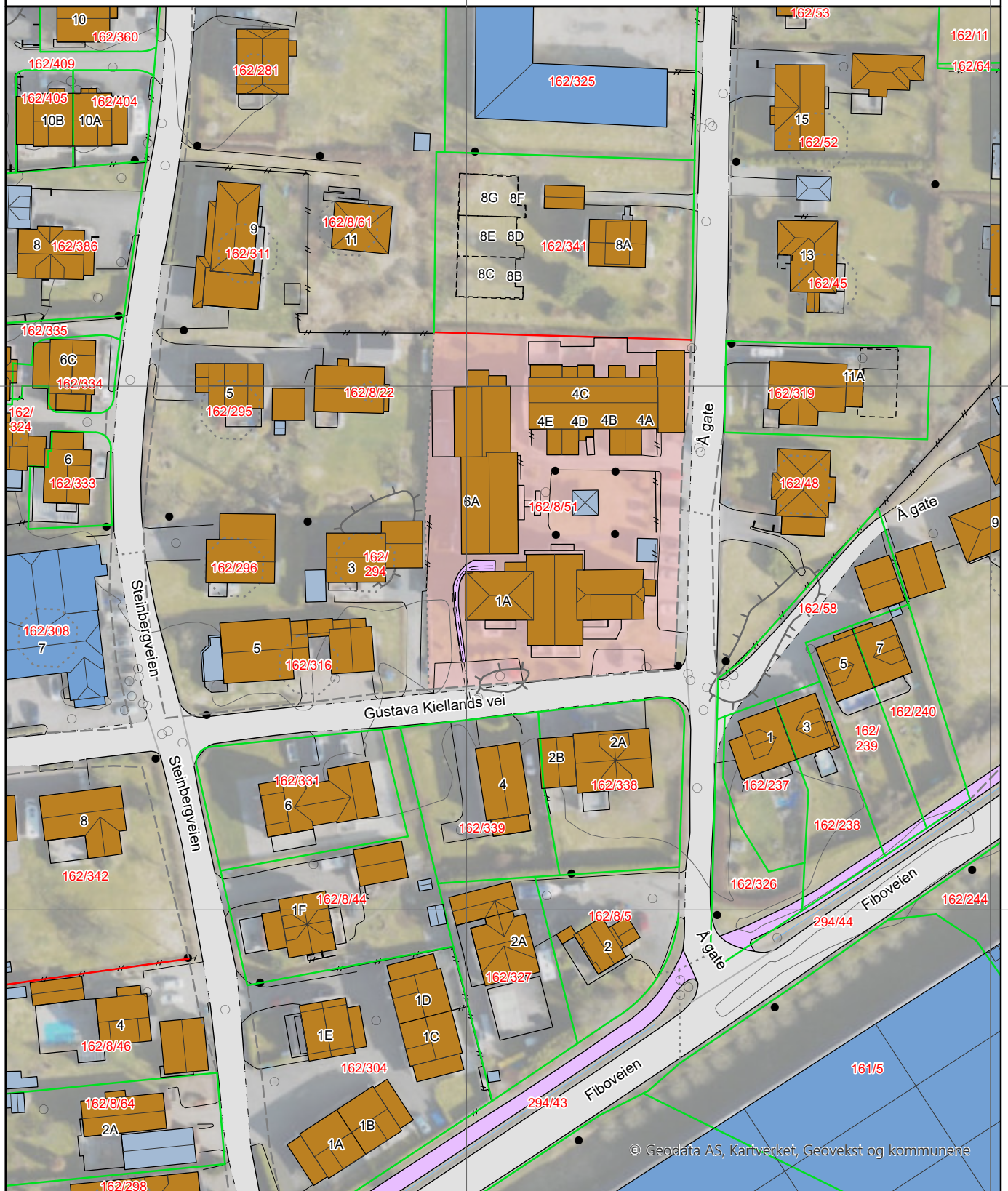
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler








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

Eiendomsgrenser





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









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

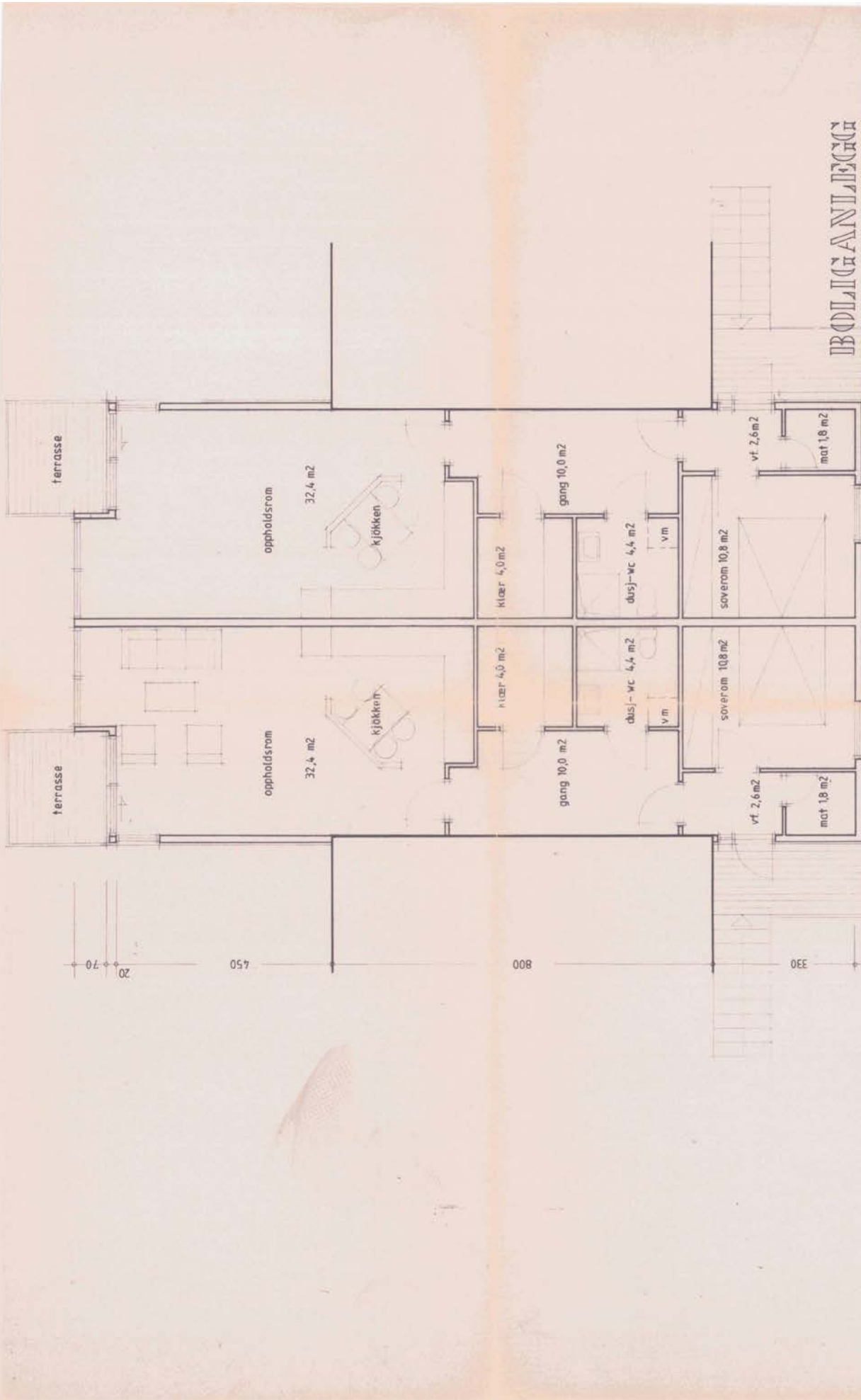
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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



BOLLEGNANLEGG

G. HÅLAND
PLAN Ø. ETG.

bim
betontom i massmann
laboratorier

Korveien 5, 4560 Yngdal
Tlf 043 43057 43484

skala: 1 : 50	dato: 06.07.87
---------------	----------------

Utskrift av møtebok

for

Lyngdal Bygningsråd

i møte den 12.10.87

Av

medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 236/87 Gudmund Håland. Søknad om oppføring av boligbygg gnr.162
bnr.8 feste nr. 51 og 53.

Det foreligger: Byggemelding med tegninger og nabovarsel av 06.07.87.
Brev fra Einar Bøgvwald p.v.a. Anna og Jakob Bøgvwald.
I brevet vises det til tidligere innsendt protest på
annen byggesak i samme området.

I protesten fra Bøgvwald pekes det på problemer med manglende sol,
høy fasade og utnyttingen av området er høyt.

En kan ikke se at byggingen strider mot regler og forskrifter slik at
protesten fra Bøgvwald må avvises.

Det er bare prosjektert parkeringsplass for 16 biler for totalt 19
boenheter. (Dette inkludert eksisterende boenheter).
Dette er for lite da kravet er to pr. boligenhet. Bygningsrådet bør
kunne tillate 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet.

Forslag til vedtak:

Protest fra Bøgvwald avvises.
Søknad om oppføring av boligbygg godkjennes.

Det må være 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet.
Det tillates ikke innredet boligrom på loft eller i kjeller.

Vedtak:

Forslag til vedtak godkjennes med følgende tillegg.
Det må være 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Sendes: Byggmester Gudmund Håland
Kopi: Anna Bøgvwald, Rom, 4580 Lyngdal
Ark. Mossmann, Kirkeveien 5, 4580 Lyngdal

Sendt den 15.10.87

Dette vedtak kan påklages etter forvaltningslovens Kap.VI.
Etter lovens § 29 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt
underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2006/781/6348/2006

Arkiv: 162/8/51/L42

Saksbehandler: Unni Risholt

Dato: 09.06.2006

Audun Vidringstad

Lyngfjellveien 2 A
4580 Lyngdal

MELDING OM TILTAK

Vedtaksnummer 457/06
Byggested Rom
Gårds- og bruksnr 162/8/51
Tiltakshaver Audun Vidringstad

Saksopplysninger

Melding datert 02.05.2006 om bygging av levegg og halvtak, gnr. 162, bnr. 8, seksj.nr. 51, Lyngdal. Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Plan- og driftssjefen godtar av bygget meldes.

Plan- og driftssjefen gir i medhold av PBL § 7 dispensasjon fra kommuneplanens plankrav. Det gis likeledes dispensasjon fra Veglovens bestemmelser om avstand til kommunal vei.

Det settes som vilkår for dispensasjon at vedlagt erklæring underskrives og returneres hit. Det forutsettes videre at det monteres snøfanger på taket.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

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

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune. Ferdigmelding vedlegges

(

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Postadresse
Postboks 353
4577 Lyngdal
Hjemmeside:
www.lyngdal.kommune.no

Besøksadresse
Postgården
E-postadresse
sentralpost@lyngdal.kommune.no

Telefon
38 33 40 00
Telefon avd.
38 33 40 00

Telefaks
38 33 41 01
Telefaks avd.
38 33 40 01

Bankkonto
3085 07 00202
Org.nr.
00946485764

- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

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.

Leder servicekontor

Unni Risholt

Vedlegg: Erklæring vedr. disp. fra veglovens bestemmelser

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Lyngdal

Jnr. 1707/91

IS/os
Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Ark. Bertram Mossmann
Kirkevn. 5

4580 LYNGDAL

Byggherre (navn, adresse)

Gudmund Håland
Fibovn.

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for

Etendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gustava Kiellandsv. 1 G	162	8	51	7

Spesifikasjon

Søknadsdato 09.06.87	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg leilighet
Behandling/vedtak Lyngdal Bygningsråd	Vedtak dato 12.10.87	Saksnr. 235/87

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

[Redacted]

Det må monteres røkvarslere og brannslukningsapparater.
Det må monteres stigetrinn til pipe på tak.

Merknader

[Redacted]

Underskrift

Sted Lyngdal	Stempel/underskrift LYNGDAL KOMMUNE BYGNINGSSJEF Tore Larsen	Stempel/underskrift Ivar Skarpeid
Dato 28.08.91		

Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Gudmund Håland	Adresse Fibovn. 4580 Lyngdal
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	8	Festenr.	51	Seksjonsnr.	7
Adresse	Gustava KieLLands vei 1G, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
0027147581	1477	12.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	8	Festenr.	51	Seksjonsnr.	7
Adresse	Gustava KieLLands vei 1G, 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	4 181,36 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	3 635,00 kr
Vann	3 455,04 kr
Sum	11 705,40 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	1 628,00 kr
Målt forbruk vann	47 m3	19,61 kr	1/1	0 %	921,68 kr	921,68 kr
Forskudd vann	46 m3	21,08 kr	1/1	0 %	969,67 kr	969,67 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-75 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-1 470,75 kr	-1 470,75 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	2 041,00 kr
Målt forbruk avløp	47 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 175,47 kr	1 175,47 kr
Forskudd avløp	46 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 322,96 kr	1 322,95 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-75 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-1 875,75 kr	-1 875,75 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	973,00 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	3 608,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-544,00 kr	-544,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	415,00 kr
				Sum	9 164,28 kr	9 164,27 kr

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

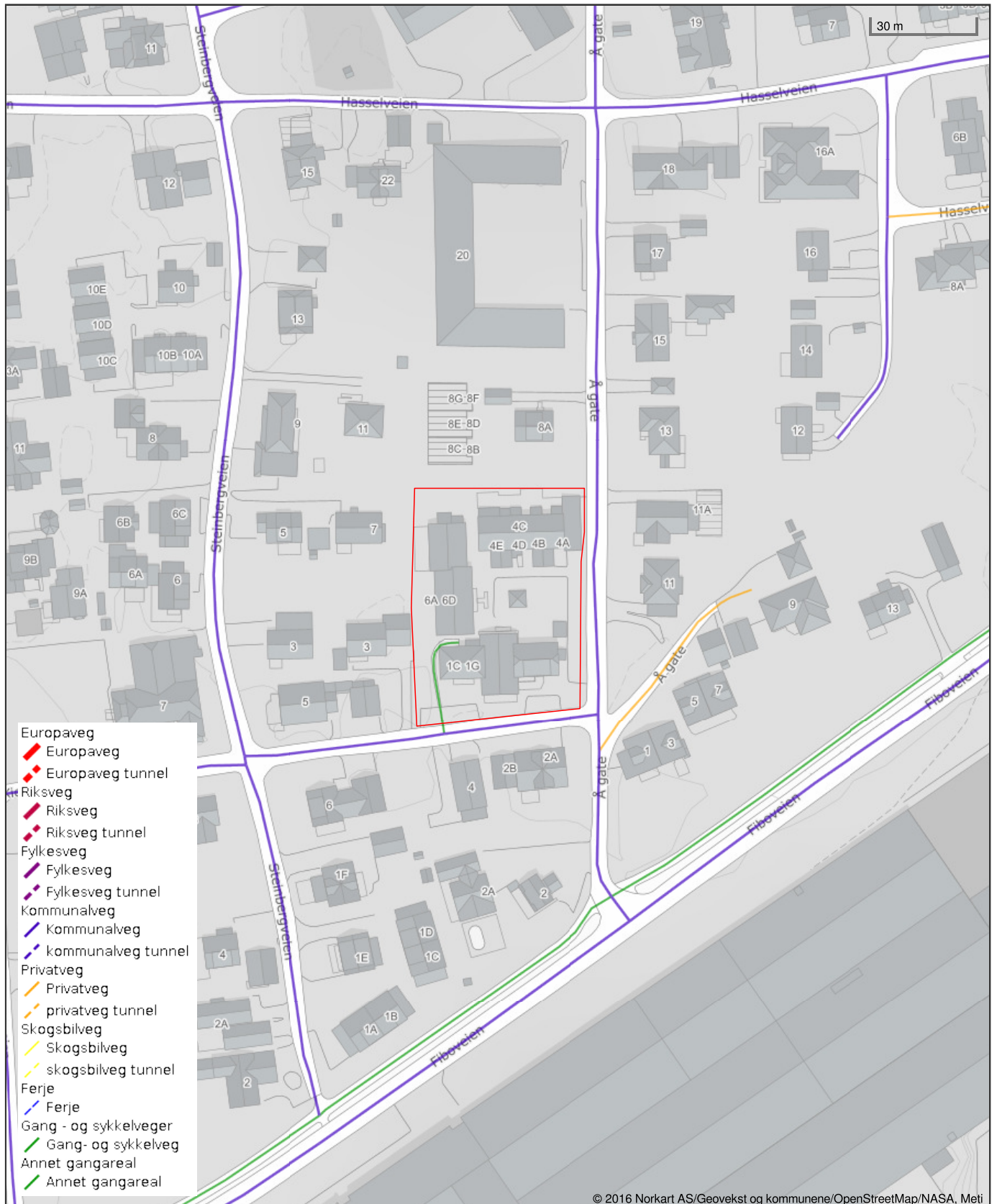
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 162/8/51/



- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Bestemmelser til Reguleringsplan for Rom – plan ID 2006 12

revisjon 11.11.2019

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med områdeavgrensning. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelene.

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

Byggeområder	Pbl. § 12-5 1)	Bolig bebyggelse, offentlig bebyggelse, allmennyttig formål, kombinert formål bolig/næring
Offentlige trafikkområder	Pbl. § 12.5 2)	Kjøreveg/ skulder/ grøft, gangveg/ fortau og annet vegareal
Spesialområde	Pbl. § 12.5 5)	Frisiktsone
Offentlig friområde	Pbl. § 12.5 2)	Lekeplass

§ 2 Felles for byggeområdene for boligbebyggelse B1-B15 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- For hver boenhet skal det settes av plass til 2 oppstillingsplasser for bil.
- Boliger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 3 For byggeområde for boligbebyggelse B16 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 4 For byggeområde for konsentrert boligbebyggelse B17 gjelder følgende:

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 5 For byggeområde for allmenntilretteleggelse formål A1 gjelder følgende:

- %BYA = 30%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Bygninger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Området skal tilrettelegges for universell utforming.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 6 Områdene B/N 1 og B/N 2

Områdene B/N 1 og B/N 2 er regulert til kombinert formål bolig og næring. Det tillates ikke etablert næringsvirksomhet som på grunn av støy eller annen forurensing ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulemper for omkringliggende boligområder.

§ 7 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 1 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 8 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 2 gjelder følgende:

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Bygninger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 9 For byggeområde O1 – offentlig bebyggelse gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Området skal tilrettelegges for universell utforming.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 10 Offentlig friområder: Lekeplass FRI1 og FRI2

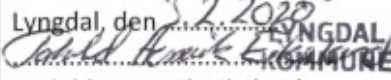
Områder FRI 1 og FRI 2 skal opparbeides som felles områdelekeplasser for hele planområdet. Lekeplassene med tilhørende atkomster skal tilrettelegges for universell utforming. Områdene for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 5-13 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstillende verdier i støyveilederen T-1442. Det skal før opparbeidelse utarbeides en utenomhusplan for kommunens godkjenning som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. kommunens norm for utforming av lekearealer. Arealene skal være skjernet fra trafikkfare.

§ 11 Fellesbesemmelser

1. Det er foretatt beregninger for vegtrafikkstøy i uskjermet situasjon. Det tillates ikke nye bygg på områder som er utsatt for støy over 55dBA uten at det er dokumentert skjermingstiltak som sikrer at akseptabelt støynivå.
2. I frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over planum til tilstøtende vegger.
3. Før det gis byggetillatelse i byggeområdene skal det foretas arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.

Mindre reguleringsendring av «Reguleringsplan for Rom» PlanID 2006 12

PlanID: 4225_200612
Vedtatt: HMPD 20.11.2019, Saksnummer 88/19
Hjemmel: Plan- og bygningsloven 2008 § 12-14.
Ephorte: 2019/1216
Elements: 2020/1789

Lyngdal, den 5.2.2020

Torhild Hessevik Eikeland
Virksomhetsleder, Arealplan og miljø

PlanID: 1032_2006 12



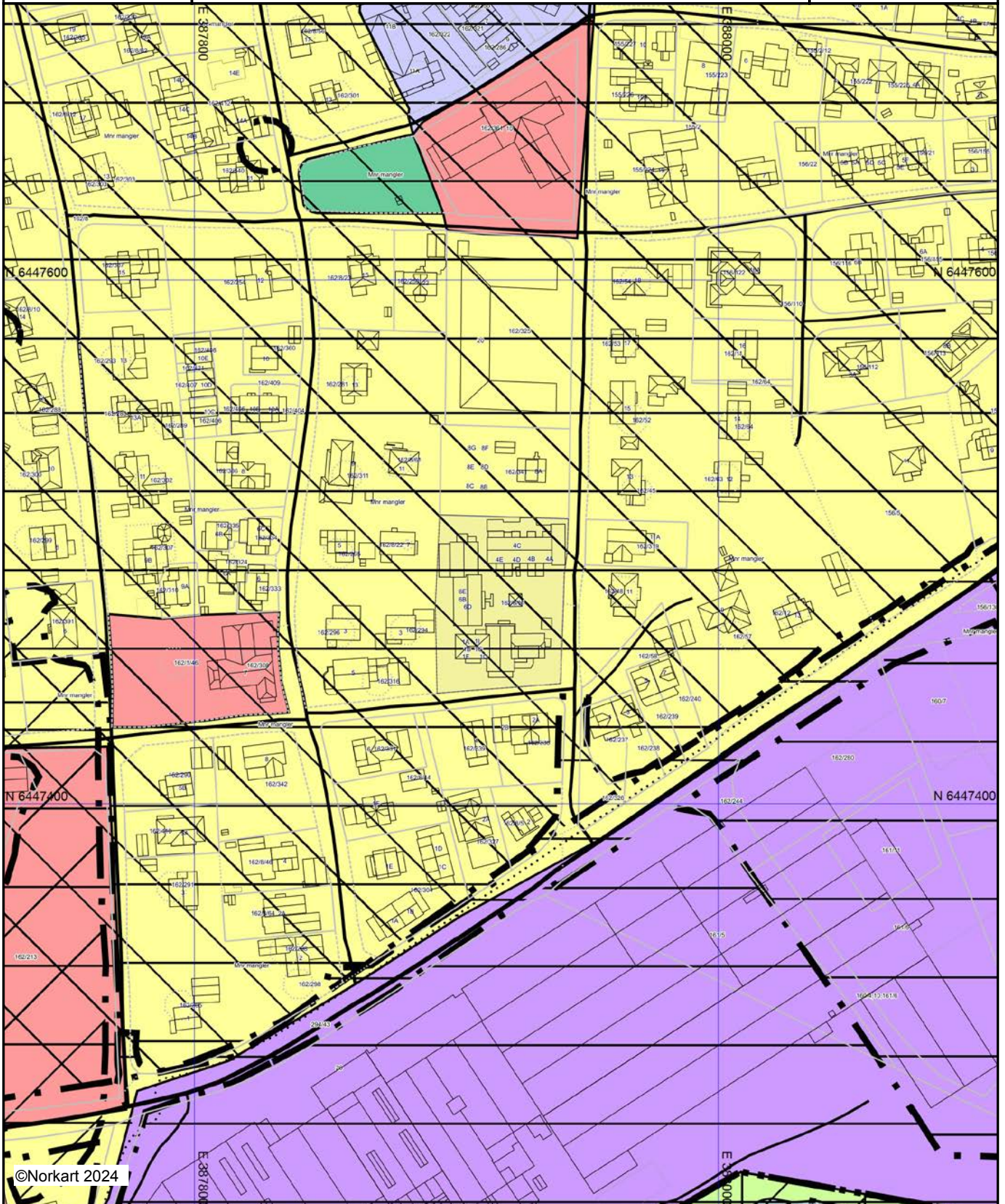
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 162/8/51/7
Adresse: Gustava Kiellands vei 1G
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32












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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	8	Festenr.	51	Seksjonsnr.	7
Adresse	Gustava KieLLands vei 1G, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 3 180 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 180 m ² KPHensynsonenavn H410_1 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 3 180 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200612
Navn	Rom - reguleringsplan for boliger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2006
Bestemmelser	- https://webhotel2.gislino.no/GisLinePlanarkiv/4225/200612/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20Reg.%20plan%20for%20Rom%20-%20mindre%20reg.%20endring%20iht.%20HMPDs%20vedtak%20av%2020.11.2019%20-%20sign.pdf
Delarealer	Delareal 3 165 m ²
	Formål Boliger
	Felt navn B11
	Delareal 15 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 1 m ²
	Formål Frisiktsone



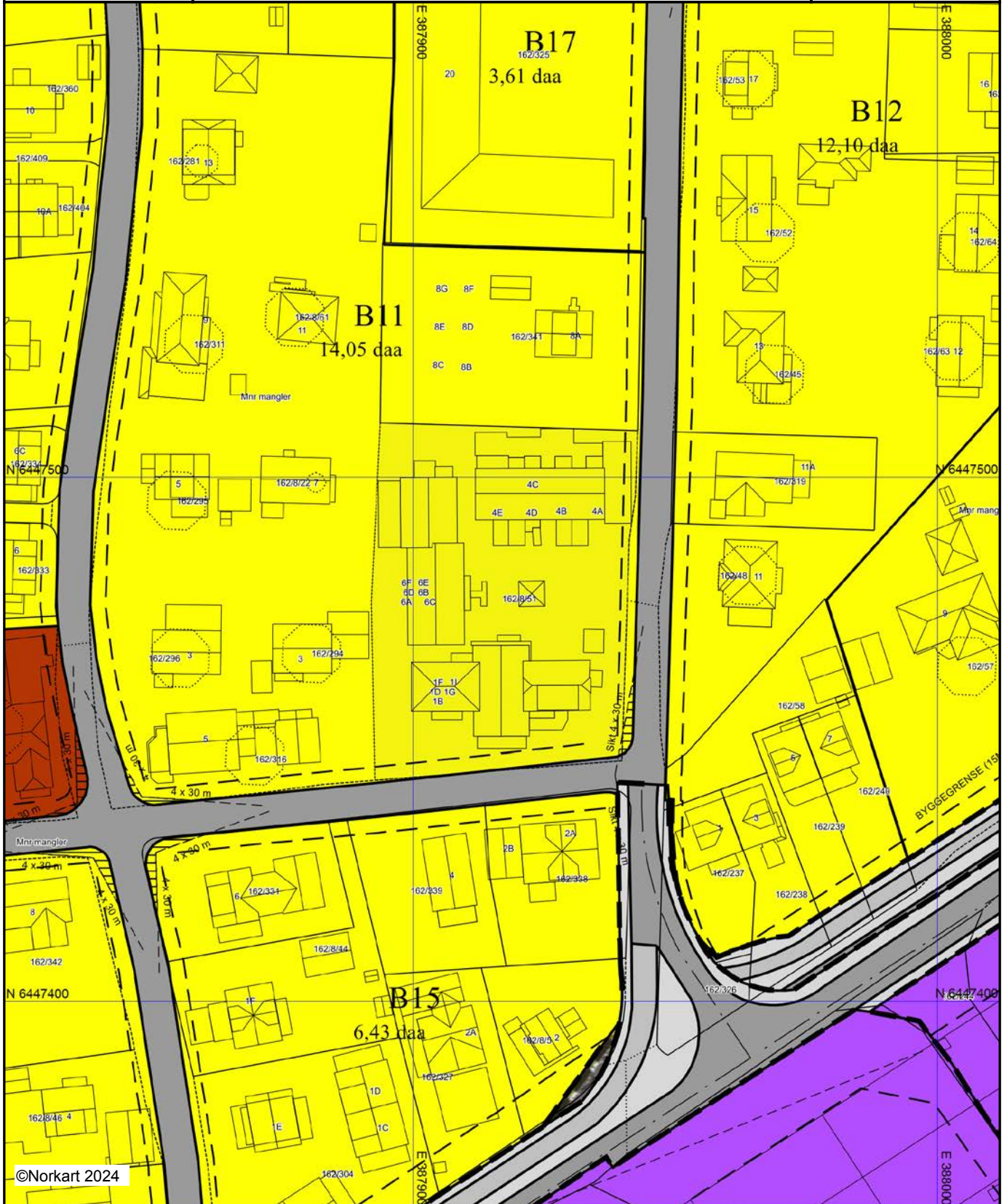
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 162/8/51/7
Adresse: Gustava Kjellands vei 1G
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024











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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 162, Bruksnummer 8, Festenummer 51, Seksjonsnummer 7 i 4225 LYNGDAL kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 11.10.2024 kl. 13.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 11.10.2024 kl. 13.45

Adresse (r) :

Gateadresse: **Gustava Kiellands vei 1 G**
Gatenr: **1800**
Kommune: **LYNGDAL**
Postkrets: **4580 LYNGDAL**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1999/832-1/40 06.04.1999 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 410 000
Omsetningstype: Fritt salg
VINTLAND KURT
FØDT: 01.03.1972

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1958/990034-1/40 01.07.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 51

Heftelser i festerett:

1952/249-21/40 15.03.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 70
Gjelder tidligere festenr. 51.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/586-17/40 12.07.1952 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 39
Gjelder tidligere festenr. 53.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/990034-1/40 01.07.1958 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER FESTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 51

GRUNNDATA

1990/762-1/40 27.02.1990 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Gnr. 162 bnr. 8 fnr. 53.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/1124-2/40 30.03.1990 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1567
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

2020/438240-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 8 FNR: 51 SNR: 7

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Stm. nr. 10. - kass. 12/7 1952
av sokneprest i Lyngdal

Avskrift.

Avskrift av dagbok nr. 586 - 1952
Vikingsall

Lyngdal sorenskriverembete
dagb. f. 12/7 - 1952

FESTEKONTRAKT

(Sjå rundskriv frå departementet av februar 1924. Avprent av dette finst hjå presten og Jordstyret.)

Med atterhald om godkjenning frå Kyrkjedepartementet¹⁾ fester underskrivne sokneprest — residerande kapellan — skogforvaltar — med dette bort til

herr Petter Birnøelund, kvas

ein parsell på omlag 1,61 da av
Lyngdal prestegård — kapellgård — gnr. 162
bnr. 8 i Lyngdal herad.

Parsellen vert bortfesta slik som den nå er og med dei skyldnader som kviler på den. Grenser og jordvidd er nemnde her nedanfor, men departementet tek ikkje på seg noko ansvar for at desse oppgåver er rette:

Parsellen er tuft nr. 40 på landbruksingeniør Knut Viks ut, arseieringsplan over Mønen av 1947.

Den grensar mot aust til veg III, mot sør til veg V, mot vest til tuft nr. 35 og mot nord til tuft nr. 41.

Grenselinene er: mot aust omlag 30 m, mot sør omlag 49 m, mot vest omlag 34 m og mot nord omlag 49 m.

Ein tek ennå rett til naudsynleg grunn til avrunding av hjørne mellom veg III og veg V.

For bortfestinga gjeld elles desse vilkår:

1. Festetida er 99 — ni og nitti — år rekna frå 1. januar 1952.
2. I årleg avgift skal festaren svara kr. 39.00 som vert å betala til soknepresten — den residerande kapellan eller den som av departementet får fullmakt til å krevja inn avgifta, — innan 1. januar kvart år.

¹⁾ Brukaren av embetsgarden lyt finna seg i at departementet tek del avgjersler som er nemnde i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. res. av 22. juni 1923, både når festeavtalen vert gjort og seinare, når det vil.

Når det har gått 25, 50 og 75 år av festetida, kan det offentlege eller festaren innan to år krevja skjøn til å få avgjort om den årlege festeavgift bør aukast eller setjast ned og kor høgt ho i tilfelle bør setjast, dersom saka ikkje vert ordna med semje, som vert godkjent av Kyrkjedepartementet.

Det arbeid, som festaren sjølv har gjort, — t. d. med oppdyrking eller andre betringar av parsellen —, skal ikkje reknast med i grunnlaget for auking av avgifta, men berre andre tilhøve, t. d. verdauke på grunn av betre samferdsle eller andre samfunnstilskipingar o. s. b.

Skjonet vert gjort med bindande verknad av 2 upartiske menn, som vedkomande oppnemningsmakt nemner opp. Denne nemner og opp ein tredjemann til oppmann, dersom mennene ikkje vert samde. Den av partane, som reiser krav om skjøn, må bera kostnaden med skjonet.

På same måten kan det krevjast gjort når festeretten med samtykke frå departementet går over til andre enn boet til festaren eller arvingane hans, jfr. post 7 nedanfor.

3. I festet fylgjer ikkje med nokon rett utanfor eller langs med parsellen, utan det beint fram er sagt i denne avtalen.

4. Det kviler heilt på festaren å setja forsvarleg gjerde kring parsellen og halda dette istand utan utgift for prestegarden.

Innan 3 — tre — år etter at denne avtalen er godkjent, må hus vera reist på parsellen. Det må ikkje byggjast slik at det verkar skjemma eller er til mein for granneeigedomar.

Festaren må når han byggjer retta seg etter dei foresegner som gjeld for bygging og regulering m. m. anten desse fylgjer av godkjent regulering eller er fastsette av Kyrkjedepartementet.

5. Til trygd for at den årlege avgift vert rett betalt, har prestegarden 1ste prioritets panterrett i dei hus og anlegg som er eller vert oppført på parsellen.

For lån eller tilskott av det offentlege¹⁾ vert likevel vike prioritet med oppstegsrett nest etter vedkomande lån eller tilskott. Også i andre høve kan 1ste prioritets panterrett for avgifta verta fråfalle, når festaren sokjer særskilt om det, og departementet samtykkjer.

6. Dersom den årlege avgift ikkje vert betalt innan 3 — tre — månader etter fallstid, eller det ikkje vert bygt på parsellen innan den frist som er sett i post 4, eller noko av dei vilkår som elles er fastsette i denne avtalen ikkje vert oppfylt, har det offentlege rett til å seia festet brote og krevja denne festeavtalen avlyst. Om festet er brote eller ikkje, vert i tilfelle å avgjera med bindande verknad ved skjøn i samhøve med post 2.

Festet kan ikkje forast over til andre ved dom, eksekusjon eller liknande måte. Dersom slike rettslege steg vert tekne mot festaren, og desse også gjeld festeretten, er avtalen broten og festet opphøyr.

Festet kan elles ikkje gjerast om inkje eller sciast opp for festetida er ute, dersom det ikkje vert gjort avtale om dette som vert godkjent av departementet.

7. Dei rettar og plikter som tilkjem festaren etter denne avtalen, kviler og på hans bo eller arvingar og kan og forast over til andre såfram departementet går med på det. Overdraging av festeretten til parsellen eller luter av denne eller framleige gjeld ikkje utan samtykke frå departementet.

8. Når festet går ut, same kva så grunnen er, har ikkje presten eller det offentlege nokon skyldnad til å løysa inn hus, gjerde o. s. b. eller til å gjeva vederlag for betringar. Festaren er pliktig til å rydja parsellen innan 4 — fire — månader etter

¹⁾ Hypotekbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Husbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningstilskott og liknande.

at festet er ute, dersom det ikkje vert gjort ein annen avtale (t. d. om å festa bort parsellen til ein ny eigar av husa).

Skulle festet gå ut medan det kviler lån eller tilskott frå det offentlege på hus eller andre ting på parsellen eller 1ste prioritet for avgifta i andre høve er fråfalle, jfr. post 5, har Kyrkjedepartementet rett til å setja festaren ut av eigedomen og husa. Derimot skal det ikkje kunne krevjast at parsellen skal rydjast, men det skal vera høve for långjevaren eller vedkomande kommune til å føra festeretten over til ny leigar.

9. Vert det tale om å avstå parsellen eller noko av denne til gate- og veggrunn eller liknande, kan dette — utan i tilfelle av eroigning (ekspropriasjon) — ikke gjerast utan samtykke frå departementet. Vederlaget går til prestcembetet og vert å betala til dette eller det offentlege. Festaren har ikkje rett til anna vederlag enn det at festeavgifta vert nedsett i samhøve med storleiken av det stykke som festaren må gjeva frå seg. Nedslaget vert i tilfelle å fastsetja ved skjøn. Kyrkjedepartementet kan gjeva festaren endå meir nedsetting av festeavgifta når det fører med seg serleg ulempe for festaren å gjeva grunnen frå seg.
10. Festaren reider ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på eller vert lagde på parsellen eller ein lut av dei skattar m. m. som kviler på prestegarden tilmåta etter storleiken av parsellen. Han må dessutan bera alle utgifter til opparbeiding av gater, (vegar), vass- og kloakkleidningar m. m. og må — utan godtgjersle av soknepresten eller det offentlege — finna seg i alle rådgjerder som kan verta tekne av vedkomande (eller ei framtidig) byggje- eller reguleringsnemnd med omsyn til parsellen.
11. Festaren ber alle utgifter med bortfestinga, t. d. til stempla papir til festeavtalen og tinglysing av denne.
12. På parsellen eller i dei hus som vert bygde der, må ikkje holdast offentlig dans eller liknande og ikkje seljast eller skjenkast rusdrikk.
13. I tilfelle festaren ynskjer å leia kloakkevannet frå parsellen til den same kloakkleiing for Kyrkjebygda, må han vera med og bera anleggs- og vedlikehaldsutgiftene ved denne same kloakkleiing med ein rimelig del, fastsett ved skjønn.
14. Like eins har festaren plikt til å vera med på vedlikehaldet av den same vassleiing for Kyrkjebygda på same måte som nemnt under punkt 13.
15. For bruk av vann og kloakk har festaren plikt til å betala tilkøblingsavgift og erleg leige med den sum som til ei kvar tid vert fastsett av eigarane av vassverket i Kyrkjebygda eller styret for dette.
16. Vert det naudsynt å føra kloakkleiing over parsellen, skal det vera høve til det, mot vederlag for skade på tre, hus, planter og liknande.
17. naudsynlege grøfter skal kunna forast over parsellen mot vederlag for skade. Festaren ber så stor del av utgiftene ved slike grøfter som svarer til den nytte som parsellen har av dei.
18. Festaren skal arbeida opp og halda ved like halvdelen av veg III og veg V på den lengd som parsellen grensar til desse vegene.
19. Byggjeplanar, teikningar til hus og plassering av bygningane skal godkjennast av soknepresten og prestegardstilsynet.

20. Alle gjerde, bygninger m.m. skal holdast vel ved like, så dei ikkje verkar saje munde.
21. Verksender som kan vera til mein for grunnlaget, revfisa, ttorre grisehold eller liknande, er ikkje til-
latte. I tvilstilfelle avgjer Kyrajedepartementet saka.
22. Vass- og kloakkleidingar som no går over parsellen, må ikkje skadast.
23. Ingen bygning må først opp nærare veg enn 5 m utan serskilt løyve fra Kyrajedepartementet.
24. Tre som målar 12. cm eller meir i brysthøgde vert å betala av festaren eller takst av skogforvalteren. Tre som hoggest nær det vert kravt av omsyn til andre tufter. Lei tre som vert hogge på parsellen skal brukast til bygningane på denne.
25. Festaren må finne seg i dei innstendringer i bruken av tufta som fylgjer med dei rattar som Vest- Agder elektrisitetssverk har.
26. Skulle det verta usenje om eit eller anna punkt i denne kontrakt, vert usenje avgjord ved skjønn som nemnt i punkt 2.

Lyngdal den 21. Desember 1951. Birkeland, Kvas den 2/1 1952.

Hj. Svennevik (sign.) . Petter Birkeland (s.) Else Birkeland (s.)
 sokneprest. fester. entrekke.

J. 7/12-1912

Godkjent

på vilkar av at stempelmerke til kr. 10.- blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra 1 dag.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 27. juli 1952.

Lars Moen (sign.)

Thor Halvorsen (sign.)

Parsellen har fått festnr. 53 under gnr. 162 bnr. 8
 Lyngdal prestegard.

J. N.
 J. L.

Stm. nr. 10,
kass. 12/3 52
av soknepresten
i Lyngdal

Avskrift av dagbok nr. 249 1952 Avskrift
Lyngdal sogns skrivverembode
Dagb. f. nr. 1573.52

FESTEKONTRAKT

(Sjå rundskriv frå departementet av februar 1924. Avprent av dette finst hjå presten og jordstyret.)

Med atterhald om godkjenning frå Kyrkjedepartementet¹⁾ fester underskrivne sokneprest — ~~residerande kapellan~~ skogforvaltar — med dette bort til

herr Ingvald Selmer Urdal, Kvær

ein parsell på omlag 1,72 da. av
Lyngdal prestegard — kapellgard — gnr. 162
bnr. 8 i Lyngdal herad.

Parsellen vert bortfesta slik som den nå er og med dei skyldnader som kviler på den. Grenser og jordvidd er nemnde her nedanfor, men departementet tek ikkje på seg noko ansvar for at desse oppgaver er rette:

Parsellen er tuft nr. 41 på landbruksingeniør Knut Viks utpærseringsplan over konen av 1947.

Den grensar mot aust til veg III, mot sør til tuft nr. 40, mot vest til tuft nr. 34 og mot nord til tuft nr. 42.

Lengda av grenselinene er: Mot aust omlag 34 m, mot sør omlag 49 m, mot vest omlag 34 m og mot nord omlag 49 m.

Ein gjer merksam på at 0,26 da av parsellen er overtaken ved makeskifte med eigeidomen til Alfred Lindland.

For bortfestinga gjeld elles desse vilkår:

1. Festetida er 99 — ni og nitti — år rekna frå 1. januar 1952.
2. I årleg avgift skal festaren svara kr. 34.00 som vert å betala til soknepresten ~~den residerande kapellan~~ eller den som av departementet får fullmakt til å krevja inn avgifta, — innan 101, kvart år.

¹⁾ Brukaren av embetsgarden lyt sinna seg i at departementet tek dei avgjersler som er nemnde i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. res. av 22. juni 1923, både når festeavtalen vert gjort og seinare, når det vil.

Når det har gått 25, 50 og 75 år av festetida, kan det offentlege eller festaren innan to år krevja skjon til å få avgjort om den årlege festeavgift bør aukast eller setjast ned og kor høgt ho i tilfelle bør setjast, dersom saka ikkje vert ordna med semje, som vert godkjent av Kyrkjedepartementet.

Det arbeid, som festaren sjølv har gjort, — t. d. med oppdyrking eller andre betringar av parsellen —, skal ikkje reknast med i grunnlaget for auking av avgifta, men berre andre tilhøve, t. d. verdauke på grunn av betre samferdsle eller andre samfunnstilskipingar o. s. b.

Skjonet vert gjort med bindande verknad av 2 upartiske menn, som vedkomande oppnemningsmakt nemner opp. Denne nemner og opp ein tredjemann til oppmann, dersom mennene ikkje vert samde. Den av partane, som reiser krav om skjon, må bera kostnaden med skjonet.

På same måten kan det krevjast gjort når festeretten med samtykke frå departementet går over til andre enn boet til festaren eller arvingane hans, jfr. post 7 nedanfor.

3. I festet fylgjer ikkje med nokon rett utanfor eller langs med parsellen, utan det beint fram er sagt i denne avtalen.

4. Det kviler heilt på festaren å setja forsvarleg gjerde kring parsellen og halda dette istand utan utgift for prestegarden.

Innan 3 — tre — år etter at denne avtalen er godkjent, må hus vera reist på parsellen. Det må ikkje byggjast slik at det verkar skjemma eller er til mein for granneeigedomar.

Festaren må når han byggjer retta seg etter dei føresegner som gjeld for bygging og regulering m. m. anten desse fylgjer av godkjent regulering eller er fastsette av Kyrkjedepartementet.

5. Til trygd for at den årlege avgift vert rett betalt, har prestegarden 1ste prioritets panterrett i dei hus og anlegg som er eller vert oppført på parsellen.

For lån eller tilskott av det offentlege¹⁾ vert likevel vike prioritet med oppstegsrett nest etter vedkomande lån eller tilskott. Også i andre høve kan 1ste prioritets panterrett for avgifta verta fråfalle, når festaren søker særskilt om det, og departementet samtykkjer.

6. Dersom den årlege avgift ikkje vert betalt innan 3 — tre — månader etter forfallstid, eller det ikkje vert bygt på parsellen innan den frist som er sett i post 4, eller noko av dei vilkår som elles er fastsette i denne avtalen ikkje vert oppfylt, har det offentlege rett til å seia festet brote og krevja denne festeavtalen avlyst. Om festet er brote eller ikkje, vert i tilfelle å avgjera med bindande verknad ved skjon i samhøve med post 2.

Festet kan ikkje forast over til andre ved dom, eksekusjon eller liknande måte. Dersom slike rettslege steg vert tekne mot festaren, og desse også gjeld festeretten, er avtalen broten og festet opphøyr.

Festet kan elles ikkje gjerast om inkje eller seiast opp for festetida er ute, dersom det ikkje vert gjort avtale om dette som vert godkjent av departementet.

7. Dei rettar og plikter som tilkjem festaren etter denne avtalen, kviler og på hans bo eller arvingar og kan og forast over til andre såframt departementet går med på det. Overdraging av festeretten til parsellen eller luter av denne eller framleige gjeld ikkje utan samtykke frå departementet.

8. Når festet går ut, same kva så grunnen er, har ikkje presten eller det offentlege nokon skyldnad til å løysa inn hus, gjerde o. s. b. eller til å gjeva vederlag for betringar. Festaren er pliktig til å rydja parsellen innan 4 — fire — månader etter

¹⁾ Hypotekbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Husbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningstilskott og liknande.

at festet er ute, dersom det ikkje vert gjort ein annan avtale (t. d. om å festa bort parsellen til ein ny eigar av husa).

Skulle festet gå ut medan det kviler lån eller tilskott frå det offentlege på hus eller andre ting på parsellen eller 1ste prioritet for avgifta i andre høve er fråfalle, jfr. post 5, har Kyrkjedepartementet rett til å setja festaren ut av egedomen og husa. Derimot skal det ikkje kunne krevjast at parsellen skal rydjast, men det skal vera høve for långjevaren eller vedkomande kommune til å føra festeretten over til ny leigar.

9. Vert det tale om å avstå parsellen eller noko av denne til gate- og veggrunn eller liknande, kan dette — utan i tilfelle av oreigning (ekspropriasjon) — ikke gjerast utan samtykke frå departementet. Vederlaget går til presteembetet og vert å betala til dette eller det offentlege. Festaren har ikkje rett til anna vederlag enn det at festeavgifta vert nedsett i samhøve med storleiken av det stykke som festaren må gjeva frå seg. Nedslaget vert i tilfelle å fastsetja ved skjøn. Kyrkjedepartementet kan gjeva festaren endå meir nedsetting av festeavgifta når det forer med seg serleg ulempe for festaren å gjeva grunnen frå seg.
10. Festaren reider ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på eller vert lagde på parsellen eller ein lut av dei skattar m. m. som kviler på prestegarden tilmåta etter storleiken av parsellen. Han må dessutan bera alle utgifter til opparbeiding av gater, (vegar), vass- og kloakkleidningar m. m. og må — utan godtgjersle av soknepresten eller det offentlege — finna seg i alle rådgjerdar som kan verta tekne av vedkomande (eller ei framtidig) byggje- eller reguleringsnemnd med omsyn til parsellen.
11. Festaren ber alle utgifter med bortfestinga, t. d. til stempla papir til festeavtalen og tinglysing av denne.
12. På parsellen eller i dei hus som vert bygde der, må ikkje hal-
dast offentlig dans eller liknande og ikkje seljost eller
skjenkast rusdrick.
13. I tilfelle festaren ynskjer å leia kloakvatnet fra parsellen
til den same kloakleiding for Kyrkjebygda, må han vera med
og bera anleggs- og vedlikehaldsutgiftene ved denne same
kloakleiding med ein rimelig del, fastsett ved skjøn.
14. Like eins har festaren plikt til å vera med på
vedlikehaldet av den same vassleiding for Kyrkjebygda på
same måte som nemnt under punkt 13.
15. For bruk av vatn og kloakk har festaren plikt til å betala
tilkoblingsavgift og anleg leige med den sum som til ei
kvar tid vert fastsett av eigarane av vassverket i Kyrkjebygda
eller styret for dette.
16. Vert det naudsynt å føra kloakleiding over parsellen, skal
det vera høve til det, mot vederlag for skade på tre, hus,
plantingar og liknande.
17. Naudsynlege grøfter skal kunna førast over parsellen mot ve-
derlag for skade. Festaren ber så stor del av utgiftene ved
slike grøfter som svarer til den nytte som parsellen har
av dei.
18. Festaren skal arbeide opp og halda ved like halvdelan av
veg III på den lengd som parsellen grensar til denne vegen.
19. Byggeplanar, teikningar til hus og plasering av bygningane
skal godkjennast av soknepresten og prestegardstilaynet.

20. Alle hjerde, bygninger m.m. skal holdast vel ved like, så dei ikkje verkar skjeddende.
21. Verksemdar som kan vera til mein for grannelaget, revedarna, større grisehald eller liknande, or ikkje til-
lati. I tvilstilfelle avgjer byråjededepartementet saka.
22. Vass- og kloakkledningar som no går over parsellen, må ikkje særast.
23. Ingen bygning må først opp murete veg enn 5 m utan særskilt løyve frå byråjededepartementet.
24. Tre som malar 12 cm eller mair i brysthøgde vert å betale av festaren eller trest av skogforvaltaren. Tre skal hoggast nar det vert kravt av omsyn til andre tufter. Dei tre som vert hogde på parsellen, skal nyttast til bygningane på denne.
25. Festaren må finne seg i dei innskrenkinger i bruken av tufta som fylgjer av dei rettar som Vest-Agder elektrisitetsverk har.
26. Skulle det verta usemje om eit eller anna punkt i denne kontrakt, vert usemje avgjord ved skjønn som nemnt i punkt 2.

Lyngdal prestegård den 21/12 1951. Gusa, , Kvas den 15/1 1952

Hj. Svernevik (sign.) Ingvald Urdal (s.) Kristine Urdal (s.)
sokneprest. trestar. 5. 6/12. 1905 ektefelle.

Godkjent

på vilkår av at stempelmerker til kr. 10.- blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra idag.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 6. mars 1952.

Lars Moen (sign.)

Thor Halvorsen (sign.)

*Parsellen har fått feste nr. 51 under gnr 162. Omr. 8.
Lyngdal prestegård.*

PN/a

Referat fra Årsmøte, Sameiet Ågate (Romstunet) 2024

Dato 14.05.2024

Kl: 19.00

Sted: Lucky Strike

Tilstede: Steven Haegeland, Marry-Ann Vinnem, Merete Egeland, Kristine Omland, Gerd Danielsen, Pål Hagen, Kurt Vintland, Andrew Thomsen, Oddbjørg Hestad, Anita Reirsdal, Hans Trygve Dyrstad, Silje og Hege Fredriksen, Ann Helen Fosse, Stine Fosse, Kaso Rustoum, Torhild Hovden Nordlys/Grimsby

Frafall: Rune Tønnessen, Erik Andreassen, Ole Marius Haarberg, Joakim Toft, Jelena Malbasa

Sekreter Merete Egeland

1. Årsmøtet ønskes å bli holdt hvert år før påske. Vedtatt.
2. Forsikring: den blir værende i Eika som tidligere. Vi har økt egenandel fra 6000kr til 10.000kr som utgjør en reduksjon på årsfaktura på 7000kr.
3. El kontroll av samtlige leiligheter i Romstunet. Vedtatt. Ann Helen Fosse tar dette videre.
4. Husk å bytte batterier på alle brannvarslere i leiligheten. Dette skal gjøres hvert år etter årsmøte i sameiet. Hver en har ansvaret for sin leilighet.
5. Sjøppelbua. Fungerer greit, men alle må ta del i at dette fortsetter.
6. Kaso skal vaske og male sjøppelbua og gjerde langs veien. Styret gir han en kompensasjon på dette.
7. Forslag på å ha en roterende fordeling på vask av sjøppel konteinerne. Vedtatt. Ann Helen setter opp liste på dette. I år blir det vask 22.5 kl 17 av Hans Trygve, Stine og Andrew. Der kom ønske om glass dunk. Styret tar kontakt med renovasjon selskapet og høre om det.
8. Parkering. IKKE bruk gjesteparkeringer nær hovedinnganger til ekstra parkering. Disse Skal være åpne for alle og ikke over flere dager. Har man ekstra bil, parkeres denne i Gustavakjellandsvei gjesteparkering. Ble bemerket en mørk bil som har stått over lengre tid på en av gjesteparkeringen der. Dersom biler ikke er i bruk, må di settes ett annet sted. Husk at hver leilighet KUN har 1 1/2 parkering. Vis hensyn.
9. Gjennomgang av årsmøte referat fra 2023.
10. Vinduer i kjeller til bygg 1 mot felles uteområde bør ordnes. Steven tar kontakt med eier av disse or finner en løsning.
11. Malekonto. Avslått. Hver sparer penger til dette. Der blir en sjekk om 2 år på alle bygg om det må gjøres tiltak.
12. Diverse saker som sameier har tenkt på: Det skal taes kontakt med styret dersom der er ting som skal skiftes, f.eks rekkverk osv. dette er fordi at vi ønsker en så lik fasade på alle leiligheter som mulig. Forskjellige farge på hver sameiers inngangsdør. Vedtatt. Måking av snø på parkering skal ikke hives på en parkeringsplass som er lite eller ikke i bruk. Vis hensyn. Pipesjekk, dette skjer individuelt. Det er ikke alle som har vedovn. Altibox hadde vært rundt og kom med uetisk salgsteknikk. Dette har Merete tatt tak i. Hører dere mer fra dem ønsker styre å vite dette.

13. Økonomi: Marry-Anne gikk igjennom 2023 regnskap. Se eget ark. I 2023 gikk vi tilbake til gammel ordning med parsell inndeling på felles utgifter, så Husk å ta en sjekk at dere nå betaler rett beløp. Styret tar kontakt med de som har ikke betalt rett beløp fra 01.10.2023.

14. Valg av styret: Marry-Anne og Steven sitter som avtalt i 2023 til 2026. Merete takker for seg etter 9 år i styret, og Ann Helen ble valgt inn.

Ta kontakt med styret dersom dere lurer på noen av sakene.

Veldig hyggelig at så mange kunne delta på årets sameier møte.

Med vennlig hilsen styret i Romstunet
Marry-Anne, Steven og Merete

16.05.2024

Sak: Økonomi

<u>Utgifter</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Foss Drift (brøyting/plenklipping)	12300.-	19692.-
Strøm	3211.-	5000.-
Festeavgiften	6368.-	6368.-
Forsikringen (Bygninger)	38309.-	38149.-
Lucky Strike	1250.-	1050.-
Styret	12000.-	18000
Diverse (blomster o lignende)	1035.-	4882.-
Gebyr Sameiet		8250.-
Erv		3883.-
Saldo ved 010124	67755.-	
Saldo ved 010123		12674.-
Tillegg annen konto	4152.-	4152.-

VEDTEKTER FOR SAMEIE I ROMSTUNET.

Gustava Kiellandsvei 1 og Ågate 4 og 6.

Vedtatt i årsmøte den 25. april 2019 i medhold av ny lov om eierseksjoner 1.januar 2018.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ågate 4 og 6, samt Gustava Kiellandsvei 1, og har gårdsnummer 162 og bruksnummer 8, feste nr 51 og 53 i Lyngdal kommune.

Sammeiets navn er Romstunet.

Sameiet er under registrering i enhetsregisteret i Brønnøysund, og skal være ferdig registrert til 1.september 2019.

2. DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

Sameiet består av 20 bolig seksjoner. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Hver sameier har 1 parkeringsplass. Der er 10 gjesteparkeringer. Gjesteparkeringer er ikke tillatt for sameier med flere biler. Har en sameier behov for mer enn 1 parkering, må dette taes skriftelig opp med styret.

Sameiers parkering, skal være merket med seksjons nummer. Gjesteparkering skal også være merket.

Hoved innkjørsel til byggene ved bygg 4, gjelder kun inn og utkjørsel ved spesielle behov.

Se vedlagt vedlegg med kart over parkeringsplasser.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen, og tomten i eierseksjonssameiet i Ågate og Gustava Kiellandsvei. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Denne brøken legges ved som vedlegg.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser av seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan ikke anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i Ågate eller Gustava Kiellandsvei, før det er gitt godkjenning fra styret. Alle kostnader vil seksjonseier selv stå ansvarlig for.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Årlige Felleskostnader er; 3000kr for sameiere og 3600kr for utleier.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp hver måned fastsatt av sameiermøte eller styret, til dekning av sin andel av felleskostnader og forsikring på bygget inn til **sameiets konto: 3085.30.12153**, via auto trekk hver mnd. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Hver sameier plikter seg til å kontakte styret, for å få sitt eksakte beløp. Oppstart av autotrekk er 1.september 2019. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne i sameie har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at

det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Styret bestemmer når maling og andre vedlikehold skal gjøres. Det vil settes tidsfrist. Styret har rett til å gjøre tiltak etter 1. varsel, dersom sameier ikke overholder frist. Dette på sameiers kostnad.

Utvendig vedlikehold:

Gustava Kiellandsvei 1

- seksjonsnummer a,b,c står for vedlikehold og kostnader til dette bygget, samt felles inngang. Terrasser er personlig til hver sameier.
- seksjonsnummer d,e,f,g,h, i står for felles vedlikehold og kostnader til dette bygget. Trapper og fellers inngang fordeles mellom sameier med felles bruksrett. Terrasser er personlig til hver sameier.

Ågate 4

Seksjonsnummer - a,b,c oppe,c nede,d står for felles vedlikehold og kostnader til dette bygget. Terrasser, hagestuer og inngangspartier er personlig til hver sameier. Seksjonsnummer 4d har eget tak og betongvegg imellom, og står ansvarlig for kun sin del.

Ågate 6

- Seksjonsnummer a,b , og står for vedlikehold og kostnader til dette bygget. Terrasser og inngangspartier er personlig til hver sameier.
- Seksjonsnummer c, d, e, f, står for vedlikehold og kostnader til dette bygget. Trapper og fellers inngang fordeles mellom sameier med felles bruksrett. Terrasser er personlig til hver sameier.

Carport.

- Seksjons nr 1b, 1g , 4d, 6b, 6a, 4c oppe har ansvar for sin del av carport anlegget. Felles ansvar som tak, maling osv, skal fordeles likt.

Innvendig vedlikehold:

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder egen seksjon, inkludert dører og vinduers inn- og utside.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens

forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert søppelbod og redskapsbod og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Styret skal varsles.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en

urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt dette før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsregnskap skal deles ut på årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og seksjonseiere har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, to medlemmer, hvorav den ene er ansvarlig for regnskap.

8.2. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i tre år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og

rettigheter og plikter som ellers angår sameiet.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Plikt til å ha revisor

Grensene for revisjonsplikten følger av eierseksjonsloven § 45, og siden sameiet går under grensen på 20 seksjoner eller færre har sameiet ikke revisjonsplikt. Årsmøtet velger derfor bort revisjon.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtektene er lest og godkjent av samtlige sameiere.

Dato: 01.06.19 Sted: Lyngdal

Gustava Kiellands vei 1:

- **Snr. 1a Vaksi Fharie**
- **Snr. 1b Kristine Omland**
- **Snr. 1c Erik Andreassen**
- **Snr. 1d Jan Sverre Vasland**
- **Snr. 1e Pål Hagen**
- **Snr. 1f Steven Hægeland**
- **Snr. 1g Kurt Vintland**
- **Snr. 1h Hans Trygve Dyrstad**
- **Snr. 1i Anita Reiersdal**

Ågate 4:

- **snr. 4a Per Grimsby**
- **Snr. 4b. Geogel Ailoaie**
- **Snr. 4c (oppe) Thomas Aunevik**
- **Snr. 4c (nede) Marry-Anne vinnem**
- **Snr. 4d Merete Egeland**

Ågate 6:

- **Snr. 6a Torhild Hovden**
- **Snr. 6b Miriam Danielsen**
- **Snr. 6c Janne Fosse**
- **Snr 6d Andrew Thompsen**
- **Snr. 6e Tove vegge**
- **Snr. 6f Oddbjørg Hestad**



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no

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 rabbert 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret 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 5 500/4 100/6 400 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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Gustava Kiellands vei 1G, 4580 LYNGDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 072**

oddterje.vatnedal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40