

Lonebakkveien 62

Naglestadheia - Hægebostad



Prisantydning: **kr 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Kjøkkeninnredning fra Ikea med enkeltstående kjøleskap og gasskomfyr, disse medfølger handelen.



Hytte i naturskjønne omgivelser med innlagt strøm og bilvei frem til eiendommen.

OMRÅDE
Naglestad

ADRESSE
**Lonebakkveien 62,
4595 TINGVATN**

Prisantydning
kr 990 000,-

Omkostninger: **kr 42 740,-**
Totalpris: **kr 1 032 740,-**
Kommunale avgifter: **kr 3 072,- per år**



BRA-i: 58 m²

BRA Total: 58 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1978
Soverom: 2
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 800.2 m²

Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

40 40 80 72
oddterje.vatnedal@sormegleren.no

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

Lonebakkveien 62

Solrikt beliggende hytte med stor terrasse og nærhet til naturen.

Hytta inneholder: Entrè, stue/ kjøkken, toalettrom, og 2 soverom + bod.

Frittstående bod med lagringsmuligheter.

Nærområdet har mye å by på med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til alpinanlegg og lysløype, samt badevann.

Velkommen til visning! Kontakt megler, tlf. 40408072.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 21 i Hægebostad kommune.

Innhold

Internt bruksareal: 58 kvm,
Bra. pr. etasje.: 1. etg. 58 m².
BRA-i inkl: Entrè, stue/kjøkken, bod, toalettrom og 2 soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Se under "ferdigattest" for utfyllende informasjon.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Standard

Fritidsbolig med normal standard sett i forhold til byggeår. Gulv er av furu og veggene er bekledd med trepanel malt i lyse fargetoner.

Stue med flere møbleringsmuligheter og utgang til stor terrasse. Gode vindusflater slipper inn godt med dagslys og utsikten til naturen kan nytes fra flere hold. Stuen har en vedovn som gir varme på kalde dager.

Kjøkkeninnredning fra Ikea med enkeltstående gasskomfyr og kjøleskap, disse medfølger handelen.

Toalettrom har furugulv og malt panel på veggene, og er utstyrt med komposteringstoalett, servant og dusjkabinett med manuell pumpe (fotpumpe).

Det er 2 soverom i hytten.

Frittstående bod med lagringsmuligheter.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 John Terje Knutsen, befaring den 12.02.25, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsboligen på Lonebakkveien fremstår jevnt over i god teknisk stand med hensyn til alder. Det er riktig nok registrert enkelte forhold hvor man har forhold som trenger å påregne utbedringer. Det som spesielt kan nevnes er: Etasjeskillet: Her er det flere plater som har skader, eller som mangler, slik at isolasjon er eksponert. Rekkverk og trapp: Høyde på rekkverk og mangel på rekkverk på trapp ned fra terrasse. Andre forhold består jevnt over av mindre avvik som alder, eller hvor alvorlighetsgraden er mindre, men som man bør utbedre på sikt.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Understøttet terrasse i tre med spilerekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert rekkverk på trapp på terrasse. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger mellom spiler må endres (eldre rekkverk).
Høyden på eldre rekkverk bør høynes. Åpninger på nyere rekkverk bør sikres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er noe bul på gulvet som skyldes naturlig endringer i treverket over tid.

- Det er avvik:

Det er brudd og defekter i stubbegolv mot terreng, isolasjon er eksponert flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Skader på stubbegolvsplater må utbedres.
- Utskiftninger må påregnes.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom med dusjkabinett, komposteringstoalett og servant

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvilende på drager i møne. Undertak av rupanel / bord. Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Balkongdør har ikke utvendig belistning. Løsning for vindtetting på dør er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Rundt dør må det vindtettes og dør må belistes.

TG2 -AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Enkelte partier har stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er benyttet hønsenetting som musebånd. Åpningen er for store for det er fare for at smågnagere kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing må etableres. Utbedre kledning ved gesims.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Det er avvik: Ildfast plate under ildsted er noe mindre enn kravet på 30 cm. Det er målt 27 cm.

- Tiltak: Justere ildsted eller etablere ny plate.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 58 m² Entré, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 133 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Deler av terrasser var vanskelig å måle opp grunnet snømengder.

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

Tegningen viser 3 soverom, men hytta har kun to soverom. Det er satt opp et tilbygg for å utvide deler av hytta. Det er ikke tegninger på dette.

Byggemåte og tilstandsrapport

Ihht. tilstandsrapport: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Enkelte partier har stående kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvilende på drager i møne. Undertak av rupanel / bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer på toalettrom er fra 1994. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er fra 2018 Understøttet terrasse i tre med spilerekkverk i tre. Selger har opplyst å ha bygget terrasse med egeninnsats.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bemerket følgende:

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Spesifiser hvilken type: Felles brønn. Også bort ny brønn på egen tomt.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

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: Kjøleskap og gasskomfyr.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Solrikt beliggende eiendom i naturskjønne omgivelser. Det er mange turmuligheter i området og kort avstand til lysløype, alpinanlegg og badevann.

Det er ca. 1 mil til Birkeland med butikk, bensinstasjon og skole. Hytten ligger ca. 1 time og 20 min. fra Kristiansand og 2,5 time fra Stavanger med bil, med ny vei forventes kortere reisetid.

Tomt

800.2 m², eiet

Tomten består i hovedsak av fjell i lett kupert terreng og er opparbeidet med terrasse og plen.

Eiendommen er ikke fysisk oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på målebrev og matrikkelinfo, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad og dette må kjøper akseptere.

Adkomst

Fra Birkeland i Hægebostad, ta til høyre ved avkjørsel til Naglestad og følg veien i ca. 7 km (hold til høyre der veien deler seg). Når en passerer skitrekket, kjør så ca. 700 m og ta inn på Mydlandsveien. Følg veien ca. 950 m og ta så til venstre inn på Loneveien, deretter første til høyre inn på Lonebakkveien. Følg veien innover i feltet, hytten er merket med til salgsskilt fra Sørmeqleren.

Parkering

Parkering på egen tomt og rett til parkering for 2 biler på opparbeidet parkeringsplass like ved.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn i stue/kjøkken.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt - Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 278 740 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 3 072 pr 2022

Info kommunale avgifter

Gjelder renovasjon. Eventuell feieavgift kommer i tillegg med kr. 423,- pr. 2022.

Info eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt i Hægebostad kommune pr. nå.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Tegninger viser 3 soverom, mens dagens planløsning kun har to soverom. Toalettrom og bod har byttet plass, bod som nå er innredet som toalettrom er utvidet og det er ikke tegninger på dette tilbygget. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Felles privat vei helt frem til hytten, det betales 1.500,- pr. år pr. sesongen 2020/2021 for brøyting. Vedlikeholdskostnader ifm. med vei må også påregnes, dette betales ved behov ifølge eier.

Det er ikke innlagt vann, vann til hyttevegg fra brønn som deles med 2 naboeiendommer, retten er ikke tinglyst. Det er etablert borehull på egen tomt i 2022 for tilgang til vann. Vanntilførsel gjennom yttervegg krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper. Mulldo - komposteringstoalett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor et område med stadfestet reguleringsplan for Naglestad og disposisjonsrett for hytter. Kopi av disposisjonsplan og overordnet plan for håndtering av avløpsvann kan fås ved henvendelse til megler. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.08.2002 - Dokumentnr: 2780 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:1

06.08.2002 - Dokumentnr: 2780 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr: Knr:1034 Gnr:9 Bnr:1 Fnr:16

06.08.2002 - Dokumentnr: 2781 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:42
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:43
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:44
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:45
Bestemmelse om garasje/parkering, Bestemmelse om adkomstrett, Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2010 - Dokumentnr: 968372 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:42
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:43
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:44
Rettighet hefter i: Knr:4226 Gnr:9 Bnr:45
Med flere bestemmelser - Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av ovennevnte dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Radon

Fra tilstandsrapport: Bygget står på pæler og faller utenfor kravet for radonmåling.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 990 000

Totalpris

Kr 1 032 740

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:

24 750,00 (Dokumentavgift)

16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

25 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

42 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

1 032 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP
Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

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 rettskjøpshjelpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 være megler i hende i god tid før overtakelse 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.

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.

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 avvike 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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/ 61-22-0198. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag

Digital Markedspakke Synlig (Kr.3 490)
Oppgjør (Kr.7 100)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 090 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Totalt kr. (Kr.70 075)

Forsikring

Eika - Polisenummer: 6315790

Selger

Charlotte Olsen

Oppdragsansvarlig/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

Oppdragsnummer

61230094

Salgsoppgavedato

20.02.2025



Idyllisk beliggende hytte nær lysløype, alpinanlegg og flotte turområder.



Stue med flere innredningsmuligheter og utgang til terrasse.



Stuen har en åpen kjøkkenløsning og plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og utsikten til naturen kan nytes fra flere hold.



Hytten har 2 soverom. Hovedsoverom.



Soverom 2.

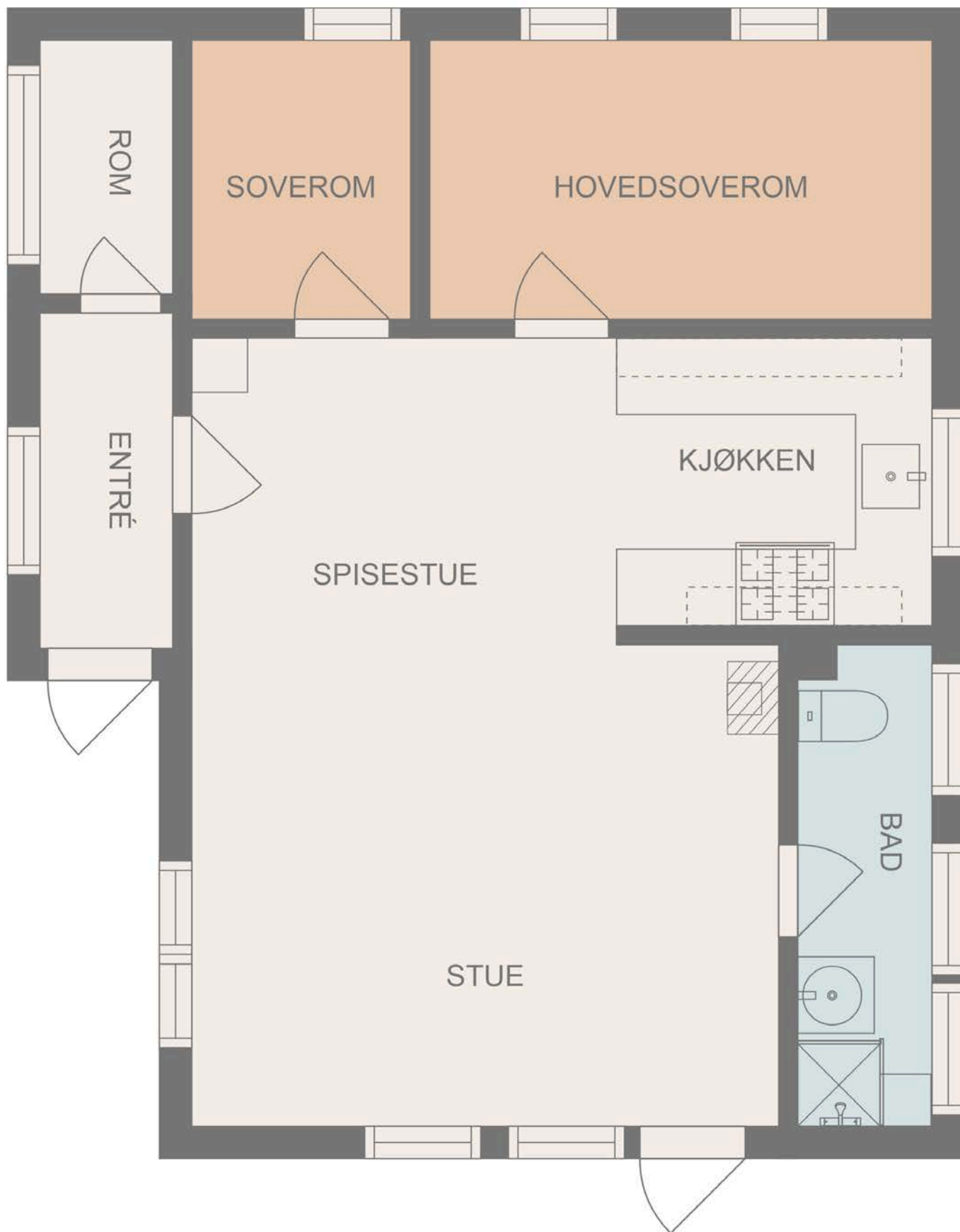


Entré.



Toalettrom med dusjkabinett med manuell pumpe, servant og komposteringstoalett.





Tegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.





Eiendommen har gode solforhold.

Lonebakkveien 62

Høyde over havet

406 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 29 min	🚗
🚏	Audnedal	16 min	🚗
	Buss, tog	10.5 km	
🚏	Snartemo stasjon	18 min	🚗
	Buss, tog	15.3 km	
🚏	Audnedal stasjon	16 min	🚗
	Linje F5	10.6 km	
🚏	Snartemo stasjon	18 min	🚗
	Linje F5	15.3 km	

Avstand til byer

Lyngdal	44 min	🚗
Mandal	1 t	🚗
Kristiansand	1 t 19 min	🚗
Grimstad	1 t 47 min	🚗
Stavanger	2 t 44 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Tingvatn fornminnepark - Hægebostad ...	12 min	🚗
🚗	Hægebostad kommunehus - Hægeb...	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km



Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

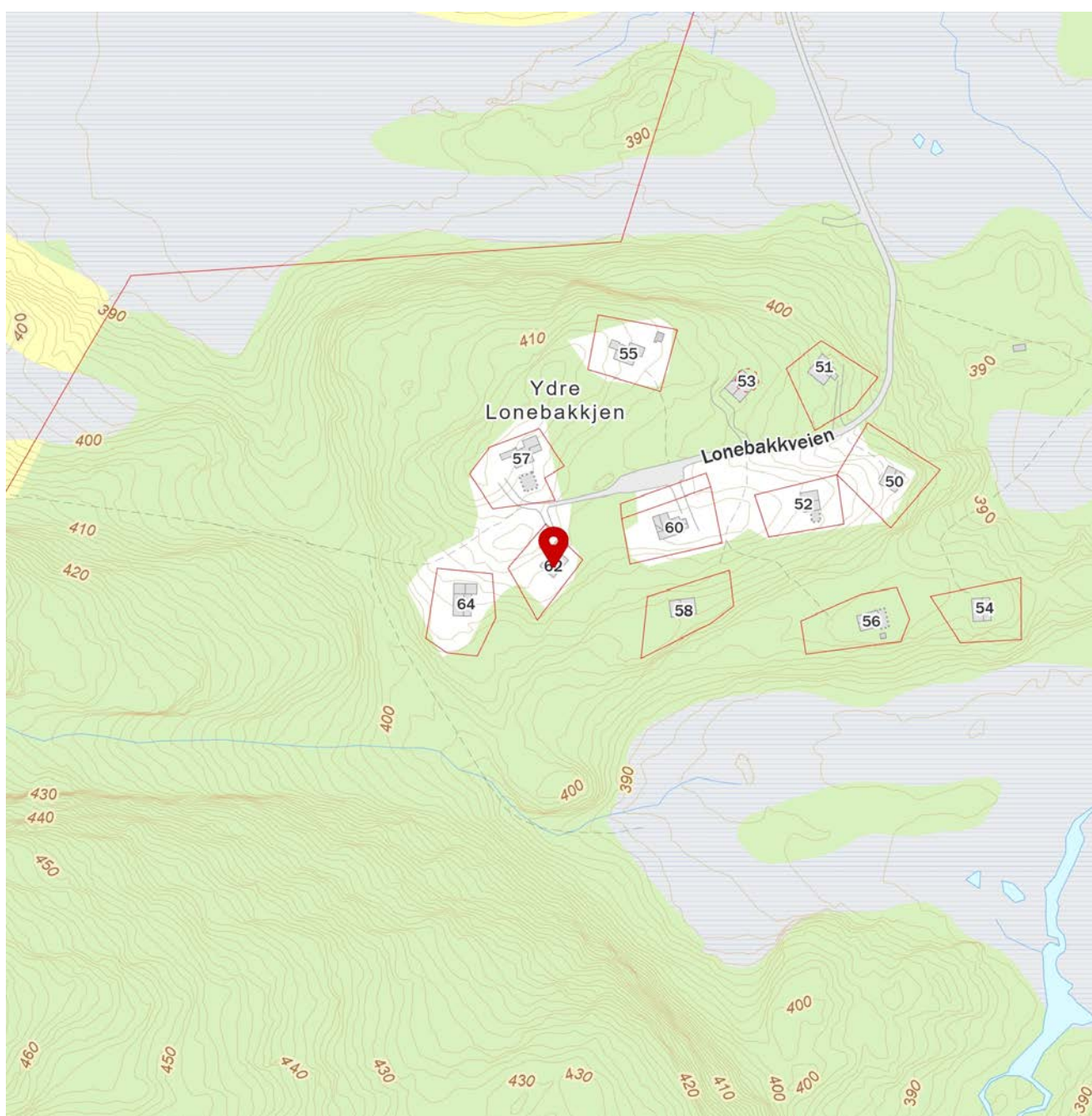
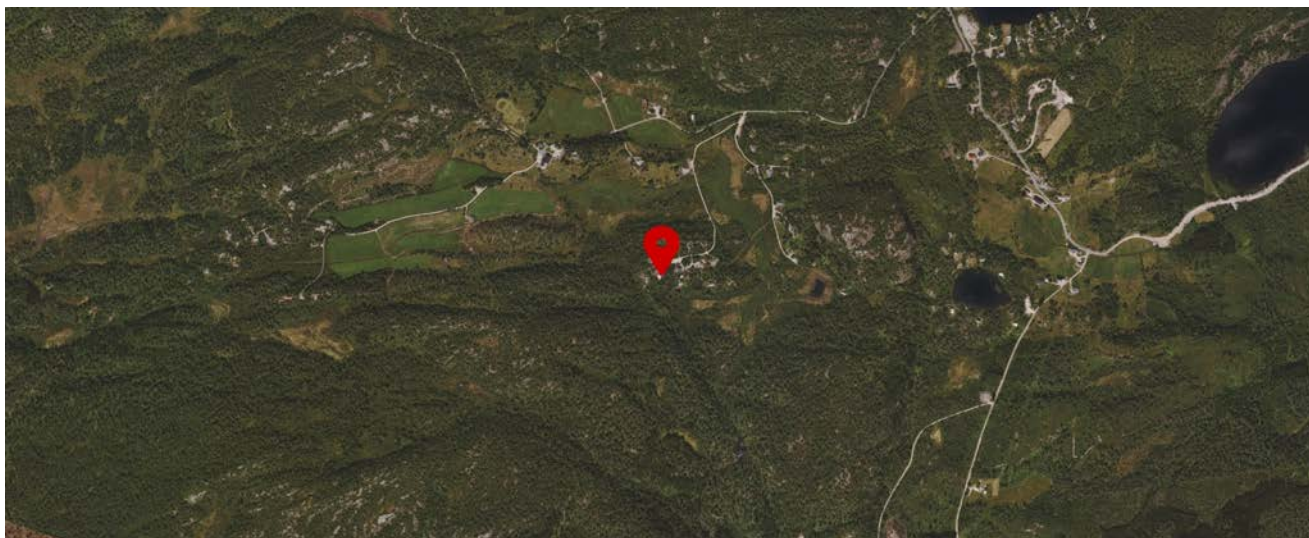
Fiske i Undelandsvannet	27 min	🚗
Kvåsfossen	26 min	🚗
Fiske og bading i Bruskelandsvannet	39 min	🚗

Sport

⚽	Snartemo skoles fotballplass grus - 7er	2 km	
	Fotball		
⚽	Kollemo Amfigressbane	8 min	🚗
	Fotball	5.6 km	

Dagligvare

Joker Tingvatn	12 min	🚗
Post i butikk, PostNord	10 km	
Joker Byremo	18 min	🚗
Post i butikk, PostNord	15.4 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lonebakkveien 62, 4595 TINGVATN

 HÆGEBOSTAD kommune

 gnr. 9, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 20241-1159

Referansenummer: DQ1884

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

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.

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.

John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.

Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



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 byggeregler

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

Noen 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

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen på Lonebakkveien er fremstår jevnt over i god teknisk stand med hensyn til alder.
Det er riktignok registrert enkelte forhold hvor man har forhold som trenger på på regne utbedringer.
Det som spesielt kan nevnes er:
Etasjeskillet: Her er det flere plater som har skader, eller som mangler slik at isolasjon er eksponert.
Rekkverk og trapp: Høyde på rekkverk og mangel på rekkverk på trapp ned fra terrasse.
Andre forhold består jevnt over mindre avvik som alder, eller hvor alvorlighetsgraden er mindre, men som man bør utbedre på sikt.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgå.

Fritidsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner, nedløp og takbordbeslag i lakkert aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Enkelte partier har stående kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvilende på drager i møne.
Undertak av rupanel / bord.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduer på toalettrom er fra 1994.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør er fra 2018
Understøttet terrasse i tre med spilerekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er noe bul på gulvet som skyldes naturlig endringer i treverket over tid.
Bygget står på pæler og faller utenfor kravet for radonmåling.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og gasskomfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med dusjkabinett, komposteringstoalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer,

som var vanlig på byggetidspunktet.
Det elektriske anlegget er fra 1999.
Anlegget har automatsikringer.
Hovedsikring er på 32 Amp
Jordfeilbryter på 40 amp
Ny strømmåler er montert i 2018
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Naturlig drenering rundt bygg.
Bygget er oppført på støpte pæler fundamentert på fjell.
Det er montert pæler i tre med bjelkesko nedfelt i fjell.
Lett kupert fjellterreng med etablert plen nedenfor fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

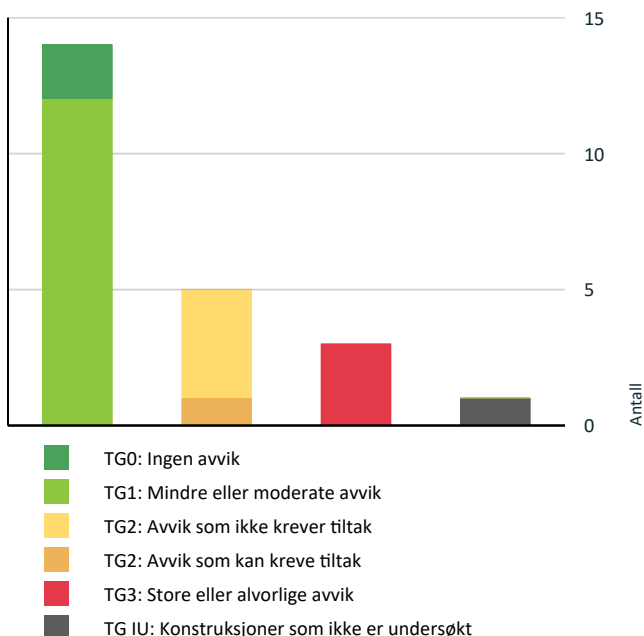
Fritidsbolig

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

Tegningen viser 3 soverom, men hytta har kun to soverom.
Det er satt opp et tilbygg for å utvide deler av hytta. Det er ikke tegninger på dette.

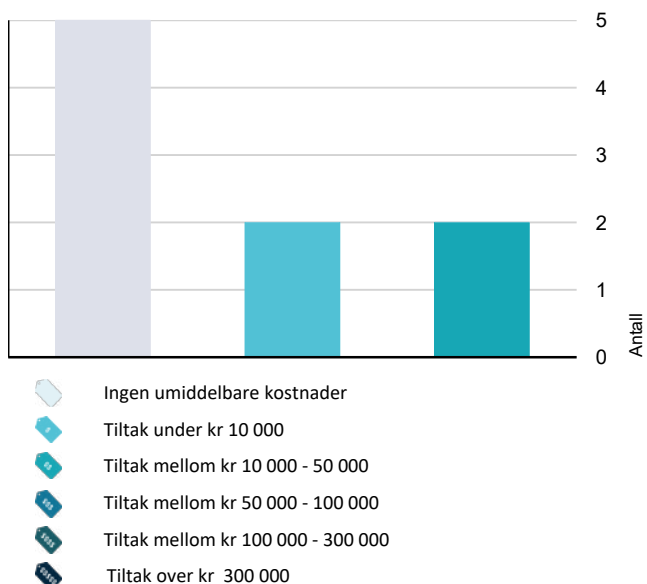
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Under befaring 12.02.2025 var deler av taket dekket med sn

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbordsbeslag i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke snøfangere på taket

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Enkelte partier har stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er benyttet hønsenetting som musebånd. Åpningen er for store for det er fare for at smågnagere kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing må etableres.

Utbedre kledning ved gesims.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hønsenetting som musebånd



Sporadiske plasser med råteskader

Tilstandsrapport



Sporadiske plasser med råteskader



Del av kledning mangler i øvre hjørne

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvilende på drager i møne. Undertak av rupanel / bord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gjenbygget konstruksjon til møne

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer på toalettrom er fra 1994.



Vinduer fra 1994

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er fra 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdør har ikke utvendig belistning.

Løsning for vindtetting på dør er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Rundt dør må det vindtettes og dør må belistes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør.



Dør har ikke belistning og løsning på vindtetting er ikke kjent.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Understøttet terrasse i tre med spilerekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trapp på terrasse.

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpninger mellom spiler må endres (eldre rekkverk)

Høyden på eldre rekkverk bør høynes.

Åpninger på nyere rekkverk bør sikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk er lavt og har store åpninger mellom spiler.



Det mangler rekkverk på trapp til terrasse



Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm



Glipene er noe store.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu.

Veggene har trepanel og innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er noe bul på gulvet som skyldes naturlig endringer i treverket over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brudd og defekter i stubbegolv mot terreng, isolasjon er eksponert flere plasser.

Konsekvens/tiltak

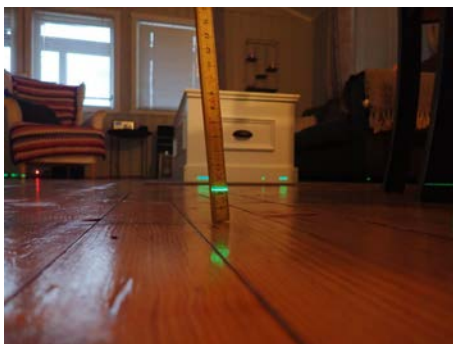
- Tiltak:

Skader på stubbegolvsplater må utbedres.

Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er en liten bul på gulvet stue, men det er under kravet og ansees ikke som et avvik.



Brudd i stubbegolv med eksponert isolasjon.



Mangler plate i stubbegolv.



Løs plate i stubbegolv

! TG 1 Radon

Bygget står på pæler og faller utenfor kravet for radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate under ildsted er noe mindre enn kravet på 30 cm. Det er målt 27 cm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere ildsted eller etablere ny plate

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ildsted i boligen



Målt avstand på 27 cm mot kravet på 30cm

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og gasskomfyr.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Rommet har kun ventiler i vinduer

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avtrekk ok

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med dusjkabinett, komposteringstoalett og servant

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.



Naturlig ventilasjon

TG 1 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 er fra 1999.
Anlegget har automatsikringer.
Hovedsikring er på 32 Amp
Jordfeilbryter på 40 amp
Ny strømmåler er montert i 2018

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.

2018 Ved installasjon av AMS måler.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Oneco Sør AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Samsvarserklæring av AMS i skap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

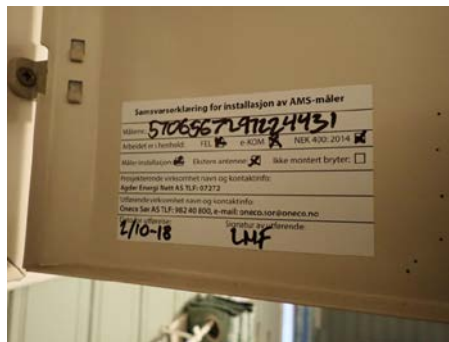
Nei

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?

Nei



Samsvarserklæring av AMS måler



Kursfortegnelse



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.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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



Mindre pulverapparat fra 5 mars 2012.



Røykvarsler



Apparat fra 2020



plassert i stue / kjøkken

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Naturlig drenering rundt bygg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført på støpte pæler fundamentert på fjell.
Det er montert pæler i tre med bjelkesko nedfelt i fjell.

TG 0 Terrengforhold

Lett kupert fjellterreng med etablert plen nedenfor fjell.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

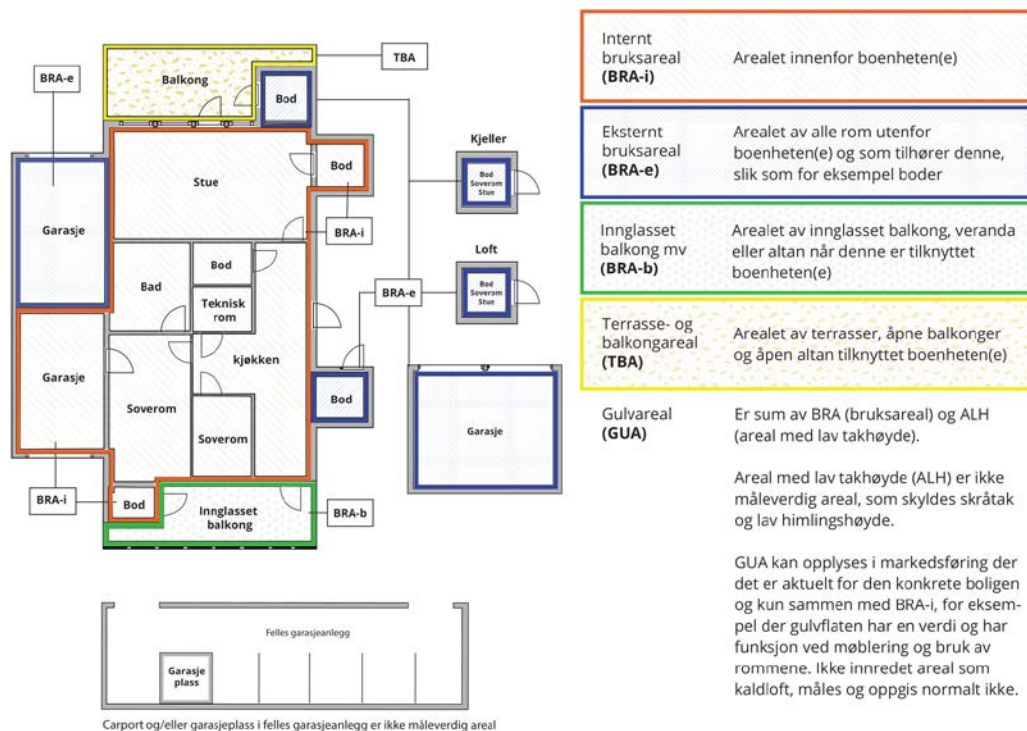
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58			58	133
SUM	58				133
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Deler av terrasser var vanskelig å måle opp grunnet snømengder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen viser 3 soverom, men hytta har kun to soverom.

Det er satt opp et tilbygg for å utvide deler av hytta. Det er ikke tegninger på dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	John Terje Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4226 HÆGEBOSTAD	9	21		0	800.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lonebakkveien 62

Hjemmelshaver

Olsen Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et regulert hyttefelt på Naglestad i et lokalt område kalt Lonebakkjen.
Hyttefeltet ligger i et område med naturskjønne omgivelser og har kort vei til turområder og skisenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Selve hytta er ikke tilknyttet vann, men det er utvendig etablert et borehull for tilgang til vann.

Tilknytning avløp

Basert på mottatt dokument, har eiendommen avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for fritidsbolig.

Om tomten

Tomten består i hovedsak av fjell i lett kupert terreng.
Tomten er opparbeidet med terrasse og opparbeidet plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
336 667	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2025		Innhentet	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Innhentet	1	Nei
Reguleringsplan			Innhentet	21	Nei
Avkjørsel til offentlig vei m.m.			Innhentet	15	Nei
Byggetillatelse			Innhentet	1	Nei
Vannmagasin og avløp Dok.			Innhentet	29	Nei
Eiendomsopplysninger Ambita			Innhentet	2	Nei
Målebrev m.m			Innhentet	3	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ1884>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lonebakkveien 62, 4595 TINGVATN

05 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lonebakkveien 62

Postadresse

Lonebakkveien 62

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?

April 2018

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.

Fritidseiendom

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Olsen, Charlotte

Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles brønn. Også bort ny brønn på egen tomt

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

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?

Ikke relevant for denne boligen.



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?

Ikke relevant for denne boligen.

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 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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 93363699

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 21 i 4226 HEGEBOSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

10.02.2025 kl. 12.42

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

10.02.2025 kl. 12.41

Adresse (r) :

Gateadresse: **Lonebakkveien 62**

Gatenr: **1750**

Kommune: **HÆGBOSTAD**

Postkrets: **4595 TINGVATN**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2227624-1/200 13.03.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 336 667

Omsetningstype: Opphør av samboerskap

OLSEN CHARLOTTE

FØDT: 09.05.1982

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/144210-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/1029611-1/200 15.09.2022 **PANTEDOKUMENT**

12:42

Beløp: NOK 625 000

Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 885 621 252

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2397044-1/200 20.12.2024 **PANTEDOKUMENT**

08:44

Beløp: NOK 625 000

Panthaver: Kvinesdal Sparebank

ORG.NR: 937 894 805

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/144210-1/200 06.02.2025 **PANTEDOKUMENT**
09:56

Beløp: NOK 1 188 000
Panthaver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/144210-2/200 06.02.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
09:56

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS
ORG.NR: 944 121 331
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2002/2780-1/40 06.08.2002 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4226 GNR: 9
BNR: 1

2002/2780-2/40 06.08.2002 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**

Utgått festenr:
KNR: 1034 GNR: 9 BNR: 1 FNR: 16

2020/81279-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1034 GNR: 9 BNR: 21

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2002/2781-3/40 06.08.2002 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**

Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 44
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/968372-1/200 08.12.2010 **BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 4226 GNR: 9 BNR: 44
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Eiendomsopplysninger fra Hægebostad kommune

Rekvirent:

Ambita

ønsker opplysninger om følgende eiendom:

Adresse:

Lonebakkveien 62

Gnr. 9, bnr. 21 i Hægebostad kommune.

Hjemmelshaver:

Charlotte Olsen

Opplysninger gis i h.h.t. lov om eiendomsmegling, § 6-7.

Hægebostad kommune kan ut fra opplysninger som finnes i kommunes arkiv gi følgende opplysninger om eiendommen:

Eiendommens areal er 801 m² / da.

☒ Kopi av matrikkel-/målebrev og eventuelt grensejusteringer vedlegges.

..... Kommunen har ikke målebrev på eiendommen. Arealopplysningene er gitt etter opplysninger i GAB som bygger på eldre skylddeling. Kommunen går ikke god for at arealet er rett.

..... Eiendommen er ikke oppmålt. Arealopplysningene er tatt ut fra VG-innsyn.

Eiendommen ligger innenfor i område som i

☒ stadfestet reguleringsplan for

Naglestad

..... vedtatt kommuneplan

..... vedtatt kommunedelplan for

er utlagt til

Bygninger er registrert som

Hytte

Foreligger det ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? JA: NEI: ☒

Boligen er godkjent for 1 boenhet(er). (antall)

Det vedlegges:..... Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
 Utsnitt av kommunedelplan m/tegnforklaring
☒ Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsplanbestemmelser
☒ Kart i målestokk ...1:1000.....
☒ Målebrev/grensejusteringer
Seksjoneringspapirer
☒ Byggetillatelse
☒ Bygningstegninger
Ferdigattest

Eiendommen er tilknyttet:offentlig vegoffentlig kloakkoffentlig vann
 og er pr.dato registrert med følgende kommunale avgifter i kommunens avgiftssystem:
 boligrenovasjon....., hytterrenovasjon.....☒....., vannavgift.....,
 vannavgift(vannmåler)....., kloakkavgift....., kloakkavgift(måler).....,
 slamavgift..... feiing..... annet.....

Det foreligger følgende planer/gitte pålegg som vil berøre eiendommen/området:

.....

Andre opplysninger som er av betydning for eiendommen:

.....

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv og som teknisk etat finner at har betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidig regulering og bruk i området forøvrig.

Hægebostad, 14/11-22



 Sign. / stempel  **HÆGEBOSTAD KOMMUNE**
 Servicekontoret
 4595 Tingvæn

Eiendomsnr: 4226 - 9/21/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	TOMT 16H
Beregnet areal	800.2	Arealmerknad	
Etablert dato	14.03.2002	Oppgitt areal	801.0
Oppdatert dato	09.12.2020	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Fritidseiendom (F)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1750 Lonebakkveien 62	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
169615691		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	9/21	
Grunneiendom fra feste (GF)	Opprett ny grunneiendom fra festegrund	16.05.2002				9/1/16, 9/21	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	14.03.2002				9/21 (8001.0), 9/1 (-8001.0)	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-090582	OLSEN CHARLOTTE	FRØYLANDSVEIEN 24	4560 VANSE
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	541
Journalnummer (J)	7/02
Bygningsrådsvedtak (B)	1396/01

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6468199.1	399015.9	0.0	Ja	800.2		

Byggningsnr : 169615691

Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	0.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1750 Lonebakkveien 62	H0101	9/21	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Tatt i bruk (TB)		20.11.2008

Detaljer (Kommunalt tillegg)

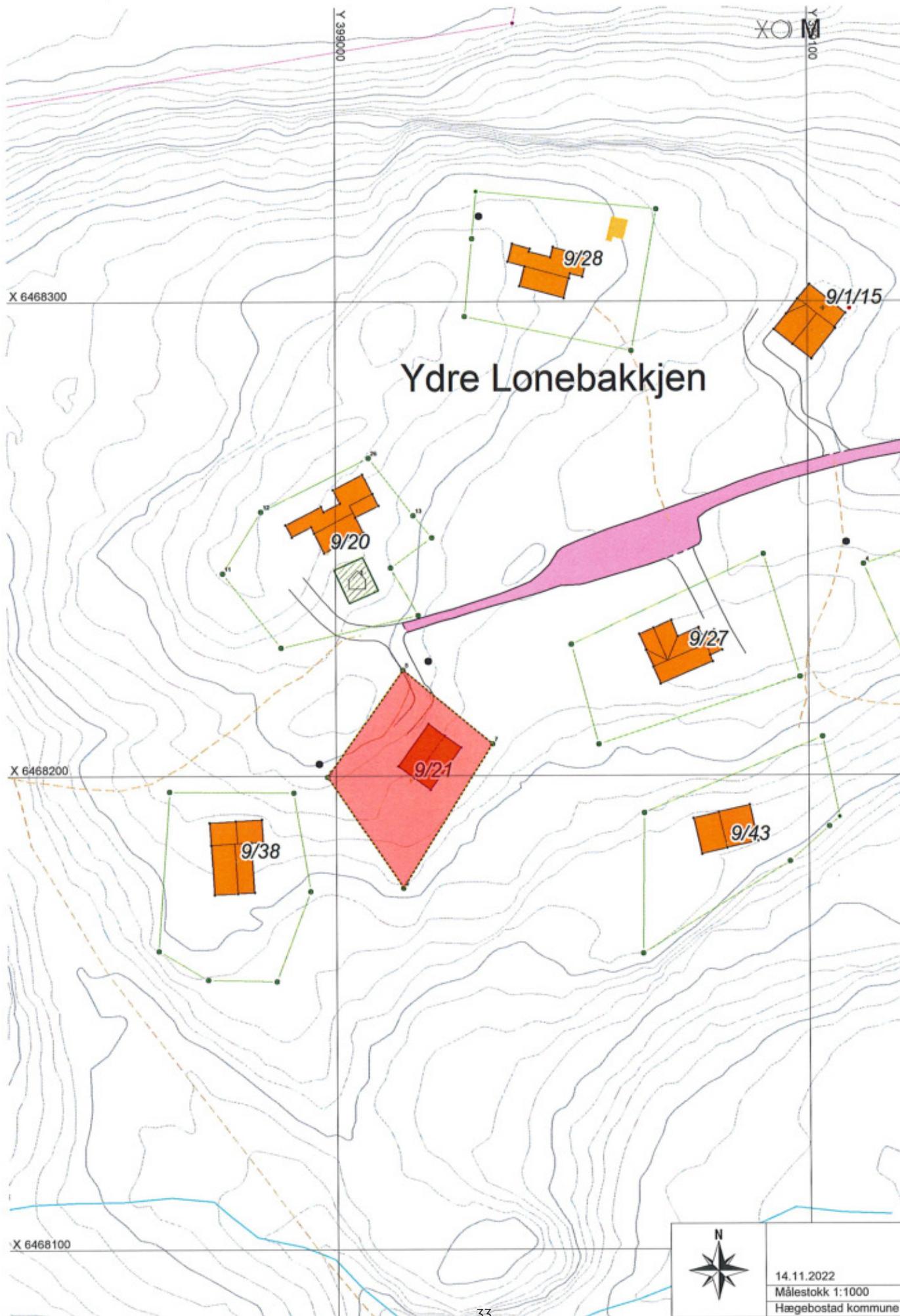
Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
12.09.2021		Oppmålingsavdeling (60)	Bygning generell (047)	La til bruksenhet 'F', jf feilliste fra KV.

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6468202.6	399019.2	0.0	Ja



KOPI

Kommune **Hægebostad**

TINGLYST
- 6 AUG. 2002

LYNGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2780

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 7/02

Målebrev nr. 541

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 9	Bnr. 21	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Tomt 16H		
Areal (m ²)	801		

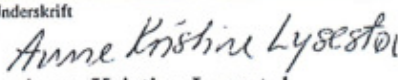
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.02.02
Rekvirent	Jan Høyland
Bestyrer	Anne Kristine Lysestøl
Forretning	Kart-og delingsforretning over ein parsell av Mydland gnr 9, bnr 1 til hyttetomt, tidligere f.nr. 16.

Underskrift

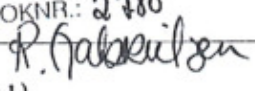
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tingvatn	14.03.2002	 Ola Skeie Teknisk Sjøf	 Anne Kristine Lysestøl

GAB

Registreringsstempel

TINGLYST
- 6 AUG. 2002

LYNGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2780



Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 1005.-
Dokavgift betalt med kr. -
Merknad etter toll. § 11: -

Påtegninger (rettelser o.l.)

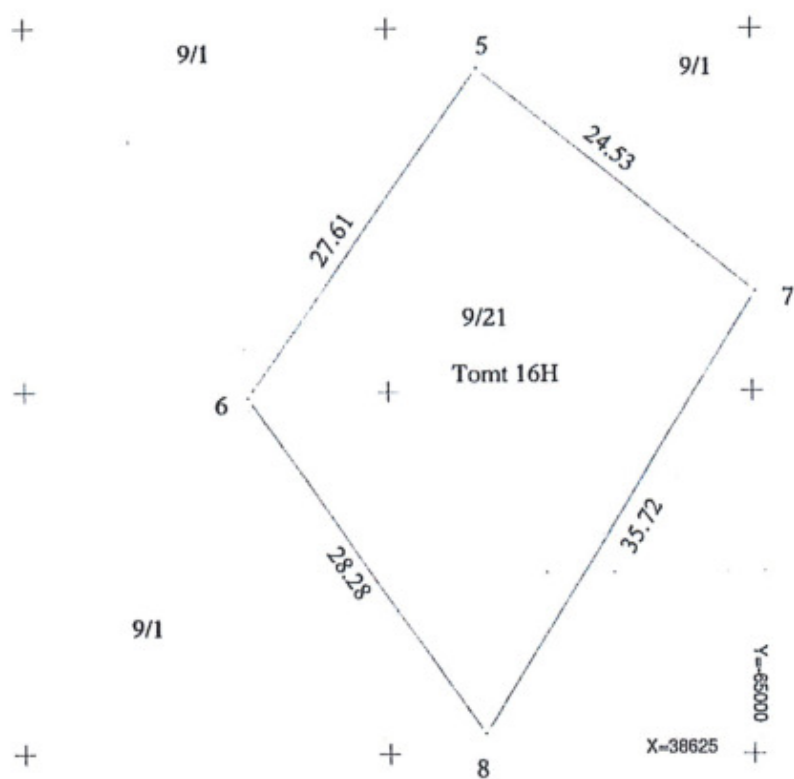
--

Osar	Blar	Festset
9	21	
Representasjonspunkt		
X 38649	Y -65017	Z
Kartblad		X
BC009-5-4		Landsinn
Målestokk		Antall
1:500		801 M ²

MÅLEBREVKART

Jes	7/02
Målebrev nr	541

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
5	Gkj.grmrk. i fjell	38672.23	-65018.86	24.53	
7	Gkj.grmrk. jordf.st.	38656.84	-64999.76	35.72	
8	Gkj.grmrk. i fjell	38626.37	-65018.41	28.28	
6	Gkj.grmrk. i fjell	38649.55	-65034.61	27.61	

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Mydland, 4595 Tingvatn		9	1	16H
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Hytte	17.03.78	dato 25.04.78	sak 34/78
Byggherrens navn	Adresse			Telefon
Elfinn Moen	Risavika, 4056 TANANGER			
Anmelderens navn	Adresse			Telefon
Bygg A/S	Postboks 103, 4061 KLEPPE			
Ansvarshavendes navn	Adresse			Telefon

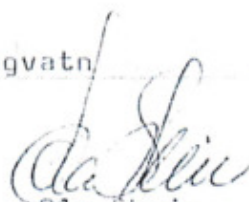
Merknader:

- Byggespknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- ~~Bygningen eller delen av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.~~
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Grunnflate: 54,9 m² + 20,3 m² terrasse

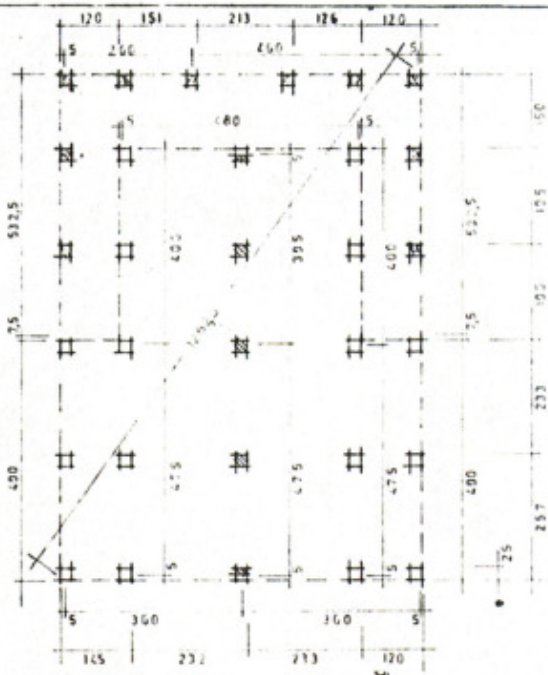
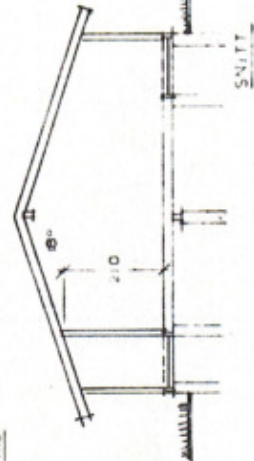
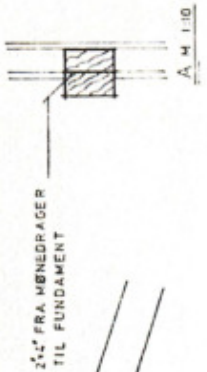
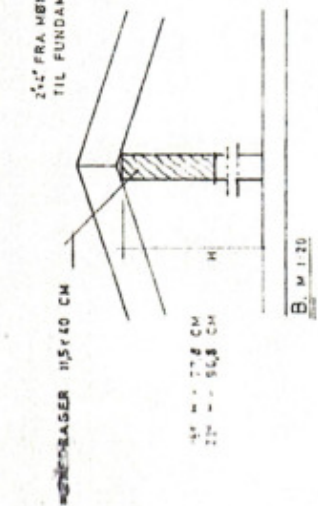
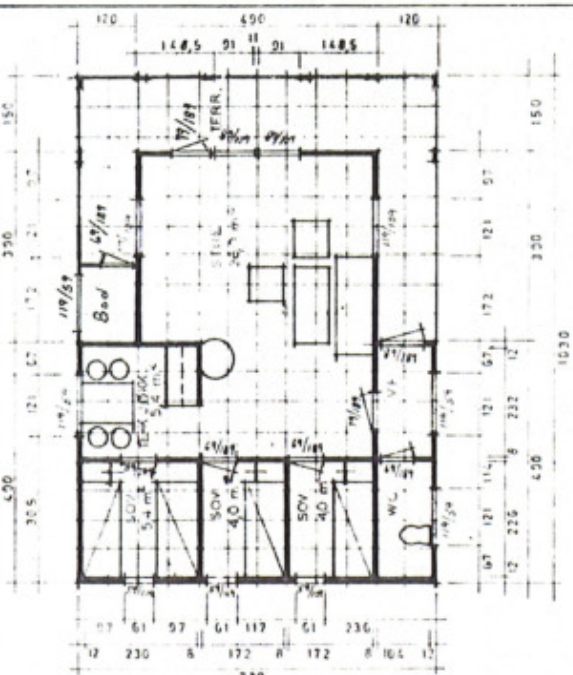
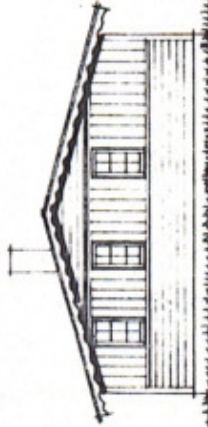
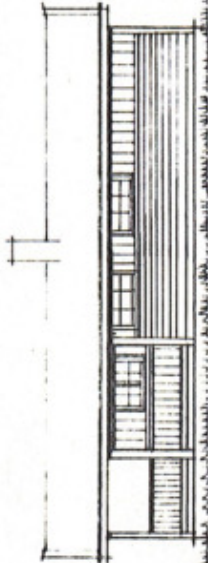
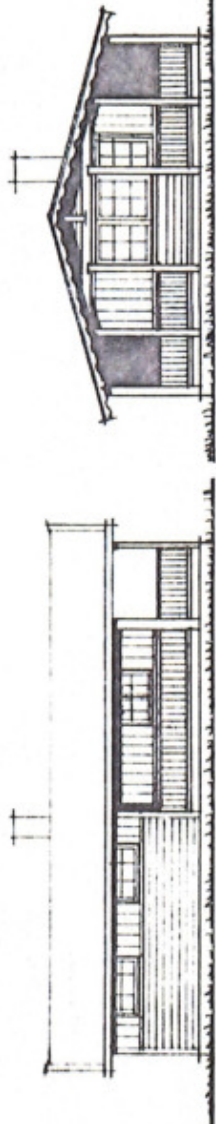
4595 Tingvatn

den 09.06.78


Ola Skjeie
bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐



FAVORITT 5501 ÷

Kerr. 28/3-78

BRUTTO GRUNNFL. 75,2 m²
OVERBYGGET TERR. 20,3 m²
ISOLERT GRUNNFL 54,9 m²

HYTTER-HUS

bygg a-s

BYGGERE <i>Erling Mørch</i>		BYGGERE	
Rissvik, 4046, Tvedestrand		BYGGERE	
BYGGERE		BYGGERE	
1:100		1:100	
TEGNING		DATO	
ARBEID		ARBEID	
TILBUD		TILBUD	
TRACE		REV	

Godt kjøpt 25.04.78 ad
 HÅGEBOSTAD BYGNINGSBRAD
Per Skille

**LKS Bygg AS - Arkitre
Øksa 2
4515 Mandal.
Mail: knut@arkitremandal.no
Telefon 916 25 780
Org nr 992 754 141**

Hægebostad kommune
Birkeland
4595 Tingvatn

Vår ref.

Deres ref.

Dato: 14.02.2014

**OVERORDNET PLAN FOR HÅNDTERING AV AVLØPSVANN INNENFOR
DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTER PÅ NAGLESTAD.**

Målsetting:

Målsettingen med denne henvendelsen til kommunen er å åpne for etablering av utslipp fra hytter innenfor planområdet - disposisjonsplan for hytter på Naglestad, slik at det kan legges inn vann i hyttene. Det forutsettes en håndtering av utslipp i overensstemmelse med forurensingsforskriften, hvor det er vedlagt forslag til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for hytter innenfor utbyggingsområdet F i gjeldende kommuneplan.

Bakgrunn:

Kommunen har i 1975 vedtatt en dispensasjonsplan for hytter på Naglestadheia, Naglestad, gnr 8 Mydland, gnr 9 og deler av Birkeland gnr 25. Seinere har kommunen i 1989 gjort visse endringer. Planen er innarbeidet i kommunens gjeldende kommuneplan, hvor området er avmerket i kommuneplanens arealdel som byggeområde og merket F. Det er en skriftlig del som følger disposisjonsplanen, som i dagens terminologi ville være bestemmelser til planen.

I disposisjonsplanen er det innarbeidet 282 hytter inkludert nye og eksisterende. Hyttene er fordelt på 14 eiendommen.

I bestemmelsenes punkt 15 er det vedtatt at det ikke skal legges inn vann i hyttene. Det er allikevel gitt en mulighet ved tekstdelen: *Dersom det i fremtiden skulle bli utviklet systemer eller metoder for å rense eller fjerne avløpsvannet, skal det være tillatt å legge inn vann i hyttene. Dette skal likevel bare tillates etter at en fullstendig plan for avløpet utarbeides og godkjennes av alle de instanser som har myndighet i slike saker.*

Slik bestemmelsen er skrevet og tolket legges det opp til at alle utslippene fra hyttene skal samles og håndteres som et utslipp. Det er mange momenter som har gjort at det i tiden frem til i dag ikke er laget planer for håndtering av utslippene i området etter en helhetlig felles plan.

- Mange hytter er svært gamle. Utbyggingstakten har vært langsom, selv om eldre hytter nå bygges om og det selges og oppføres nye hytter, ligger mange tomter ubebygde. I

forhold til utbyggingstakten har det vært vanskelige forhold knyttet opp mot etablering av et fellesanlegg.

- Interessen for å legge inn vann og etablere et fellesanlegg har ikke vært den største fordi aldersforskjellen på hyttene er svært ulik. Det er få i dag som bygger om en hytte eller oppfører en ny, som ikke ønsker å legge inn vann i hytten. Mange av de eldre hyttene har forholdsvis enkel standard og egner seg dårlig for etablering av innlagt vann med dagens standard.
- Avstanden mellom hyttene og mellom de ulike byggeområdene er svært lang. Skal det etableres et fellesanlegg for hele byggeområdet, vil dette bli til en pris som trolig ikke noen hytteiere vil delta i. Det er svært langt fra den søndre delen til den nordre delen av utbyggingsområdet og de ulike byggeområdene ligger også spredt fra hverandre. Vi kan vanskelig se for oss hvordan det vil være mulig å etablere et avløpssystem og en rensing av avløpsvannet innenfor en kostnad som hytteeierne vil kun betale. Det er ikke gjort konkrete kalkulasjoner, men både terreng, avstander og beliggenhet av hytter taler alt for en svært stor kostnad.
- Det er ulike fallretninger for overflatevann i området. Lokevannet med hele bebyggelsen rundt har et vannskille like før Naglestad, hvor Bjennvann ligger like ved vannskillet. Lokevannet som samler opp regnvann fra omgivelsene rundt har fallretning mot nord og ender ut i vassdraget som kommer fra heiområdet nord for Rossevatn og ender i Lyngdal. Naglestad og deler av Mydlandsområdet har fallretning mot sør, motsatt vei. Dere av Mydland har fallretning mot vest. Mulighetene for en samkjøring av avløpsvann ligger svært dårlig til rette i forhold til terreng innenfor planområdet.

Svært mye har forandret seg fra 1975, når disposisjonsplanen ble vedtatt.

- Planverktøyet har fått en helt annen form, hvor alle planspørsmål skal følge Lov om planlegging og saksbehandling (plan- og bygningsloven). Det er ikke lenger noe som heter disposisjonsplaner som var vanlig planform i 1975, hvor også en del planer ble laget på grunnlag av ortofoto og hvor planene var i forholdsvis stor målestokk. Kommunene har også fått et helt annet myndighetsområde, hvor det er kommunen som er planmyndighet og kan vedta planer, under forutsetning at offentlige berørte instanser ikke har innsigelse (offentlig ord med makt). Ingen private har eiendomsrett til planer vedtatt etter gjeldende lovverk, det er kun kommunen som er eier av grunnlaget. Vi er kjent med at flere av grunneierne ønsker å fortett med nye hytter i delområder, hvor etterspørselen har vært noe større enn i hele utbyggingsområdet. Selv om kommunen har anledning å gi dispensasjon, er vi sikre på at offentlige berørte instanser vil bruke sin makt med innsigelse, dersom ikke en videre fortetting etc skjer med detaljplaner. Vi anser det som en nesten umulighet å detaljplanlegge hele området under et, spesielt ettersom nye planer har en tidsavgrensning for utbygging, slik at delplaner etter et mønster og utbredelse som passer kommunen, trolig vil bli realiteten. Naglestadområdet egner seg svært bra for en fremtidig fortetting. Alle planspørsmål og byggesaker følger «plan- og bygningsloven»
- Utslipp følger Forurensingsloven, hvor det nå er kommunen som er forurensningsmyndighet. Tidligere hadde Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen en helt annen rolle i utslippssaker, men Miljøvernavdelingen er i dag en overordnet myndighet med kontrollansvar. Som grunnlag for behandling av søknader om utslipp, er det utarbeidet en egen forskrift om begrenning av forurensing (forurensingsforskriften), hvor det i kapittel 12 er beskrevet krav til utslipp av sanitær avløpsvann for bolighus, hytter og lignende inntil 50 pe. I kapittel 13 er tilsvarende for

utslipp fra 50 pe til 2000 pe. Den vesentlige forskjellen mellom de 2 kapitlene er at kravet til prøvetaking/kontroll av renseprosessen øker vesentlig for utslipp over 50 pe. Vi kan ikke se konflikt om det etableres ulike former for avløp innenfor dispensasjonsplanen for Naglestadområdet, selv om det seinere skjer planendringer innenfor området, så lenge løsningene følger forurensingsforskriften.

- Forskrift om tekniske krav til byggeverk (byggeteknisk forskrift) har skjerpet kravet også for hytter. I 1975 var kravene for hytter ikke tilsvarende i dag, hvor blant annet kravet til isolering har endret seg vesentlig. Kravene medfører at det er lettere å etablere sanitærfunksjoner i hytter, hvor frostproblematikken tidligere kunne være en utfordring.
- Det har også tidligere vært en rekke veiledningshefter for bygging og drift av ulike håndteringsmåter av avløpsvann, hvor mange av disse var utarbeidet av Statens forurensingstilsyn. Etter som årene har gått er eldre veiledninger og nye løsninger samlet i VA/miljøblad, hvor «stiftelsen VA/Miljø-blad» har gitt en veiledning og et tegningsgrunnlag for ulike sider med blant annet håndtering av avløpsvann. Miljøbladene skisserer både løsninger, anbefalte mengder, oppbygging av anlegg og drift. Sammen med de rammene som danner grunnlag for forurensingsforskriften gir dette en svært god kontroll på utslipp.
- Uten tvil har folks oppfatning av hyttebruken endret seg vesentlig frem til i dag. Brukergruppen vil ha full sanitær standard i hytten, som hjemme. Kun et fåtall ønsker den «rødmalte hytten i skogen» uten innlagt vann og med enkelt standard. Ettersom vi kjenner utslippsbehovet fra Kvinesdal til og med Kristiansand langs kysten, er det liten tvil om at den enkelte tiltakshaver på nye hytter og ombygginger vil legge inn vann og ha et ordnet forhold til utslipp med offentlig godkjenning. Behovet for å tilrettelegge for innlagt vann også i Naglestadområdet synes stort. Det ville forbause oss om ikke flere allerede har etablert ulike former for utslipp, i strid med gjeldende plan. Det synes derfor å være viktig å tilrettelegge for innlagt vann for å kunne etterkomme etterspørselen, heve standardgrunnlaget i området og sist men ikke minst å ha en dokumentasjon, hvor utslipp blir håndtert på en kontrollert og forsvarlig måte, uten uønsket forurensing.
- Anleggskomponenter fra leverandører på utslippssiden har gjort gode forbedringer med utstyret og renseanlegg med mere fungerer dokumentert bra.

Et valg og en forutsetning:

I det videre forutsettes at kommunen finner å kunne annullere delen i bestemmelsene til disposisjonsplanen for Naglestadområdet avgrenset i kommuneplanen som byggområde og merket F, slik at hytter kan legge inn vann, som separate avløpsløsninger eller som samlet løsning for et område med ulikt antall tilkoblede enheter. (Områder som krever en samlet løsning eller som terrenget gir gode fellesløsninger).

Kommunen vil neppe etablere noe offentlig avløpssystem i området. Det forutsettes da at enkeltpersoner eller grupper kan etablere avløpsanlegg i området.

Vi forutsetter i det videre at Forurensingsforskriften legges til grunn for behandling av søknader og at løsningene hentes fra anbefalinger i Miljøblad, hvor lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for Naglestadområdet legger rammen om behandling av søknader innenfor området.

Det er kommunen som forurensningsmyndighet som bestemmer disse forholdene, hvor Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen er en overordnet myndighet.

Kopi av kommunens arealdel for aktuelt område følger vedlagt

Følsomhet:

Det aktuelle området har svært ulike forhold relatert til håndtering av avløpsvann. Området er befart flere ganger og forholdene er undersøkt med tanke på ulike håndteringsmåter.

Det er utarbeidet offentlige kriterier for utarbeidelse av fortegnelse over følsomme og mindre følsomme områder, hvor disse følger vedlagt.

Det er foretatt en gjennomgang av miljøtilstand og brukerinteresser for områdene rundt hyttene i planområdet. Grunnlag for fastsettelse av resipientsoner i lokal forskrift for avløpsvann har gitt følgende resultat:

Naglestadheia og arealene øst for Lokevannet og Bjennvann sone 3, som har fall mot vassdraget som går mot nord. Dette synes å være et lokalt følsomt område med svakt resipientkapasitet og merkbar forurensingseffekt. Området har lite løsmasse og det er steder hvor det kun er liten avstand ned til fjellgrunn. Rundt hytter i den østre delen er det noe mer løsmasse. Det er neppe ønskelig med vekststoffer i vann og brukerinteressene vil lide ved tilførsel av bakterier. Det er en del myrpartier rundt vannene. Vassdraget i seg selv synes å få tilførsel av mye biologisk materiale og det synes som om den lokale brukerinteressen er størst.

Utslippskrav: Område med utslippsbegrensinger utover høygradig rensing.

Forurensingsforskriftens 12-8 punkt a), hvor også bakterieandelen i utslippet gis spesiell oppmerksomhet.

Naglestad og Kvestad sone 2 Naglestad har fallretning mot sør og det er forholdsvis mye løsmasse i terrenget. Det er begrenset antall boliger og hytter rundt stedet Naglestad. Kvestadområdet har også en del løsmasse og dette området grenser til Sundsvatnet. Sundsvatnet er svært stor og videre ned mot Audnavassdraget er det langt, det er mange vann og liten brukerinteresse utover skog- og landbruk. Områdene har middels resipientkapasitet uten spesiell forurensingseffekt. **Utslippskrav: Sekundærrensing- ulike løsninger kan være aktuelt i bruk.** Forurensingsforskriftens 12-8 punkt b).

Mydlandsområdet sone 2: Arealene rundt Mydland har til dels store mengder løsmasse, hvor det kan være sand i grunnen. Stedet er også omgitt av myrer, hvor det i den østre delen er myret på et langt strekk ned mot Sundsvatnet. På den vestre delen vil fallretningen være mot vest, hvor heieområdet ned mot Snartemo er nedslagsfeltets fallretningen. Forholdene på stedet er variable, slik at en kan tenke seg ulike former for håndtering av avløpsvann fra infiltrasjon til rensing. Det er ikke spesielle brukerinteresser på stedet utover skog- og landbruk. Det er allikevel interesser knyttet til arealene rundt hyttebebyggelsen. Middels og gode resipientforhold uten spesiell forurensingseffekt.

Utslippskrav: Sekundærrensing – ulike løsninger kan være aktuelt knyttet til lokale forhold rundt hytteområdene. Forurensingsforskriftens 12-8 punkt c) hvor det tas spesielle hensyn til lokale brukerinteresser.

Det kan tenkes løsninger hvor anleggsstørrelsen for håndtering av avløpsvann blir større enn 50 pe pr anlegg. I så tilfelle blir slik løsning å håndtere etter kapittel 13 i forurensingsforskriften.

Graderingen er gjort fra sone 1 med kun mekanisk rensing til sone 4 med nullutslipp.

Avløpsløsninger som tillates i Naglestadområdet:

1. Hovedløsninger, helårsboliger.

I tilfeller hvor klosett vann og vaskevann (gråvann) føres sammen ut i samme ledning ut fra bolighus er det to hovedmetoder for rensing der rensesgraden av organiske stoffer og fosfor er mer en 90%.

- Infiltrasjonsanlegg
- Minirensanlegg

2. Hovedløsninger, fritidsbebyggelse

Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for samarbeid om felles private avløpsanlegg. I den grad dette er vanskelig kan det fremmes søknader om separate avløpsløsninger.

Følgende løsninger kan tillates:

- Høygradig rensanlegg for en samling av hytter med felles drift og ansvar
- Infiltrasjonsanlegg
- Minirensanlegg med utslipp til infiltrasjon, vann/bekk eller jordhaug
- Biofilter (for gråvassutslipp), hvor løsningen kan kombineres med Jets vakuumtoalett til tett tank eller bruk av tradisjonstoalett med biologisk drift uten utslipp.

Alle løsningene er standardløsninger med beskrivelse i Miljøblad.

Det må fremmes søknad om tillatelse til utslipp for hver sak, uavhengig om det er et separat forhold eller om mange er tilkoblet samme anlegg. Innhold og dokumentasjon skal være slik som beskrevet i forurensingsforskriftens paragraf 12-4, alternativt 13-4 (dersom størrelsen på utslippet er over 50 pe.

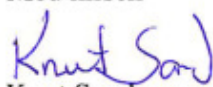
Forhold til hovedgrunneiere:

Flere aktuelle fellesløsninger vil berøre hovedbrukene i området. Det er avholdt et orienteringsmøte på kommunehuset – Tingvatn, hvor det forelå en oppsummering av problemstillingen og forslag til en avtale om bruk av grunn for etablering av fellesløsninger. Flere har signert avtalen. Det mangler fortsatt noen som ikke har signert, Det må arbeides videre med denne siden av saken.

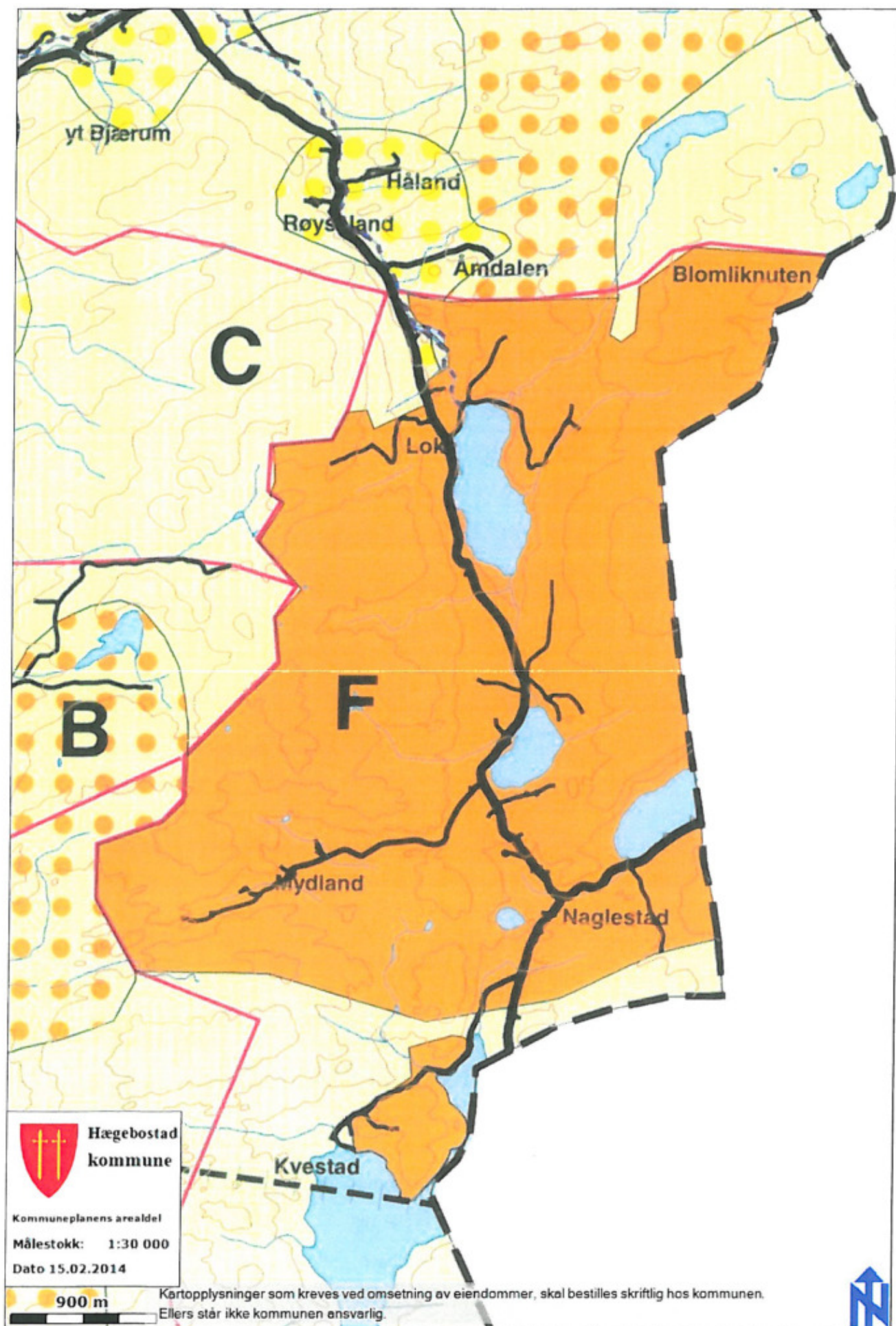
Vedlagt følger :

- Utsnitt fra arealdelen i kommuneplanen målestokk 1:30000 som viser aktuelt utbyggingsområde.
- Kriterier for utarbeidelse av følsomme og mindre følsomme områder
- Kopi av forurensingsforskriftens kap 11,12 og 13
- Forslag til lokal forskrift for utslipp av avløpsvann for Naglestadområdet
- Brev til hovedgrunneierne og avtaleforslag for bruk av grunn.

Med hilsen


Knut Sand

Vedlegg



KRITERIER FOR UTARBEIDING AV FORTEGNELSE OVER FØLSOMME OG MINDRE FØLSOMME OMRÅDER

A. Følsomme områder

En vannmasse skal registreres som følsomt område dersom den faller inn under en av gruppene nedenfor:

- a) naturlige ferskvannsinnsjøer, andre ferskvannsmasser, elvemunninger og kystfarvann som er eutrofe, eller som på kort tid kan bli eutrofe dersom det ikke treffes vernetiltak.

Det kan tas hensyn til forholdene nedenfor når det undersøkes hvilke næringsstoffer som skal reduseres ved ytterligere rensing:

- i) innsjøer og vassdrag som munner ut i innsjøer/ reservoarer/ avstengte viker som har liten vannutskifting, noe som kan føre til akkumulasjon. I slike områder bør fosfor fjernes med mindre det kan påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen. Det kan også overveies å fjerne nitrogen når utslippene stammer fra omfattende tettbebyggelse.
 - ii) elvemunninger, viker og andre kystfarvann som har dårlig vannutskifting, eller som mottar store mengder næringsstoffer. Utslipp fra lite omfattende tettbebyggelse er i alminnelighet av liten betydning i slike områder, men når det gjelder omfattende tettbebyggelse, skal fosfor og/ eller nitrogen fjernes med mindre det påvises at fjerning ikke vil ha noen innvirkning på eutrofieringen.
- b) Overflateferskvann som er beregnet på uttak av drikkevann, og som kan få større nitratkonsentrasjon enn den fastsatt i de relevante bestemmelsene i rådsdirektiv 75/440/EØF av 16. juni 1975 om kvalitetskrav til overflatevann som benyttes til fremstilling av drikkevann i medlemsstatene¹, dersom det ikke treffes tiltak.
 - c) Områder der det er nødvendig å foreta rensing utover rensingen fastsatt i artikkel 4 i dette direktiv for å tilfredsstille Rådets direktiver.

B. Mindre følsomme områder

En havvannsmasse eller et havvannsområde kan registreres som mindre følsomt område dersom utslipp av avløpsvann ikke har skadevirkninger på miljøet på grunn av områdets morfologi, hydrologi eller særskilte hydrauliske forhold.

Ved registreringen av mindre følsomme områder skal medlemsstatene ta hensyn til faren for at utslipp kan bli ført til tilstøtende områder der de kan ha skadevirkninger på miljøet. Medlemsstatene skal anerkjenne følsomme områder utenfor sitt nasjonale rettsområde.

Det skal tas hensyn til forholdene nedenfor når mindre følsomme områder registreres: åpne viker, elvemunninger og andre kystfarvann som har god vannutskifting, og som ikke er utsatt for eutrofiering eller oksygensvinn, eller som ikke ventes å bli eutrofe eller å bli utsatt for oksygensvinn som følge av utslipp av avløpsvann fra byområder.

¹ EFT nr. L 194 av 25.7.1975, s. 26. Direktivet endret ved direktiv 79/869/EØF (EFT nr. L 271 av 29.10.1979, s. 44).

TINGLYST

- 6 AUG 2002

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

LYNDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 2781

1. Eiendommen(e) ²⁾		DAGBOKNR. 2781			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1034	Høgebostad	9	21		1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteoven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhet					
☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg					
Bruk av grunn					
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning-kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig					
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det fne marked	
Kr	50 000,-	☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-prasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskilte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet			

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	Frikjøp av festetomt, festekontrakt 1092/78 er slettet.

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11-9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	Jan Heyland	1/1
		

Doknr 2781 Tinglyst. 06.08.2002 Emb 040
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11-9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge Ideell andel
	Eivinn Moen	☒ Ja ☐ Nei 1/1
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Kjøper har rett til parkering for 2 biler på opparbeidet parkeringsplass på Mydland Hyttegrnd. Kjøper skal ha lov til å bruke gangsti og vannposter. De skal også dekke i vedlikehold av gangsti og vannpost sammen med resten av hyttefeltet.	
Ad gnr. 9 bnr. 1	





Doknr: 968372 Tinglyst: 08.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Om opparbeidelse og vedlikehold av ny veg i Mydland Hyttegrend på Mydland, gnr. 9 , brn. 1 i Hægebostad kommune.

Heretter benevnt som : **LONEBAKKJEN HYTTEVEG.**

A

Eier av Mydland gnr. 9, brn. 1, heretter kalla GR = grunneier, inngår avtale med hytteeierne, heretter kalla HY = hytteeierne, om og opparbeide ny veg inn i hytteområdet som vist på kart datert, 19/9-05 (15/11/04).

Ferdigattest er gitt av Hægebostad kommune, saknr. 04/00654 , Løpenr. 2476/07.

B

Vegen skal være til bruk for GR og følgende hyttnr / festnr. Nåværende eiger.

Gnr.	Brn.	Hnr	Fnr	
9	1	12H	F20	M. Bjørheim
9	32 4	13H	F21	T.E Bakken
9	19	14H		M. Olsen
9	27	15H		S. Østensjø
9	21	16H		E. Moen
9	1	17H	F17	I. Aarreberg
9	1	18H	F22	R. Haukalid
9	1	29H	F19	H. Ødegård
9	1	30H	F15	H. Von Hirsh
9	28	31H		A.B. Nevland
9	20	32H		K. Kristiansen

C

Opparbeidelse av vegen skal i sin helhet bekostes av hytteeierne, (HY)

D

Vegen skal opparbeides som beskrevet i godkjennelse fra Hægebostad kommune, og som vist på vedlagte situasjonsplan .

E

Denne avtalen gjelder bare bruksrett til vegen.
Grunnen tilhører som før gnr. 9 , brn. 1.

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken



F

Vedlikehold av vegen inkludert snørydding utføres etter avtale mellom GR og HY.

G

GR har rett til og bruke vegen til drift av sin eigendom.

H

Eksisterende tomter som ønsker og knytte seg til vegen, får en kostnad lik HY ved bygging av vegen + et tillegg på kr. 25 000,-.

Alle beløpene indeksreguleres.

Beløpet fordeles til de 11 HY som kostet vegen.

Dersom GR bygger ut nye tomter som ønsker tilknytning til vegen, kommer en kostnad lik HY ved bygging av vegen.

Beløpet indeksreguleres og fordeles til de HY som bekostet vegen,

I

Denne avtalen kan tinglyses som hefte på Mydland gnr. 9, bnr. 1.

HY sørger for tinglysningen og bærer alle omkostninger med dette.

Mydland den, 10 110 2010
2009

Kåre Høyland

PERSONNR. _____

Kåre Høyland
Eiger av gnr. 9, bnr. 1

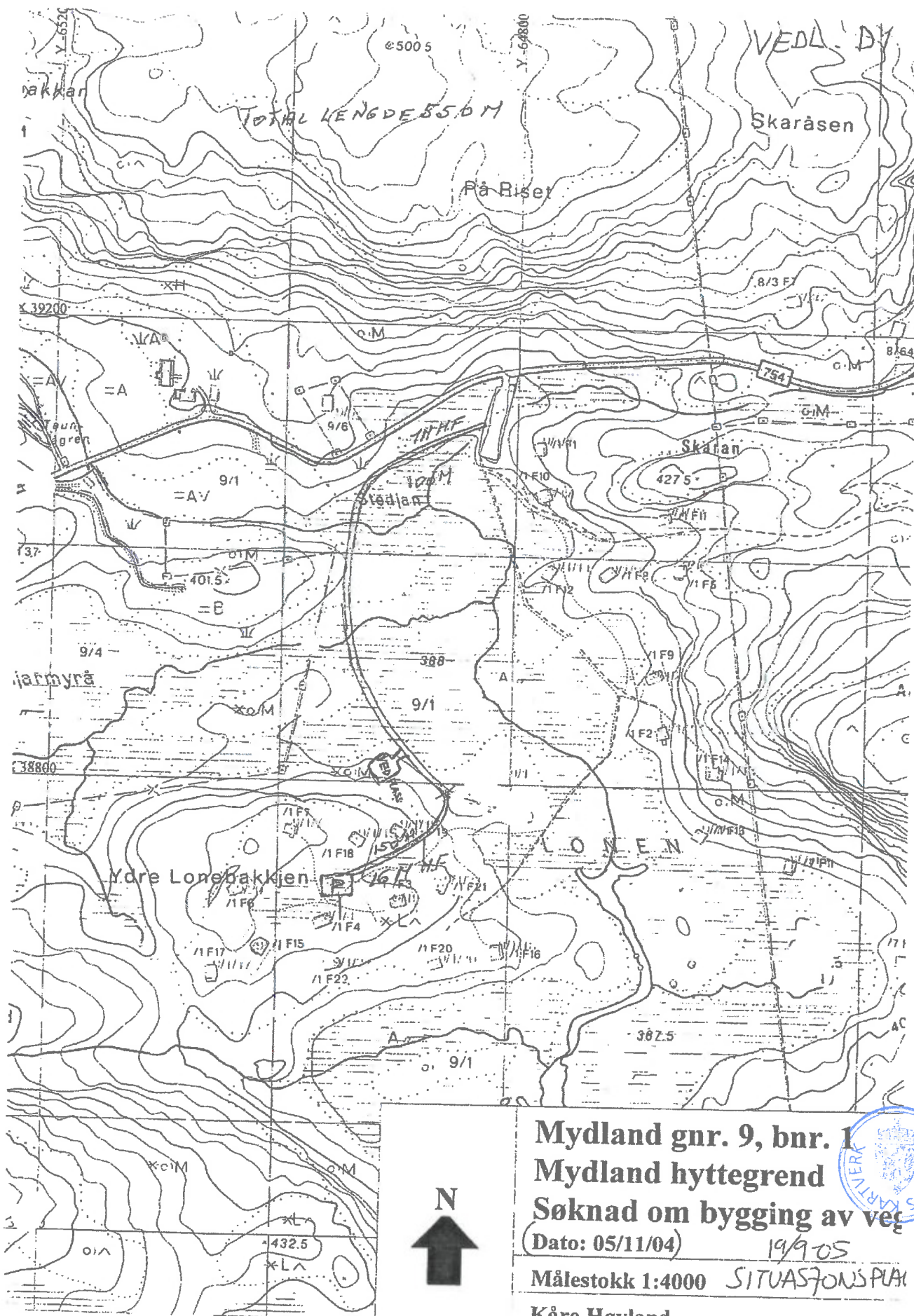


Som eigere av hyttetomter på Mydland, tilknyttet Lonebakken Hytteveg, godkjenner vi denne avtalen.

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hnr.	Hytteeiger	Fødselsnr.	Sign.
9	1	F20	H12	Morten Bjørheim		<i>Morten Bjørheim</i>
9	32	F21	H13	Tor Egil Bakken		<i>Tor Egil Bakken</i>
9	19	7	H14	Mary Olsen		<i>Mary S. Olsen</i>
9	27		H15	Sigurd Østensjø		<i>Sigurd Østensjø</i>
9	21		H16	Elfinn Moen		<i>Elfinn Moen</i>
9	1	F17	H17	Ingunn Aarreberg		<i>Ingunn Aarreberg</i>
9	1	F22	H18	Roald Haukalid		<i>Roald Haukalid</i>
9	1	F19	H29	Henry Ødegård		<i>Henry Ødegård</i>
9	1	<u>F15</u>	H30	Harald von Hirsh		<i>Harald von Hirsh</i>
9	28	7	H31	Anne Brith Nevland		<i>Anne Brith Nevland</i>
9	20	7	H32	Kjell Kristiansen		<i>Kjell Kristiansen</i>

SIDE 2 av 2





Mydland gnr. 9, bnr. 1
 Mydland hyttegren
 Søknad om bygging av veg
 (Dato: 05/11/04) 19/9 05
 Målestokk 1:4000 SITUASJONSPLAN
 Kåre Høyland

Kommune		Ferdigattest er gitt for	
 Hægebostad kommune 4595 Tingvatn	Saksnr	Løpenr	
	04/00654	2476/07	
	Eiendom/byggested		
Mydland, 4595 TINGVATN			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
9	1		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Eiken Hytter ANS	Kåre Høyland
4596 EIKEN	4595 TINGVATN

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Løyve	19.09.06

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Lonebakkjen Hytteveg		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Plan og drift		16.02.06
Saksnr		75/06
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
08.06.07	Ole-Rune Røinesdal	
Merknader		

Underskrift		Hægebostad kommune
Sted	Dato	Plan og drift
Tingvatn	20.08.07	4595 TINGVATN
		Ola Skeie

Kopi til	
Brødrene Røinesdal	4525 KONSMO



Vedtekter for Mydland Hyttegrend

§1

Mydland Hyttegrend har til formål å verne om og fremme felles interesse for eiere av hytter i Mydland Hyttegrend, Naglestad. Foreningen skal være et fritt upolitisk og selvstendig organ.

§2

Omfanget av foreningens virksomhet bestemmes av årsmøtet. Mydland Hyttegrend er hytteeiernes/medlemmenes kontaktorgan til grunneier – offentlige myndigheter og andre organisasjoner for saker av felles interesse.

§3

Som medlem av Mydland Hyttegrend opptas eiere av hytter automatisk i Mydland Hyttegrend i henhold til krav fra kommunen.

§4

Mydland Hyttegrends høyeste organ er årsmøte. Foreningen ledes av et styre på til sammen 4 medlemmer.

Styret representerer foreningen utad, og forestår virksomheten i overensstemmelse med formål, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

1. Styret velges av årsmøtet. Hvert år velges 2 nye styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv og velger sin formann.

Disse to må stemmes over på årsmøtet.

2. Nye representanter for styre blir valgt ut fra rotasjonslisten, hvor alle hytteeiere er representert.

§5

Over styres forhandlinger og beslutninger føres protokoll.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede.

Styreprotokollen undertegnes av formann.

Styret kan ikke oppta lån for vellet eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover §9. Styret skal skriftlig informere foreningens medlemmer om alle saker av vesentlig betydning. For øvrig orienteres om styrets arbeid på medlemsmøter.

§6

Styret kan nedsette komiteer eller utvalg til behandling av særskilte saker.

§7

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte holdes når det besluttet av styre eller når en gruppe på minst halvparten av medlemmene forlanger det.

§8

Årsmøte/ekstraordinært årsmøte berammes av styre. Skriftlig innkalling vedlagt sakliste og nødvendige dokumenter skal sendes ut minst 14 dager før møte.

På det ordinære årsmøte skal foreligge til behandling:

1. Styres årsmelding.
2. Styrets årsregnskap avsluttet pr.1.1.
3. Valg.
4. Budsjett for neste år.
5. Andre saker.

Saker som ønskes fremmet på årsmøtet må forelegges skriftlig for styret inne 1. februar.

§9

Medlemskontingenten fastsettes av årsmøtet. I medlemskontingenten inngår utgifter til snørydding på felles parkeringsplass (P12) og vedlikehold av samtlige tekniske fellesanlegg etc.

Fellesanlegg

- Felles parkeringsplass med lys (P12)
- Ski bod med førstehjelpsutstyr
- Gangvei fra vei øst over myr til Lonehaugen (gapahauk) til vei (haugen)
- To vannposter med platting
- Plankesti fra P.P og inn til vannpost (V8) ved hytte E17 og vannpost (V10) ved hytte H4.

§10

Årsmøte ledes av formann eller valgt dirigent.

Stemmegivning ved personlig frammøte eller ved fullmakt. Avstemminger avgjøres ved alminnelig flertall. Skriftlig avstemming kan forlanges av dirigent eller $\frac{1}{4}$ av de tilstedeværende stemmeberettigede. En stemme pr. hytte.

Årsmøte/ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig når minst $\frac{1}{3}$ av medlemmene er til stede.

§11

Forandring av disse vedtektene kan bare fortas av årsmøtet. Beslutninger om vedtektsendring krever $\frac{2}{3}$ stemmeflertall av avgitte stemmer.

Oppløsning av hytteforeningen eller sammenslutning med andre organisasjoner skal anbefales av styret og vedtas av årsmøtet med $\frac{2}{3}$ stemmeflertall.

§12

Vedtas hytteforeningen oppløst eller sluttet sammen med andre organisasjoner bestemmer årsmøtet etter innstilling fra styret hva som skal skje med foreningens midler og rettigheter.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesifisert angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):

☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Kornfyr/stekeovn/koketopp

☐ Oppvaskmaskin

☐ Annet: _____

2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, pelser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkinstallasjon. TV-antennene og fellesinstallasjon for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkinstallasjon følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer _____

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert solvestativ samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekstue, lekstativ, utepels, fastmontert trimmel til vandringer, medfølger.
16. Fastmontert veggleder/ledestangen til et all medfølger uavhengig av hvor lederen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gassbrennflyr og gasspels medfølger.
19. Brønnstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbuddt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannstange og røykvarer medfølger der dette er påbuddt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

6/2-25

Sted / Dato

Charlotte Olsen

Selgers signatur

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Lonebakkveien 62, 4595 TINGVATN

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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 | **40 40 80 72**

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