

Solheiveien 5

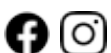
Skomrak – Lyngdal



Prisantydning: **kr 3 650 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Enebolig med garasje på solrik utsiktstomt.

Området
Lyngdal - Skomrak

Adresse
Solheiveien 5

Prisantydning
kr 3 650 000,-

Omkostninger: **kr 107 720,-**
Totalpris: **kr 3 757 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 17 728,-**
Formuesverdi: **kr 744 529,-**

Primærrom: 201 m²
Bruksareal: 217 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1983
Soverom: 2
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 781 m²



Janne Lagtun Brikland
Eiendomsmegler MNEF

91 87 15 52
janne.brikland@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alleen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Bolig med normal standard sett i forhold til alder/byggår. Gulv er i hovedsak belagt med parkett, teppe, laminat og belegg. Veggene er bekledd med tapet, trepanel og plater.

Lys og trivelig stue med flere innredningsmuligheter. Store vindusflater gir godt med dagslys og flott utsikt mot Rosfjorden. Sentralt plassert vedovn som gir godt med varme på kalde dager. Varmepumpe er installert i trapperom mot stuen.

Hvit kjøkkeninnredning fra Ikea med profilerte fronter med enkeltstående hvitevarer, disse medfølger handelen. Utgang til veranda med overbygget del.

Boligen har to bad fordelt med ett i underetasjen og ett i 1. etasje. Flislagt bad i underetasjen med varmekabler i gulvet som er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Badet i 1. etasje har belegg på gulvet og tapet på veggene, og er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Det er to godkjente soverom i boligen, ett i 1. etasje og ett i underetasjen. I tillegg er tre rom i loftsetasjen innredet som soverom, dog er de ikke godkjent til dette bruket.

Eget vaskerom i underetasjen. Rom i underetasjen innredet som kjellerstue er ikke godkjent til varig opphold.

Frittstående garasje med automatisk portåpner.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 201 kvm, Bruksareal: 217 kvm Sekundærrom: 16 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje 87 m² - 1. etg. 90 m² - loft 40 m².

P-rom inkl:

Underetasje: Gang m/trapp , Bad u. etg., Soverom , Kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold), Vaskerom og Yttergang.

1. etg.: Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Bad 1. etg.

Loft: Trapperom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom

3 (soverom på loft er ikke godkjent som dette).

S-rom inkl.: Boder.

Kommentar fra takstmann: I enkelte oppholdsrom er dagslysflate mindre enn dagens krav på 10 % av rommets bruksareal. Fra loft er det ikke tilstrekkelig med godkjente rømningsveier iht. gjeldende forskriftskrav (vindusåpninger er for små ift. krav, selv vinduer der det er montert utvendig rømningsstige).

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

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1983 i følge Lyngdal kommune.

Fra tilstandsrapport: Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikket fra takfot i stige. Undertak av sutakplater. Takrenner i plast. Malerbehandlet vindskier i tre, samt lakkert metallbeslag over vannbord på tak.

Heldekkende pipebeslag. Stigetrinn. Luftehatt på tak.

Metallbeslag under ytterdører. Små snøfangerkroker på

begge sider av tak. Rømningsstige fra loft. Det er

montert malt metallbeslag ved overgang

terrassebord/ytterkledning på veranda utenfor 1. etg.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innvendig skråtak til mønet på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Utenpåliggende plastsprosser.

Bygningen har malt hovedytterdør. Malte balkongdører i tre.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn i stue og underetasje. Varmepumpe i trapperom. Varmekabler i gulv på bad, soverom og trappegang i underetasjen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har

vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Det er innlagt fiber i boligen.

TILSTANDSRAPPORT

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 Takst Sør AS den 03.03.23, 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:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i rekkverk/levegg i område ved overbygget veranda. Det er påvist råteskader i terrassebord på treplattung utenfor underetg. Denne plattingen har skjevheter, som er godt synlig langs husvegg. Enkelte terrassebord er dels løsnet rundt en søyle på samme treplattung. Rom under del av veranda bærer preg av lekkasjer og utettheter i vegg. Det er påvist skade på et levegg element ved platting like nedenfor trapp fra veranda.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

Det er påvist andre avvik: Det er påvist råde i del av bordkledning på hagegjerde langs vei/tun.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1. etg.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist andre avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist dels løsnet sveisetråd på gulvbelegg, ved oppkant mot vegg bak dusjkabinett. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist sprekker og sig i hagemur på nedsida av bolig (hagemur har synlig helning utover i toppen). Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur på nordsida av bolig.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Flere av snøfangerkroker er bøyd og har derav nedsatt funksjon. Det er også påvist rustdannelse på snøfangerkroker. Det er påvist begynnende råteskade ved skjøt på pannebord bak takrenne.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Museklosser bak overbord/påbord medfører begrenset lufting bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist andre avvik: Det er påvist museavføring i kott og i takkonstruksjon på loft, samt hull i dampsperre. Det er i et kott på loft registrert fuktskjolder på himlingsplater, og på gulvplater like under, ved gjennomføring av rør for kloakklufting. Det er ved kontrollpunkt ikke montert fluenetting i spalte mellom gesimspanel utvendig på langvegger. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt inspeksjon fra et knekott på loft.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Enkelte vinduer på loft er uten barnesikring.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedinngangsdør har litt slitasje i bunn av dørblad, men fungerer fint og lukker tett. Dør i yttergang i underetg. tar i karmside, og er vanskelig å åpne/lukke. Balkongdør i kjellerstue har løsnet utvendig finér på dørblad. Det er påvist mangelfull utvendig tetting under

terskel på balkongdør i kjøkken og under balkongdør i kjellerstue.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Punkterte glass i rekkverk (laminerte glass). Levegg har skjevheter. Skjevheter i dør/port i levegg og i rom under veranda. Det er påvist rust/korrosjon på metallplater som er montert på underside av veranda utenfor 1. etg. Det er påvist malingslitasje og grønske på terrassebord på veranda i 1. etg.

Utvendig > Utvendige trapper
Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist skjevheter i trapperekker ved trapp fra veranda. Tretrapp på nordside av bolig bærer preg av elde/slitasje.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er påvist andre avvik: Gjerde langs vei og tun har stedvis store skjevheter og er til dels svakt, inkl. port. Rekkverksbord i gjerder bærer generelt preg av slitasje. Ved utepeis er det påvist dels løsnet ildfaste stein i peisåpning. Det er påvist løs/ulimt skiferhelle inntil utepeis, som vipper pga. ujevnt underlag (noe som medfører økt risiko for at skiferhelle kan sprekke).

Innvendig > Overflater - 2
Det er påvist skader på overflater. Det er påvist synlige skader på himlingsplater i enkelte rom (boder) i underetg. (skjolder og kuttet plater). Det ble for øvrig ikke påvist unormalt høye fuktvariasjoner ved skjoldet plater. Det er påvist dels åpne skjøter på vinylflis i trappegang i underetg. Det er påvist bruksslitasje på gulvparkett i kjøkken. Det er påvist falmet gulvparkett i stue og soverom (merker etter møbler). Det er påvist skjoldet himlingsplater i enkelte rom (plater synes å være ettermalt, bl.a. ved enkelte plateskjøter). Det er påvist enkelte mindre hull i veggplater, bl.a. i gang og på soverom i 1. etg. Det er påvist glipe/mangelfull avslutning mellom dørterskel og gulvlaminat på soverom i 1. etg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn-2
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik ble registrert på loft, hvor det ble målt høydeforskjell på ca. 12 mm innenfor en måleavstand på 2 meter.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist andre avvik: Det er påvist manglende støp i bunn av pipe, hvor det skal støpes opp til bunn av sotluke. Pipens høyde over mønet er litt lavere enn anbefaling på minst 80 cm (her målt til ca. 75 cm).

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik: Det ble registrert høye fuktvariasjoner på betongvegger mot oppfylt terreng, men ingen synlige tegn til skade.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad mellom gang og kjellerstue er fjernet fra karm.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad u. etg.

Det er påvist andre avvik: Det er ikke fuget rundt rørgjennomføring i vegg under servant (våtsone). Det ble stedvis påvist mindre sprekker i hjørnesilikon. Stikkontakt på vegg dekker ikke over hulltaking i veggflis.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad u. etg.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad u. etg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad u. etg.

Det er påvist skader på innredning. Det er påvist noe svelleskade nederst på sideplater på baderomsinnredning.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad u. etg.

Det er registrert symptom på fuktskader. Det ble påvist sopp-/fuktskjolder i vegg, som kan ha sammenheng med sviktende drenering (hulltaking ble foretatt nært inntil grunnmur).

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

Det er påvist andre avvik: Det er påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Oppkant på gulvbelegg er stedvis løsnet fra vegg.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke montert deksel over ventilasjonsslange montert i kanal under tak.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1. etg.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist malingflasket vindu/vinduskarm bak dusjkabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1. etg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1. etg.

Det er påvist andre avvik: Dusjslange fremstår slitt/alderspreget.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist andre avvik: Det er påvist høydeforskjell på benk/underskap ved komfyr. Det er påvist sprekk i veggflis over kjøkkenbenk, i område bak vaskeku. Det er påvist nødreparasjon av dekkplate inntil kjøle-/fryseskap, hvor det er innskjøtet en liten platebit nederst.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Det er påvist flere ventilasjonsslangere som lå avsluttet i kott på loft. Uvisst om noen av disse er i bruk og tilkoblet mot våtrom/kjøkken e.l., eller om de er frakoblet.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Drenering

Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmur er i stor grad synlig innvendig i underetg. Det ble ved fuktkontroll påvist høye fuktvariasjoner på nedre del av grunnmur i de rom hvor grunnmur var synlig, noe som indikerer sviktende drenering. I tillegg ble det registrert høye fuktvariasjoner i betonggulv mot grunn, i område inntil grunnmur. Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet over terreng (det er ikke montert klemlist, slik at grunnmursplast henger ut i toppen). Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet ved ytterhjørne på nordøstre hjørne.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Det er påvist sprekker og dels løsnet betong ved fundament på nedre nivå (under trevegg).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist sprekk i forstøtningsmur mellom kommunal vei og parkeringstun. Forstøtningsmuren synes å ha en svak helning utover i toppen samt er dels oppsmuldret. Det er påvist dels utraste masser på underside av forstøtningsmur langs asfaltkant på nordside av bolig.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Vann som lander på asfalt

SOLHEIVEIEN 5

terreng ledes mot åpning i mur på nordside av bolig, hvor vannet videre ledes til en kompostbinge. Her er betongsøylene rundt kompostbingen skjeve, noe som kan skyldes stor belastning fra tung og våt kompostmasse som tidvis blir tilført mye vann fra terreng. I tillegg er det sig i asfaltert terreng ovenfor.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig. Selger har heller ikke hjemmel til eiendommen da det er inngått avtale om blacoskjøte. Konf. megler ved eventuelle spørsmål.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Lyngdal sentrum følger man veien mot Korshamn. Etter ca. 3,5 km tar man av til høyre i Solheiveien og følger denne ca. 400 m. Boligen ligger på venstre side og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område, ca. 4 km fra Lyngdal sentrum med alle fasiliteter, og ca. 3 km til Sørlandsbadet. Lekeplasser like i nærheten og en rekke turmuligheter i området.

TOMT

Areal: 781 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomt er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/tun, platting og opparbeidet hage i skrånende terreng.

Langs veien mot tomta er det regulert inn gang- og

sykkelsti. Dette betyr at deler av tomt mot veien kan bli ekspropiert og at deler av tomt da vil få begrensninger på grunn av frisiktsone.

PARKERING

I garasje og på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. 3 rom i loftsetasje er innredet som soverom, de ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Stue i hovedetasjen er utvidet og slått sammen med ett soverom. Kjellerstue er merket som "disponibelt" i godkjente byggetegninger fra kommunen og dermed ikke godkjent for varig opphold. Det er gjort endring på plassering av vinduer/dører samt bygget veranda. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan for Ytre Skomrak, datert 02.08.82. 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.

Langs veien mot tomta er det regulert inn gang- og sykkelsti. Dette betyr at deler av tomt mot veien kan bli ekspropiert og at deler av tomt da vil få begrensninger på grunn av frisiktsone.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: Ingen.

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.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen.

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

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

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

91 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 650 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

107 720,- (Omkostninger totalt)

3 757 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 17 728 pr. år pr. 2023.

Basert på årsprognose for 2023. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

EIENDOMSSKATT

Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. 2023.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 744 529,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 2 680 304,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Solheiveien 5, Gnr. 41 Bnr. 17 i Lyngdal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Aamodt Hus AS v. Alexander Aamodt

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle på kjøkken.

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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra

HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller

mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + 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..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 91 87 15 52.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig 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.

HVITVASKING

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, partenets rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0012

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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 Sørmeqleren's hjemmeside

www.sormegleren.no/61-23-0012. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder Anita Cecilie Gabrielsen, tlf. 40 40 80 73

VEDERLAG

Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 650 000,-) (Kr.55 000)

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 450)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Totalt kr. (Kr.89 435)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 17.07.2023



Lys og trivelig stue med flere innredningsmuligheter.



Store vindusflater gir gode lysforhold og flott utsikt mot Rosfjorden.



Gulv i stue er belagt med parkett.



Kjøkken fra Ikea med enkeltstående hvitevarer. Utgang til veranda.



Soverom i hovedetasjen.



Badet i hovedetasjen har belegg på gulv og tapet på veggene, og er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.



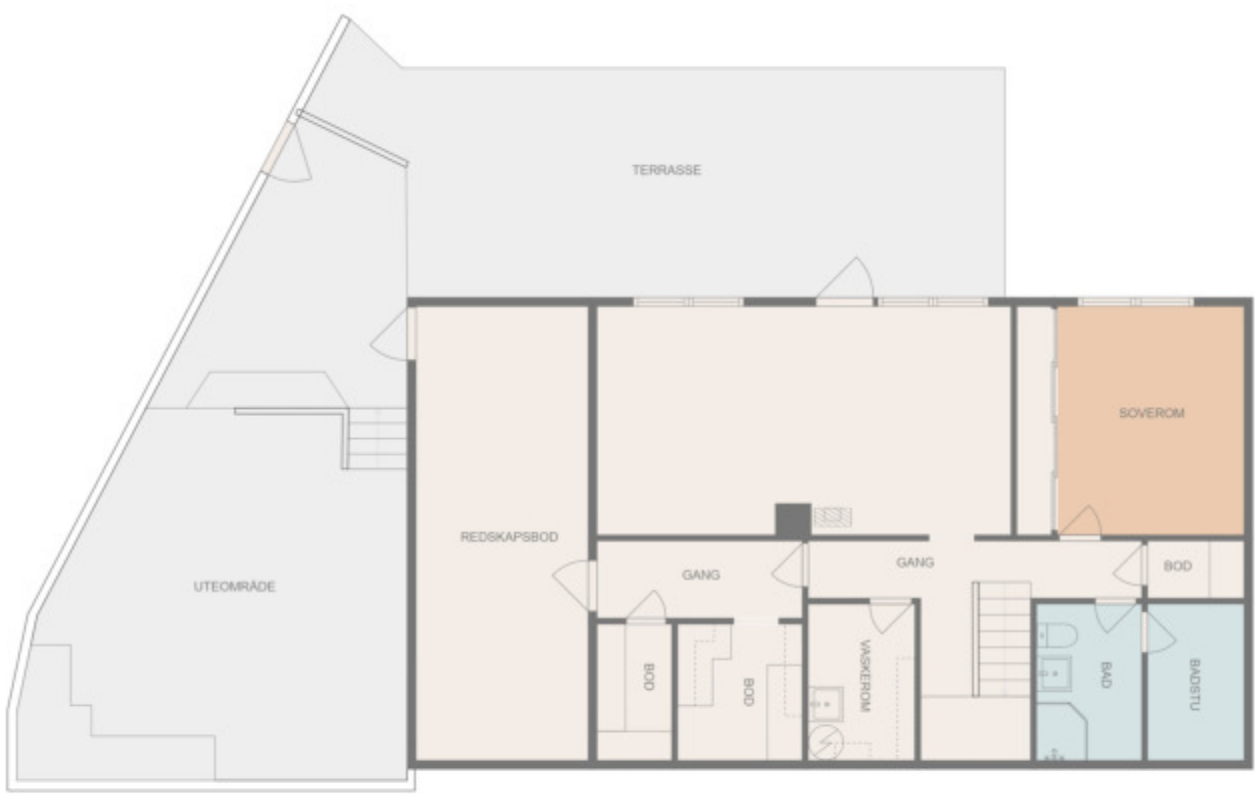
Soverom i underetasjen.



Rom i underetasjen innredet som kjellerstue, ikke godkjent til dette bruket.



3 rom på loft er innredet som soverom, dog er de ikke godkjent til varig opphold.

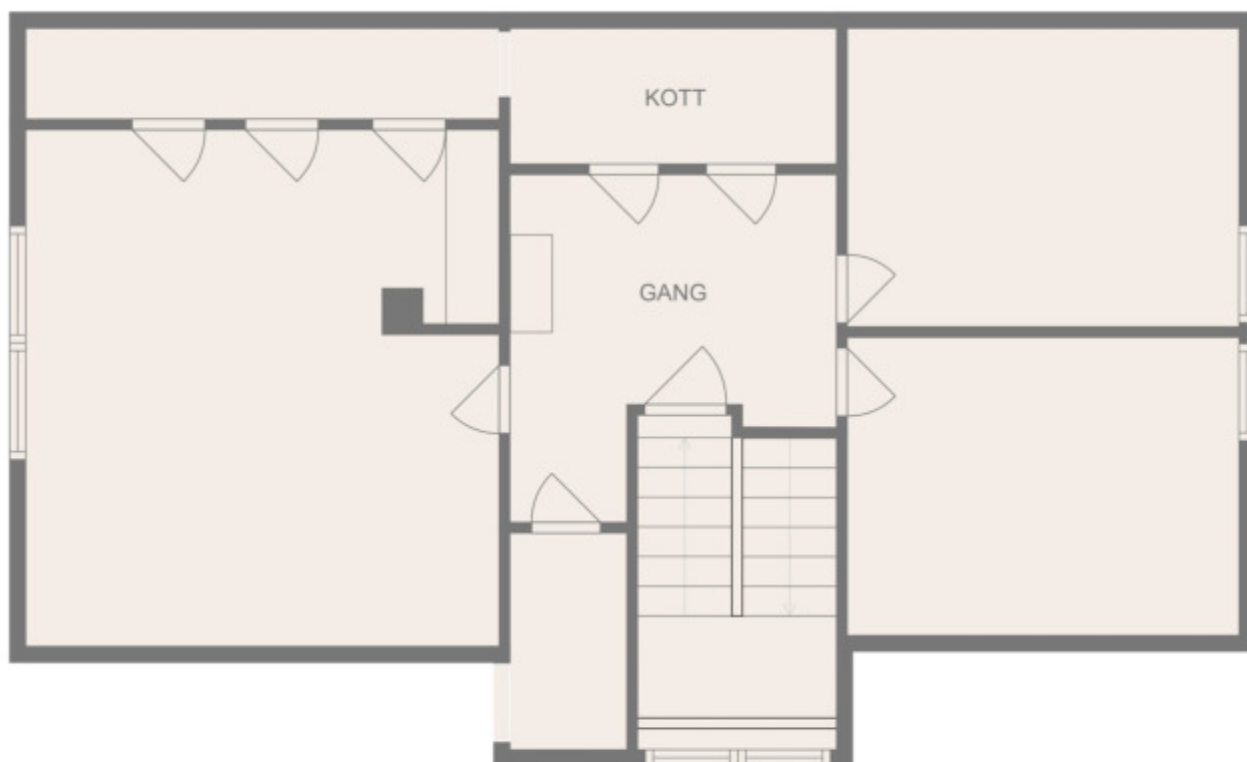




Tegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbare. Avvik kan forekomme.



Plantegning 1. etasje.



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



Plantegning loftsetasje.



Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel/tun, plating og plen. Solrik beliggenhet.



Enkel garasje med automatisk portåpner.



Veranda med praktisk overbygg, utgang fra kjøkkenet.



Mange turmuligheter i området, gangavstand til flott strand og Sørlandsbadet og kort vei til sentrum med butikker, restauranter, kulturhus osv.

Solheiveien 5

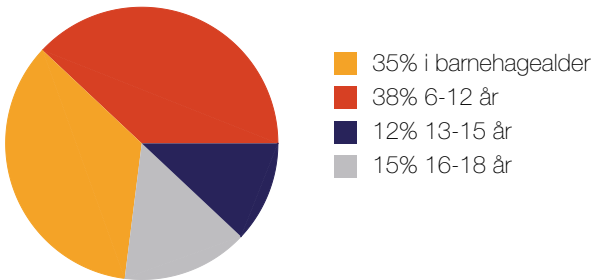
Offentlig transport

🚗 Skomrakfeltet	5 min 🚶
Linje 235	0.4 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	6 min 🚗
Totalt 8 ulike linjer	4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 24 min 🚗

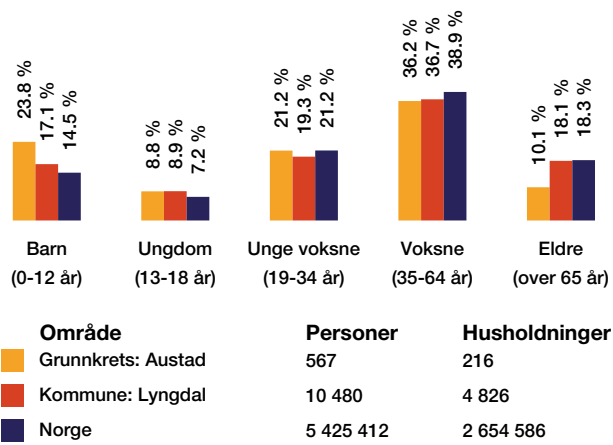
Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	4 min 🚶
149 elever, 12 klasser	3 km
Berge barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚶
361 elever, 22 klasser	3.9 km
Åmes skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
115 elever, 8 klasser	6 km
Å barneskole (1-7 kl.)	11 min 🚶
262 elever, 18 klasser	7.5 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
347 elever, 25 klasser	4 km
KVS - Lyngdal	4 min 🚶
230 elever, 11 klasser	3 km
Lyngdal videregående skole	6 min 🚶
130 elever	3.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Lyngtua barnehage	5 min 🚶
5 avdelinger	3.2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
36 barn, 1 avdeling	3.8 km
Sangfuglen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
18 barn, 1 avdeling	4.6 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal	5 min 🚶
PostNord	3.5 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	5 min 🚶

Sport

🏠 KVS flerbrukshall	4 min 🚶
Aktivitetshall	2.2 km
🏠 Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	2.9 km
🏊 Sørlandsbadet trening	5 min 🚶
🏊 Lyngda fysikalske institutt	6 min 🚶



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, avd. Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmegleren Lister

Oppdragsnr.

61230012

Selger 1 navn

Alexander Aamodt

Gateadresse

Solheiveien 5

Poststed

Lyngdal

Postnr

4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 61230012

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Aamodt	fd365bec8b0c242c51ed35c d001bf6082c063008	17.07.2023 08:07:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Tilstandsrapport

📍 Solheiveien 5, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 41, bnr. 17

Areal (BRA): Enebolig 217 m²



Befaringsdato: 13.02.2023

Rapportdato: 03.03.2023

Oppdragsnr.: 10236-2152

Referansenummer: BH4888

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
03.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med

taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 50

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen.

Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig



Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

ENEBOLIG

Bygning oppført i 1985, bestående av innredet underetg., 1. etg. og loft. Utvendig fremstår boligen hovedsakelig som opprinnelig bygget, og bærer dertil preg av slitasje. Det bør nevnes at det i hageanlegg er påvist diverse skader på forstøtningsmurer og på hagegjerde/rekkverk/treplassinger som må påregnes utbedret. Det bør også nevnes at vaskerom i underetg. og bad i 1. etg. bærer preg av alder, hvorpå tiltak kan påregnes. Det kan også påregnes tiltak på bad i underetg. mhp. fallforhold på gulv.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Undertak av sutakplater.

Takrenner i plast. Malerbehandlet vindskier i tre, samt lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag. Stigetrinn. Luftehett på tak. Metallbeslag under ytterdører. Små snøfangerkroker på begge sider av tak. Rømningsstige fra loft. Det er montert malt metallbeslag ved overgang terrassebord/ytterkledning på veranda utenfor 1. etg.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innvendig skråtak til mønet på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utenpåliggende plastsprosser.

Bygningen har malt hovedytterdør. Malte balkongdører i tre.

Veranda i tre utenfor 1. etg., med malerbehandlet terrassebord/rekkverk, dels med glassrekkverk. Plastfliser montert over del av terrasse.

Levegg i malt tre. Takoverbygg på del av veranda, med lysplater av plast som takteking. Rom under del av veranda, hvor det er terrassebord på treplating over grunn.

Treplassing på mark foran underetg. Her er det montert metallplater på underside av veranda mot 1. etg.

Tretrapp fra veranda på sørside av bolig.

Enkel tretrapp i hageanlegg, på nordside av bolig.

Pusset betongtrapp ved hovedinngang.

Tregjerde langs vei/gate, og langs eget tun, med plasslaget port i gjerde.

Plassmurt utepeis ved plating på nedre nivå.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, belegget og betong.

Veggene har tapet, trepanel, malte-/umalte plater og betong.

Innvendige tak har malte himlingsplater (dels umalte).

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har elementpipe, vedovn i begge stuer.

Sotluke i kjellerstue.

Boligen har lakkerte tretrapper.

Innvendig har boligen finérdører og 1 stk. heltre furu fyllingsdør. Enkelte dører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetg.:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt under trapp i gang, på vegg mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt-%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vaskerom underetg.:

Veggene har malte plater (dels med fliser) og betong. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i rustfritt stål.

Det er naturlig ventilering.

Bad 1. etg.:

Vegger har malt tapet. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2018.
Sikringsskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs).
Elektriske varmekabler i gulv på bad, soverom og trappegang i underetg.
Innfelt downlights i kjellerstue og i bad i underetg.
3 stk. 6 kg brannslukningsapparat (pulver), alle datert 2019.
Røykvarsler i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/faste fyllmasser.
Dreneringen er trolig fra byggeår 1985.
Bygningen har grunnmur av betong/betongelementer, antatt med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Fuget skjøter på betongelementer.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, dels av betongblokker.
Asfaltert tun/parkering. Opparbeidet hage på skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra ca. 1985.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetg.	87	71	16
1. etasje	90	90	0
Loft	40	40	0
Sum	217	201	16

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

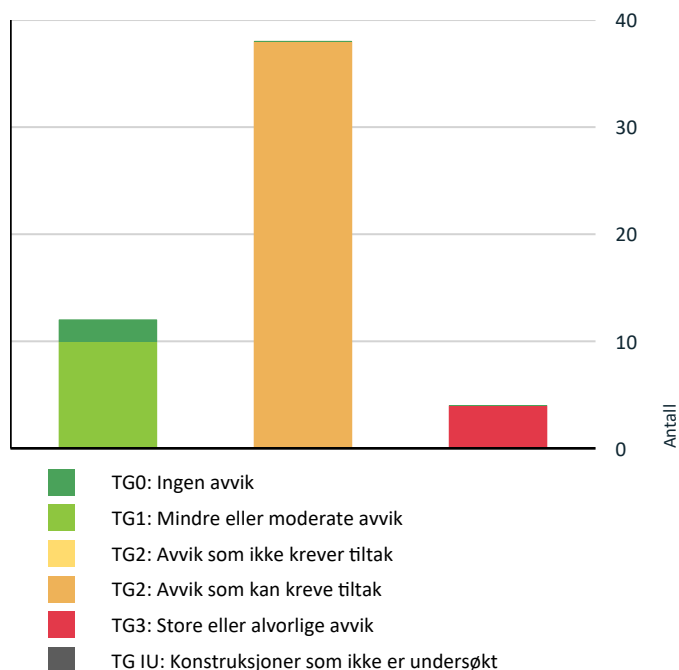
[Gå til side](#)

Enebolig

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

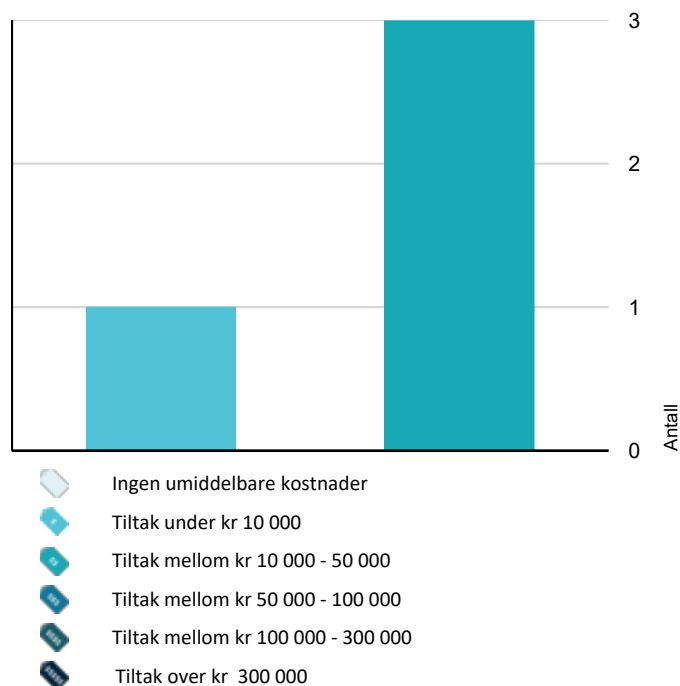
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk/levegge i område ved overbygget veranda.

Det er påvist råteskader i terrassebord på treplating utenfor underetg. Denne platingen har skjevheter, som er godt synlig langs husvegg. Enkelte terrassebord er dels løsnet rundt en søyle på samme treplating.

Rom under del av veranda bærer preg av lekkasjer og utettheter i vegg.

Det er påvist skade på et levegge element ved plating like nedenfor trapp fra veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råde i del av bordkledning på hagegjerdet langs vei/tun.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 1. etg.

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist dels løsnet sveisetråd på gulvbelegg, ved oppkant mot vegg bak dusjkabinett.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Det er påvist sprekker og sig i hagemur på nedsida av bolig (hagemur har synlig helning utover i toppen).

Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur på nordside av bolig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Flere av snøfangerkroker er bøyd og har derav nedsatt funksjon. Det er også påvist rustdannelse på snøfangerkroker.

Det er påvist begynnende råteskade ved skjøt på pannebord bak takrenne.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Museklosser bak overbord/påbord medfører begrenset lufting bak kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i kott og i takkonstruksjon på loft, samt hull i dampsperre.

Det er i et kott på loft registrert fuktskjolder på himlingsplater, og på gulvplater like under, ved gjennomføring av rør for kloakklufting.

Det er ved kontrollpunkt ikke montert fluenetting i spalte mellom gesimspanel utvendig på langvegger.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt inspeksjon fra et knekott på loft.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Hovedinngangsdør har litt slitasje i bunn av dørblad, men fungerer fint og lukker tett.

Dør i yttergang i underetg. tar i karmside, og er vanskelig å åpne/lukke.

Balkongdør i kjellerstue har løsnet utvendig finér på dørblad.

Det er påvist mangelfull utvendig tetting under terskel på balkongdør i kjøkken og under balkongdør i kjellerstue.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Punkterte glass i rekkverk (laminerte glass).

Levegg har skjevheter.

Skjevheter i dør/port i levegg og i rom under veranda.

Det er påvist rust/korrosjon på metallplater som er montert på underside av veranda utenfor 1. etg.

Det er påvist malingslitasje og grønske på terrassebord på veranda i 1. etg.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist skjevheter i trapperekker ved trapp fra veranda.

Tretrapp på nordside av bolig bærer preg av elde/slitasje.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gjerde langs vei og tun har stedvis store skjevheter og er til dels svakt, inkl. port. Rekkverksbord i gjerder bærer generelt preg av slitasje.

Ved utepeis er det påvist dels løsnet ildfaste stein i peisåpning.

Det er påvist løs/ulimt skiferhelle inntil utepeis, som vipper pga. ujevnt underlag (noe som medfører økt risiko for at skiferhelle kan sprekke).



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist synlige skader på himlingsplater i enkelte rom (boder) i underetg. (skjolder og kuttet plater). Det ble for øvrig ikke påvist unormalt høye fuktvariasjoner ved skjoldet plater.

Det er påvist dels åpne skjøter på vinylflis i trappegang i underetg.

Det er påvist bruksslitasje på gulvparkett i kjøkken.

Det er påvist falmet gulvparkett i stue og soverom (merker etter møbler).

Det er påvist skjoldet himlingsplater i enkelte rom (plater synes å være ettermalt, bl.a. ved enkelte plateskjøter).

Det er påvist enkelte mindre hull i veggplater, bl.a. i gang og på soverom i 1. etg.

Det er påvist glippe/mangelfull avslutning mellom dørterskel og gulvlaminat på soverom i 1. etg.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget rundt rørgjennomføring i vegg under servant (våtsone).

Det ble stedvis påvist mindre sprekker i hjørnesilikon.

Stikkontakt på vegg dekker ikke over hulltaking i veggflis.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn-2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik ble registrert på loft, hvor det ble målt høydeforskjell på ca. 12 mm innenfor en måleavstand på 2 meter

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende støp i bunn av pipe, hvor det skal støpes opp til bunn av sotluke.

Pipens høyde over mønet er litt lavere enn anbefaling på minst 80 cm (her målt til ca. 75 cm).

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert høye fuktvariasjoner på betongvegger mot oppfylt terreng, men ingen synlige tegn til skade.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Dørblad mellom gang og kjellerstue er fjernet fra karm.

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad u. etg. [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad u. etg. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad u. etg. [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe svelleskade nederst på sideplater på baderomsinnredning.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad u. etg. [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble påvist sopp-/fuktskjolder i vegg, som kan ha sammenheng med sviktede drenering (hulltaking ble foretatt nært inntil grunnmur).

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Oppkant på gulvbelegg er stedvis løsnet fra vegg.

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke montert deksel over ventilasjonsslange montert i kanal under tak.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 1. etg. [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist malingflasket vindu/vinduskarm bak dusjkabinett.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 1. etg. [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 1. etg. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjslange fremstår slitt/alderspreget.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist høydeforskjell på benk/underskap ved komfyr.

Det er påvist sprekk i veggflis over kjøkkenbenk, i område bak vaskekum.

Det er påvist nødreparasjon av dekkplate inntil kjøle-/fryseskap, hvor det er innskjøtet en liten platebit nederst.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere ventilasjonsslanger som lå avsluttet i kott på loft. Uvisst om noen av disse er i bruk og tilkoblet mot våtrom/kjøkken e.l., eller om de er frakoblet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur er i stor grad synlig innvendig i underetg.

Det ble ved fuktkontroll påvist høye fuktvariasjoner på nedre del av grunnmur i de rom hvor grunnmur var synlig, noe som indikerer sviktende drenering. I tillegg ble det registrert høye fuktvariasjoner i betonggulv mot grunn, i område inntil grunnmur.

Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet over terreng (det er ikke montert klemlist, slik at grunnmursplast henger ut i toppen).

Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet ved ytterhjørne på nordøstre hjørne.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker og dels løsnet betong ved fundament på nedre nivå (under trevegg).

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist sprekk i forstøtningsmur mellom kommunal vei og parkeringstun. Forstøtningsmuren synes å ha en svak helning utover i toppen samt er dels oppsmuldret.

Det er påvist dels utraste masser på underside av forstøtningsmur langs asfaltkant på nordside av bolig.

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

Det er påvist andre avvik:

Vann som lander på asfaltert terreng ledes mot åpning i mur på nordside av bolig, hvor vannet videre ledes til en kompostbinge. Her er betongsyklene rundt kompostbingen skjeve, noe som kan skyldes stor belastning fra tung og våt kompostmasse som tidvis blir tilført mye vann fra terreng. I tillegg er det sig i asfaltert terreng ovenfor.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Iflg. Eiendomsverdi AS

Anvendelse

For tiden ubebodd

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder/byggeår

Vedlikehold

Boligen har noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner i plast. Malerbehandlet vindskier i tre, samt lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag. Stigetrinn. Luftehatt på tak. Metallbeslag under ytterdører. Små snøfangerkroker på begge sider av tak. Rømningsstige fra loft. Det er montert malt metallbeslag ved overgang terrassebord/ytterkledning på veranda utenfor 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Flere av snøfangerkroker er bøyd og har derav nedsatt funksjon. Det er også påvist rustdannelse på snøfangerkroker. Det er påvist begynnende råteskade ved skjøt på pannebord bak takrenne.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Museklosser bak overbord/påbord medfører begrenset lufting bak kledning.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innvendig skråtak til mønet på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i kott og i takkonstruksjon på loft, samt hull i dampsperre.

Det er i et kott på loft registrert fuktskjolder på himlingsplater, og på golvplater like under, ved gjennomføring av rør for kloakklufting. Det er ved kontrollpunkt ikke montert fluenetting i spalte mellom gesimspanel utvendig på langvegger.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg., samt inspeksjon fra et knekott på loft.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, innhent dokumentasjon om mulig vedr. lufting av takkonstruksjon.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utenpåliggende plastsprosser.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer på loft er uten barnesikring.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører

1 TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedinngangsdør har litt slitasje i bunn av dørblad, men fungerer fint og lukker tett.

Dør i yttergang i underetg. tar i karmside, og er vanskelig å åpne/lukke.

Balkongdør i kjellerstue har løsnet utvendig finér på dørblad.

Det er påvist mangelfull utvendig tetting under terskel på balkongdør i kjøkken og under balkongdør i kjellerstue.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Veranda i tre utenfor 1. etg., med malerbehandlet terrassebord/rekkverk, dels med glassrekkverk. Plastfliser montert over del av terrasse.

Levegg i malt tre. Takoverbygg på del av veranda, med lysplater av plast som takteking. Rom under del av veranda, hvor det er terrassebord på treplating over grunn.

Treplating på mark foran underetg. Her er det montert metallplater på underside av veranda mot 1. etg.

Vurdering av avvik:

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

Punkterte glass i rekkverk (laminerte glass).

Levegg har skjevheter.

Skjevheter i dør/port i levegg og i rom under veranda.

Det er påvist rust/korrosjon på metallplater som er montert på underside av veranda utenfor 1. etg.

Det er påvist malingslitasje og grønske på terrassebord på veranda i 1. etg.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dør/port i levegg og rom under veranda må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

1 TG 3



Sig/skjevheter i treplating utenfor underetg.



Råte i terrassebord på treplating utenfor underetg.



Rom under veranda



Råteskade i tresøyle på overbygget del av veranda, utenfor kjøkken

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade i rekkverk/levegge i område ved overbygget veranda.

Det er påvist råteskader i terrassebord på treplattning utenfor underetg. Denne plattningen har skjevheter, som er godt synlig langs husvegg. Enkelte terrassebord er dels løsnet rundt en søyle på samme treplattning.

Rom under del av veranda bærer preg av lekkasjer og utettheter i vegg.

Det er påvist skade på et levegge element ved plattning like nedenfor trapp fra veranda.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Tretrapp fra veranda på sørside av bolig.

Enkel tretrapp i hageanlegg, på nordside av bolig.

Pusset betongtrapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist skjevheter i trapperekker ved trapp fra veranda.

Tretrapp på nordside av bolig bærer preg av elde/slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold

TG 2

Tregjerde langs vei/gate, og langs eget tun, med plasslaget port i gjerde.

Plassmurt utepeis ved plattning på nedre nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gjerde langs vei og tun har stedvis store skjevheter og er til dels svakt, inkl. port. Rekkverksbord i gjerder bærer generelt preg av slitasje.

Ved utepeis er det påvist dels løsnet ildfaste stein i peisåpning.

Det er påvist løs/ulimt skiferhelle inntil utepeis, som vipper pga. ujevnt underlag (noe som medfører økt risiko for at skiferhelle kan sprekke).

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold - 2

TG 3



Råteskade i hagegjerde

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råte i del av bordkledning på hagegjerde langs vei/tun.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, laminat, belegget og betong.

Veggene har tapet, trepanel, malte-/umalte plater og betong.

Innvendige tak har malte himlingsplater (dels umalte).

Overflater - 2

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist synlige skader på himlingsplater i enkelte rom (boder) i underetg. (skjolder og kuttet plater). Det ble for øvrig ikke påvist unormalt høye fuktvariasjoner ved skjoldet plater.

Det er påvist dels åpne skjøter på vinylflis i trappegang i underetg.

Det er påvist bruksslitasje på gulvparkett i kjøkken.

Det er påvist falmet gulvparkett i stue og soverom (merker etter møbler).

Det er påvist skjoldet himlingsplater i enkelte rom (plater synes å være ettermalt, bl.a. ved enkelte plateskjøter).

Det er påvist enkelte mindre hull i veggplater, bl.a. i gang og på soverom i 1. etg.

Det er påvist glippe/mangelfull avslutning mellom dørterskel og gulvlaminat på soverom i 1. etg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv mot grunn-2

TG 2

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik ble registrert på loft, hvor det ble målt høydeforskjell på ca. 12 mm innenfor en måleavstand på 2 meter

Tiltak

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

Gulv mot grunn

TG 1

Betonggulv mot grunn.

Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2021

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon fra firma "Bygg gruppen" som har utført radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn i begge stuer. Sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist manglende støp i bunn av pipe, hvor det skal støpes opp til bunn av sotluke.

Pipens høyde over mønet er litt lavere enn anbefaling på minst 80 cm (her målt til ca. 75 cm).

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert høye fuktvariasjoner på betongvegger mot oppfylt terreng, men ingen synlige tegn til skade.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkerte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen finérdører og 1 stk. heltre furu fyllingsdør. Enkelte dører med glass.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad mellom gang og kjellerstue er fjernet fra karm.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETG. > BAD U. ETG.

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på våtrom, men dette synes å være renoveret etter opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget rundt rørgjennomføring i vegg under servant (våtsone).

Det ble stedvis påvist mindre sprekker i hjørnesilikon.

Stikkontakt på vegg dekker ikke over hulltaking i veggflis.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm, målt fra gulv ved dør. Det kunne ikke registreres membran opp mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (det kan se ut til at det ligger et belegg under gulvflis, basert på registrering ved gulvsluk).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe svelleskade nederst på sideplater på baderomsinnredning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er foretatt under trapp i gang, på vegg mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt-%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble påvist sopp-/fuktskjolder i vegg, som kan ha sammenheng med sviktende drenering (hulltaking ble foretatt nært inntil grunnmur).

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UNDERETG. > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 (våtrom er trolig fra byggeår).

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har malte plater (dels med fliser) og betong. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsone.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

1 TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Fall mot sluk er målt til 50 mm, målt fra gulv inntil dør. Det er ca. 14 mm oppkant på gulvbelegg mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Oppkant på gulvbelegg er stedvis løsnet fra vegg.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum i rustfritt stål.

Ventilasjon

1 TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke montert deksel over ventilasjonsslange montert i kanal under tak.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hobbybod på vegg mot VVB. Fuktkvotemåling (vekt-%) i konstruksjonen ble målt til 14.

1. ETASJE > BAD 1. ETG.

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på bad.

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Vegger har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist malingflasket vindu/vinduskarm bak dusjkabinett.

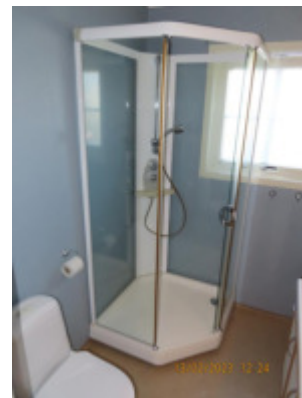
Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

1 TG 3

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er 3-4 mm motfall på gulv, målt fra gulv inntil dør mot gulv foran sluk. Det er ca. 17 mm oppkant på gulvbelegg mot dørterskel.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist dels løsnet sveisetråd på gulvbelegg, ved oppkant mot vegg bak dusjkabinett.

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

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjslange fremstår slitt/alderspreget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i himling, i bod under bad, i område under gulvsluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist høydeforskjell på benk/underskap ved komfyr.

Det er påvist sprekk i veggflis over kjøkkenbenk, i område bak vaskekum.

Det er påvist nødreparasjon av dekkplate inntil kjøle-/fryseskap, hvor det er innskjøttet en liten platebit nederst.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Foruten påviste avvik, fremstod innredningen i god stand.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere ventilasjonsslanger som lå avsluttet i kott på loft. Uvisst om noen av disse er i bruk og tilkoblet mot våtrom/kjøkken e.l., eller om de er frakoblet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Varmesentral

1 TG 2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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.

Sikringsskap har kombivern (automatsikringer med jordfeilbryter pr. kurs).

Elektriske varmekabler i gulv på bad, soverom og trappegang i underetg.

Innfelt downlights i kjellerstue og i bad i underetg.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2013 Ny innmat i sikringsskap.

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

Ja Utført av Sønnico.

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

Ja Det foreligger samsvarserklæring, datert 30.07.2013 (gjelder oppdatering av el.-anlegg).

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?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent Selger har ikke bebodd boligen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Selger har ikke bebodd boligen.

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

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

Kontakt-/bryterpanel på kjøkken er fastlimt ved innfelling i flislagt vegg over kjøkkenbenk. Dekslar må være avtakbare, utbedring kan påregnes.

Branntekniske forhold

1 TG 0

3 stk. 6 kg brannslukningsapparat (pulver), alle datert 2019. Røykvarsler i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

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?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei Røykvarsler i underetg. er umontert, og bør fastmonteres.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/faste fyllmasser.

Drenering

1 TG 2

Dreneringen er trolig fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur er i stor grad synlig innvendig i underetg. Det ble ved fuktkontroll påvist høye fuktvariasjoner på nedre del av grunnmur i de rom hvor grunnmur var synlig, noe som indikerer sviktende drenering. I tillegg ble det registrert høye fuktvariasjoner i betonggulv mot grunn, i område inntil grunnmur.

Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet over terreng (det er ikke montert klemlist, slik at grunnmursplast henger ut i toppen).

Grunnmursplast er mangelfullt avsluttet ved ytterhjørne på nordøstre hjørne.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales at grunnmur ikke kles inne i underetg., før det evt. blir foretatt redrenering rundt grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Bygningen har grunnmur av betong/betongelementer, antatt med stripefundamenter av betong under grunnmur. Fuget skjøter på betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker og dels løsnet betong ved fundament på nedre nivå (under trevegg).

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

1 TG 2

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, dels av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist sprekke i forstøtningsmur mellom kommunal vei og parkeringstun. Forstøtningsmuren synes å ha en svak helning utover i toppen samt er dels oppsmuldret.

Det er påvist dels utraste masser på underside av forstøtningsmur langs asfaltkant på nordside av bolig.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer - 2

1 TG 3



Hagemur på nedside av bolig



Skjevheter i søyler av betongblokker

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist sprekker og sig i hagemur på nedside av bolig (hagemur har synlig helning utover i toppen).

Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur på nordside av bolig.

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

1 TO 2

Asfaltert tun/parkering. Opparbeidet hage på skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vann som lander på asfaltert terreng ledes mot åpning i mur på nordside av bolig, hvor vannet videre ledes til en kompostbinge. Her er betongsøylen rundt kompostbingen skjeve, noe som kan skyldes stor belastning fra tung og våt kompostmasse som tidvis blir tilført mye vann fra terreng. I tillegg er det sig i asfaltert terreng ovenfor.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TO 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra ca. 1985.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetg.	87	71	16	Gang m/trapp , Bad u. etg., Soverom , Kjellerstue , Vaskerom , Yttergang	Bod 1, Bod 2, Hobbybod, Bod 3
1. etasje	90	90	0	Vindfang , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Bad 1. etg.	
Loft	40	40	0	Trapperom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
Sum	217	201	16		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I enkelte oppholdsrom er dagslysflate mindre enn dagens krav på 10 % av rommets bruksareal. Fra loft er det ikke tilstrekkelig med godkjente rømningsveier iht. gjeldende forskriftskrav (vindusåpninger er for små ift. krav, selv vinduer der det er montert utvendig rømningsstige).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	41	17		0	781.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Solheiveien 5							
Hjemmelshaver Helgestad Dag							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2023	Eiers egenerklæring kan ses hos megler	Innhentet	3	Nei
Tegninger	07.10.1982	Tegninger er stemplet "godkjent" i Lyngdal bygningsråd 1.11.1982	Innhentet	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/BH4888>

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

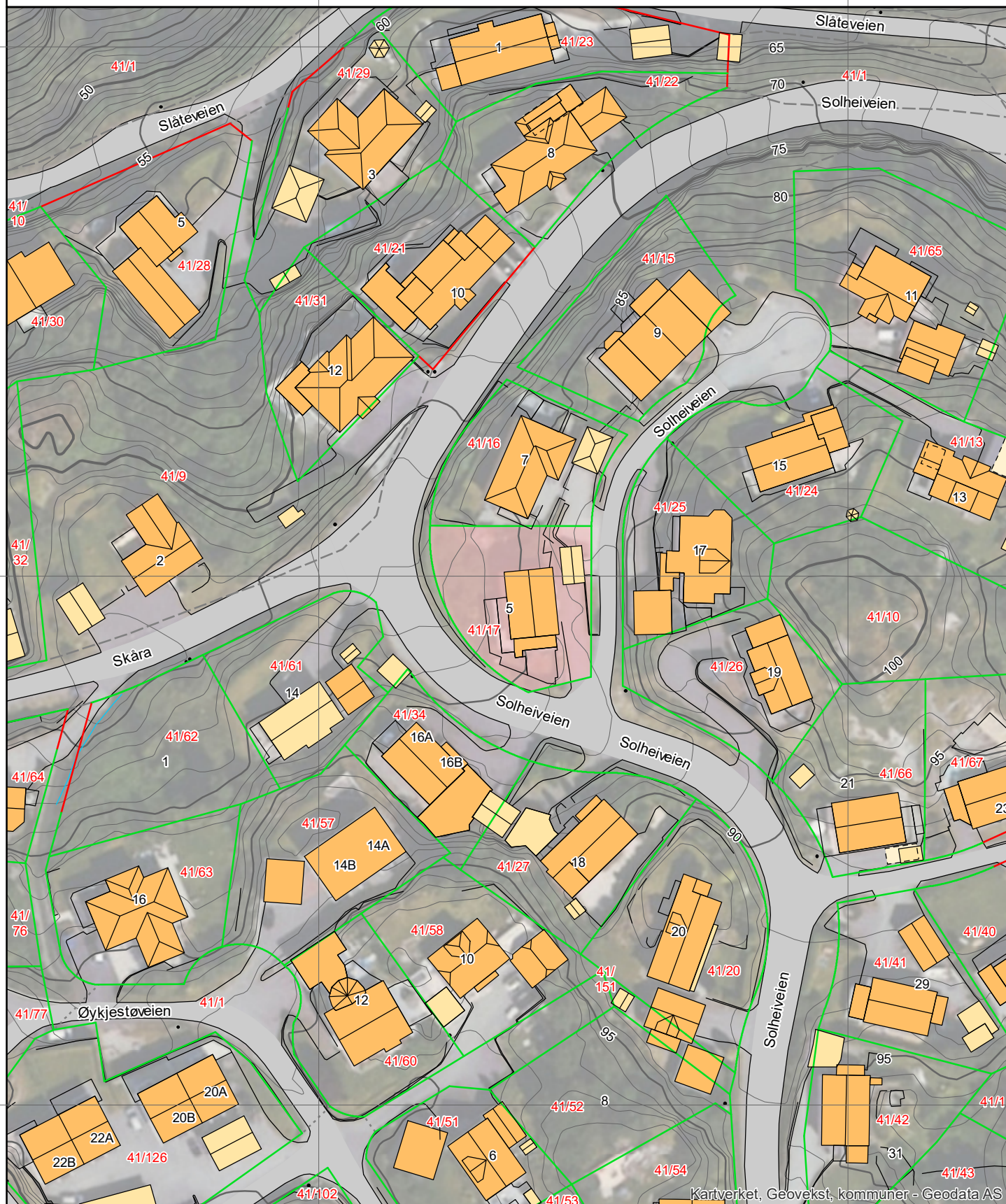
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/41/17/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 17	Kommune:	4225	Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	306	Austad
Veiadresse:	Solheiveien 5, gatenr 2920	Valgkrets:	2	Austad
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101	Lyngdal
Oppdatert:	29.11.2019	Tettsted:	4092	Skomrak

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.07.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	781,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/41/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.07.1982	Avgiver	4225/41/10	-782,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/41/17	782,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solheiveien 5	Bolig	268,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	268,0	Igangset.till.:	04.01.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	268,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.05.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9060405			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			88,0		88,0				
H01	1		92,0		92,0				
L01			88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

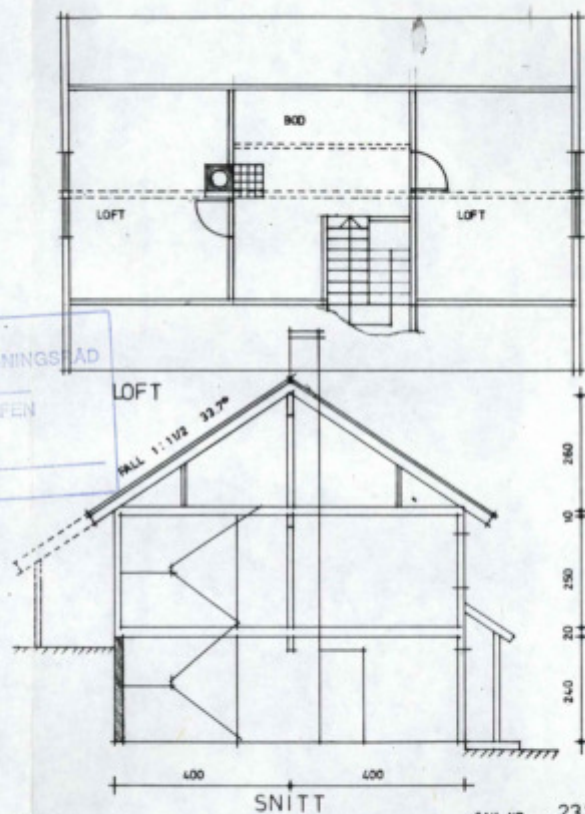
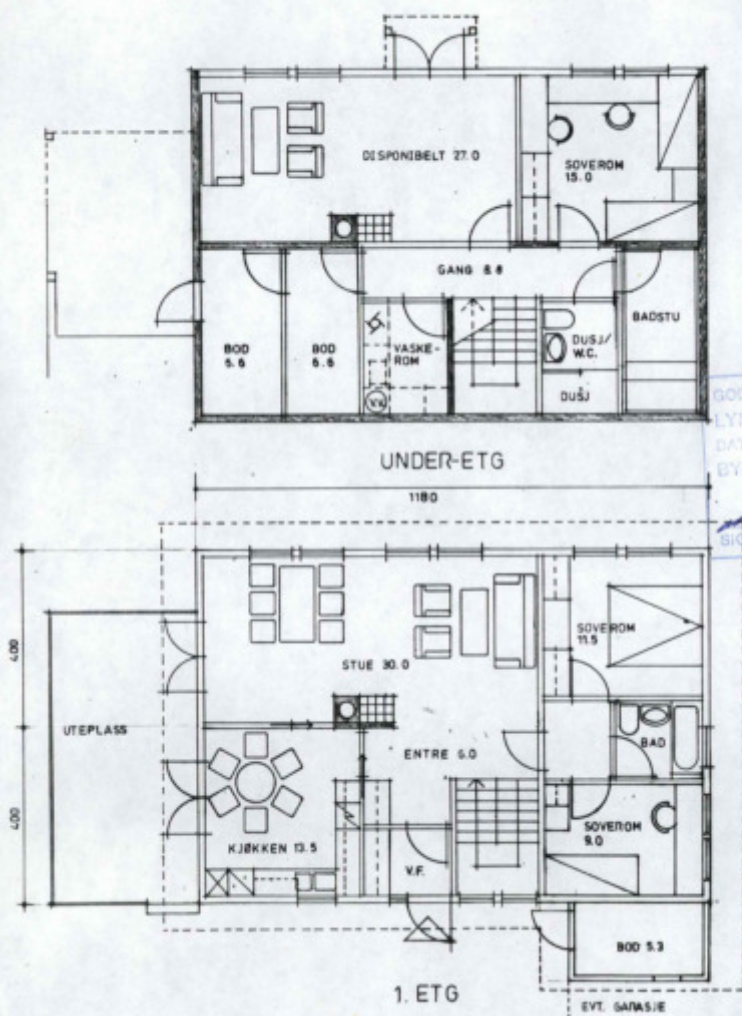
Areal og koordinater

Areal: 781,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 678,07	385 639,62	38,69m	Terrengmålt	13	32,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 442 709,49	385 621,02	9,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 442 709,46	385 630,14	12,65m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 442 709,43	385 642,79	8,67m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
5	6 442 709,40	385 651,46	28,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 442 680,97	385 651,43	12,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



GODKJENT I
LYNGDAL BYGNINGSRÅD
DATO: 11-82
BYGNINGSJEFEN
SIGN

TOMTENR.

11

GRÜNDER-PROSJEKT 1
YTRE SKOMRAK

PLANER OG SNITT

PENNE OG ÅMLAND

ARKITEKTER MNAL

SAK. NR. 232 - 06

TYPE

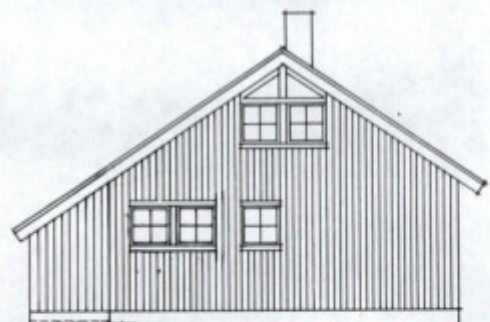
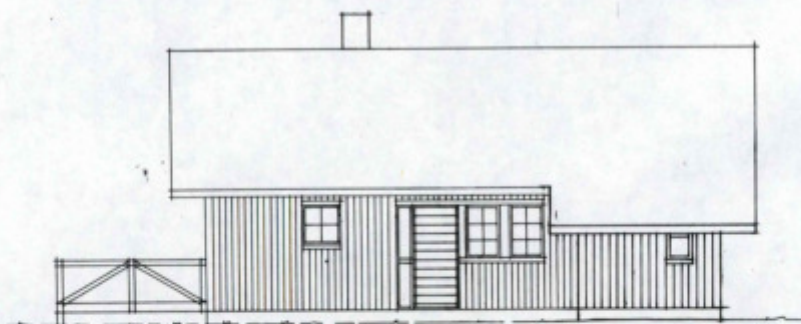
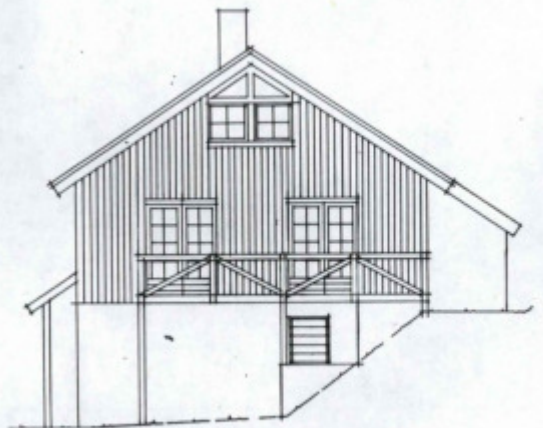
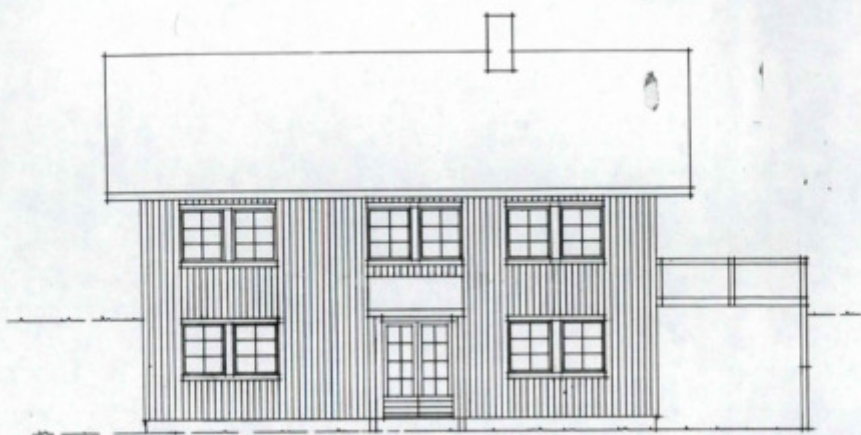
B

MÅL

1:100

DATO

7 10 82



TOMTENR.

11

GRÜNDER PROSJEKT
YTRE SKOMRAK

SAK. NR. 232-06

TYPE

B

FASADER

PENNE OG ÅMLAND

ARKITEKTER

MNAL

MÅL 1: 100

DATE: 7. 10. 82

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Lyngdal

MÅLEBREV

J nr **02/82**

Målebrev nr **30/82**

Målebrev over —

G nr **41** B nr **17** Festenr

Bruksnavn

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den —

Dato **1.07.82**

holdt —

Beskrivelse av forretningen

**Kart - og delingsforretning over tomt nr. 11 av
gnr. 41 bnr. 10, Skomrak Byggeområde**

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Iglende Byggeforretning A/S

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn

Arne Kristensen

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Lyngdal, den **1.07.82.**

Arthur Landberg

Arne Kristensen

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Rett kopi bekreftes

Gnr	Bnr	Festnr
41	17	

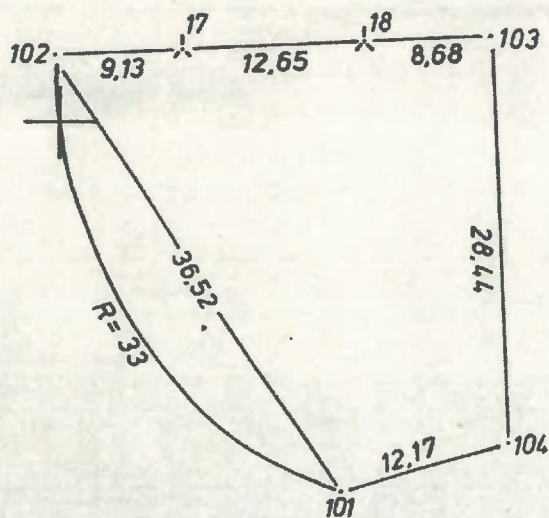
MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt	X	Y	Z
	12690	59365	

Koordinatsystem	Kartblad
NGO's Akse I	AX 003 5 1 /1 19

Målestokk	Areal
AL/ 500	782,5 m ²

Punkt	Punktmerke	X	Y
102	Umerket	12704.69	59349.55
17	Bolt i fjell	705.06	358.67
18	"	705.58	371.31
103	Umerket	705.93	379.98
104	"	677.52	381.19
101	"	674.10	369.51



X 127 00
Y 59 400
007 65



K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Enevrett: Kommunalforlaget AS, Oslo



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 20.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solheiveien 5, 4580 LYNGDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 782 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 782 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198201	
Navn	Ytre Skomrak, gnr 41, bnr. 10 - bolig - med 2 ENDRINGER	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.08.1982	
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/198201/Dokumenter/Bestemmelser%20rev.%20ihht.%20vedtak%2017.11.15%2C%20sign.pdf https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/198201/Dokumenter/198201_best.pdf	
Lovmerknad	5	
Delarealer	Delareal	24 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal	691 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	F1a
	Delareal	67 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg



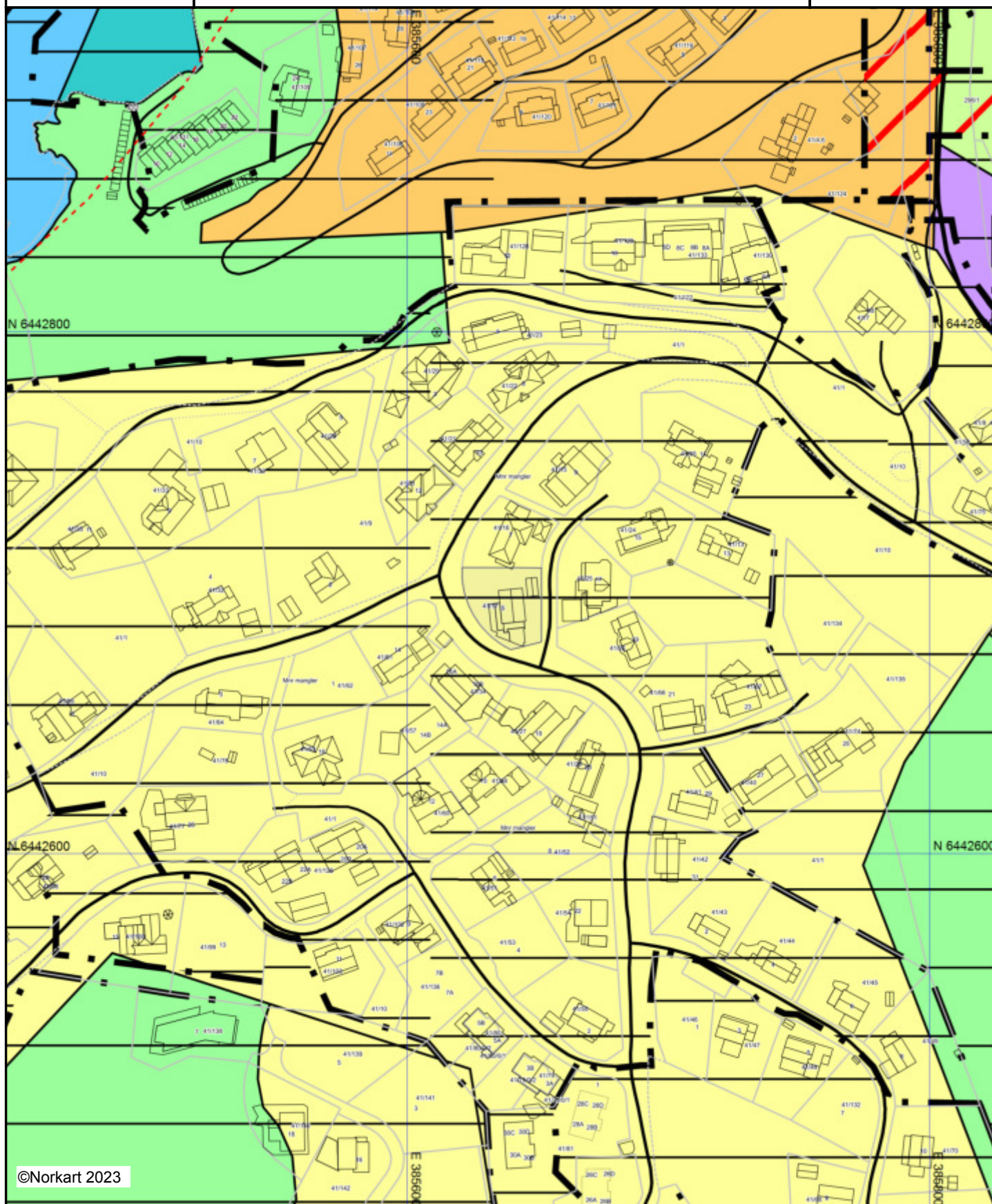
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/17
Adresse: Solheiveien 5
Utskriftsdato: 20.01.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - fremtidig
	Havn - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Frømråde - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsel - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Farled - nåværende
	Vegkryss - fremtidig
	Påskrift områdenavn



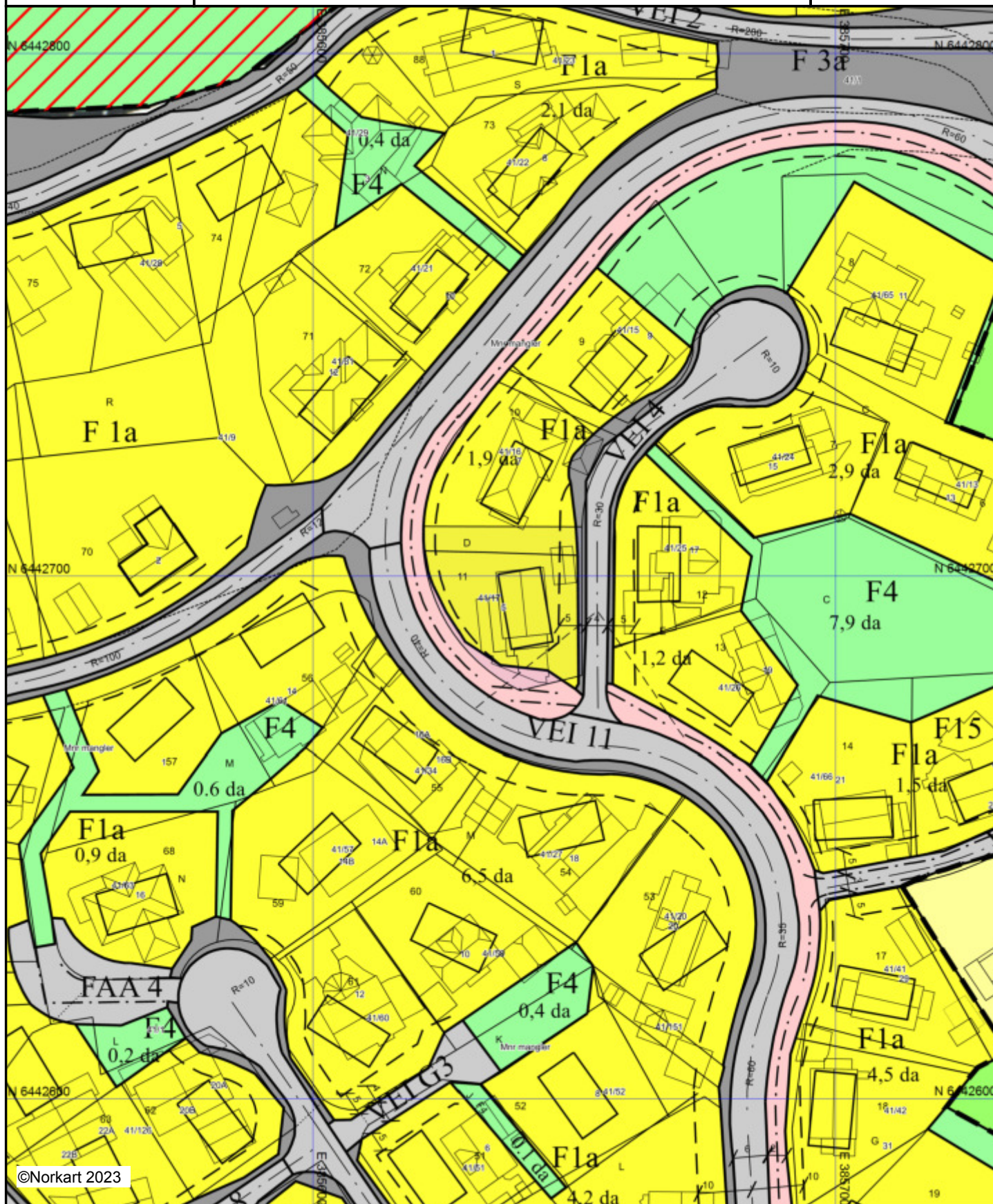
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/17
Adresse: Solheiveien 5
Utskriftsdato: 20.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Hotell med tilhørende anlegg
	Annet byggeområde
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annettrafikkområde i sjø/vassdrag
	Friområde
	Leirplass
	Friområde i sjø og vassdrag
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	område for særskilte anlegg
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Fritidsbebyggelse - blokk
	Administrasjon
	Fornøyelsespark
	Næringsbebyggelse
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Uthus/naust/badehus
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Havn
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turdrag

	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Park
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturformål
	Friluftformål
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Detaljreguleringsplan Ytre Skomrak

Lyngdal kommune

Plan ID:

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 29.6.2015 som er del av vedtatt plan for Ytre Skomrak stadfestet 2.8.1982 med endringer av 19.5.1988.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av eneboliger, veger, lekeområde etc.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	BFS1-5
	Lekeplass	BLK
	Energianlegg	BE
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	SKV1-2
Landbruks- natur og friluftsområder	Friluftformål	LF 1-3

§3 Bebyggelse og anlegg

- I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i M1:250 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Det er ikke nødvendig at garasje byggemeldes sammen med bolighuset, men situasjonsplanen skal vise hvordan garasjen skal plasseres. På situasjonsplanen skal det angis atkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og gjerder, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse. Gjerder mot veg må ikke være i strid med bestemmelsene om sikttrekanter. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.
- For hver tomt kreves 2 parkeringsplasser på egen grunn i garasje eller friluft. For hybel/leilighet kreves 1 parkeringsplass i tillegg. Der det ikke bygges garasje regnes hver biloppstillingsplass i det fri som 18 m² og del av BYA.
- For boligtomtene på BFS1-5 er maks tillatt BYA = 250 m² inkludert garasje på maks BYA = 50 m². Maks gesims- og mønehøyde for boliger med saltak er henholdsvis 5,5 og 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak / pulttak er gesimshøyde 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Der det bygges saltak skal takvinkel være mellom 22 og 45°. Takoppsett i inntil 1/3-del av husets mønelengde er tillatt.

- e) I BFS1-5 skal garasjer skal ha samme takform og materialbruk som boligen. For garasjer maks mønehøyde/gesimshøyde 5 m fra garasjegolv. Garasje skal plasseres min. 5,0 m fra atkomstveg, men kan ligge 2 m fra tomtengrense ved parallell innkjøring med atkomstveg.
- f) For BSF1-5 tillates det hybel/leilighet på inntil 60 m² BRA i bebyggelsen på tomten som inngår i maks tillatt BYA..
- g) Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Garasje kan tillates oppført inntil 1 m fra nabogrense selv om den bygges sammen med bolighuset.
- h) Felles lekeareal for barn
Lekeplassen er områdelekeplass for planen. På plassen kan settes opp lekeapparater og installasjoner for barn.
- i) For BSF5: Utnyttelsen av tomte skal være tilpasset terrenget. Med byggemeldingen skal det leveres en målsatt situasjonsplan (M1:500) som viser planering og utforming av tomte. Det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomte uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpasning til terrenget. Terrenget mellom murene skal være skrånende. Store skjemmende fyllinger ikke tillatt. Fyllingen skal jordkles.. Det skal bygges bygg tilpasset skrånende terreng.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Offentlig kjøreveg er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.
- b) I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane.

§5 Landbruk, natur og friluftsområder

Det tillates anlagt gangstier i LF1-3. Områdene være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler.

Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler i områdene

Lyngdal 29.6.2015

Rev 28.9.2015

Rev 24.11.2015 i hht vedtak 17.11.2015 i HMPD

Mindre endring av detaljreguleringsplan for Ytre Skomrak.

PlanID: 198201
Vedtatt: HMPD 17.11.2015, Saksnummer 80/15
Hjemmel: Plan- og bygningsloven (2008) § 12-14
Ephorte: 2015/1425

Lyngdal, den 17.03.16

Torhild Hessevik Eikeland
Plansjef

LYNGDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR YTRE SKOMRAK.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2.

Det regulerte området er delt i følgende reguleringsformål:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Byggeområder, Bl. § 25.1: | Boliger, kalt Fla.
Garasjer, kalt Flb.
Allmennyttig, grendehus, kalt F3a. |
| Trafikkområder, Bl. § 25,3: | Offentlig bilveg, kalt F3a.
Gangveg, kalt F3b. |
| Friområder, Bl. § 25. 4: | Kalt F4. |
| Spesialområde, Bl. § 25.6: | Friluftsområde, kalt F6a.
Kicakkrenseanlegg, kalt F6b. |
| Fellesarealer, Bl. § 26.1f: | Avkjørsel, kalt FAA. |

BYGGEOMRÅDER

§ 3.

Innenfor reguleringsplanen skal bebyggelsen plasseres innenfor de områder som kan bebygges ifølge planen, og etter tomte-
delingsplan godkjent av bygningsrådet.

Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,2.

Bygningsrådet kan godkjenne at deler av området bebygges med konsentrert bebyggelse.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk utforming. Farger på bygninger og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Det må sammen med byggemeldingen innsendes målsatt situasjonskart med høydekurver og som viser planlagt hus, garasje, biloppstillingsplasser og adkomst.

§ 5.

På situasjonskartet skal angis de av tomtens mål, bygningens hovedmål og avstander til grenser som er nødvendig for en nøyaktig plassering av bygningen. Plassering skal kontrolleres av bygningsvesenet før bygging igangsettes. På situasjonskartet skal angis grunnmurkronens høyde over havet. Denne høyde skal kontrolleres av bygningsvesenet før bygging igangsettes.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det virker sjenerende for naboer eller er til hinder for trafikken. Bygningsrådet skal godkjenne oppsetting av murer og beplantinger mot offentlig veg eller plass, og kan forlange at trær/hekk blir beskåret eller fjernet.

§ 7.

Hvor tomtene innhegnes, skal hekk eller busker fortrinnsvis brukes. Hvor gjerder kommer til anvendelse, skal dette være maksimalt 80 cm høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

VEGER

§ 8.

Bygningsrådet kan vedta mindre vesentlige endringer i vegenes horisontal- og vertikalplan. Gangveg tillates benyttet som atkomst for inntil 4 boliger i en lengde av inntil 100 m fra nærmeste tilknytning til boligveg.

FRIAREALER

§ 9.

Innenfor friarealene/områdene er det kun tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendige for områdenes bruk eller drift som friområde.

GENERELT

§ 10.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder også bestemmelsene i bygningsloven og kommunens vedtekter til samme. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene.

§ 11.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 2. august 1982 til
Lyngdal kommune.



Bue Fjermeros
Bue Fjermeros



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 20.01.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solheiveien 5, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	3 436,66 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	3 975,00 kr
Vann	3 103,48 kr
Sum	11 020,14 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	191 m3	16,76 kr	1/1	0 %	3 201,16 kr	0,00 kr
Forskudd vann	187 m3	19,61 kr	1/1	0 %	3 667,07 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-148 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-2 480,48 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	191 m3	18,95 kr	1/1	0 %	3 619,45 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	187 m3	25,01 kr	1/1	0 %	4 676,88 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-148 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-2 804,60 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	434,00 kr	1/1	0 %	434,00 kr	0,00 kr
				Sum	17 728,48 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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, persiener** 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, krokhengte 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 tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. 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 overtagelsen, 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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings visible.


Selgers signatur

Ligand 2/3-23

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Solheiveien 5, 4580 Lyngdal

Gnr. 41 Bnr. 17 i Lyngdal kommune

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.

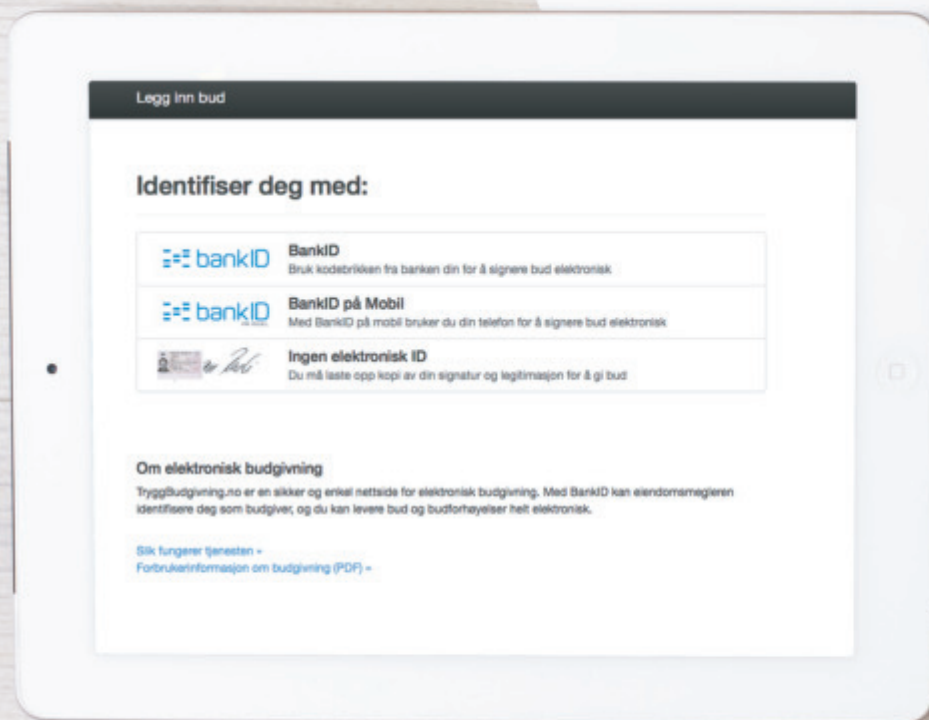
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JANNE LAGTUN BRIKLAND | Eiendomsmegler MNEF | **91 87 15 52** |
janne.brikland@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40