

Kjeksedalsveien 15

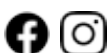
Belland – Lyngdal



Prisantydning: **kr 1 690 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Fint beliggende fritidsbolig med anneks, sjøutsikt og gode solforhold.

Området
Belland - Utsikten hyttefelt.

Adresse
Kjeksedalsveien 15

Prisantydning
kr 1 690 000,-

Omkostninger: **kr 58 720,-**
Totalpris: **kr 1 748 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 2 386,-**
Formuesverdi: **kr 260 794,-**

Primærrom: 50 m²
Bruksareal: 56 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1987
Soverom: 2
Rom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 674 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

Fritidsbolig med gjennomgående tradisjonell hyttestandard. Gulvene er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser. Veggene er bekledd med tapet og trepanel.

Stue med store vindusflater som gir gode lysforhold og flott utsikt mot sjøen. Utgang fra stuen til verandaen. I stuen har man en vedovn som gir godt med varme på kalde dager.

Åpen kjøkkenløsning mot stuen. Innredning fra Ikea med enkeltstående komfyr, mikro og kjøl-/fryseskap, disse medfølger handelen.

Badet har fliser med varmekabler i gulvet og tapet på veggene, og er innredet med baderomsinnredning og dusjkabinett.

Eget toalettrom med biologisk toalett. Adkomst fra utsiden ved inngangsparti.

Det er totalt 2 soverom i hytten.

Åpen sommerstue som er lun og koselig på kjølige dager. Utvendig bod og krypkjeller med godt med lagringsplass.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 56 kvm Sekundærrom: 6 kvm.

Bra. pr. etasje: 1. etg. 56 m².

P-rom inkl: Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, vindfang og toalettrom.

S-rom inkl.: Bod.

Kommentar fra takstmann:

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet. I enkelte oppholdsrom er dagslysflate mindre enn dagens krav på 10 % av rommets bruksareal.

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

1987 i følge Lyngdal kommune.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med innvendig skråhimling. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og vannbord på tak i malerbehandlet tre. Lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Luftehatt av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er trevindu med enkle glass i vegg under hytte. Det er trevindu med 2-lags glass i levegg på veranda bak hytte. Nyere vinduer i vestgavl, trevindu med 2-lags glass datert 2016, med aluminiumsbeslag utvendig. Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass, samt malt dør i tre uten glass. Balkongdører har lakkert aluminiumsbeslag utvendig. Veranda i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk. Trapp i hageanlegg, fra parkeringsplass, er i tre og metall samt skiferbelagt betong.

OPPVARMING

Elektrisk.

Vedovn i stue/kjøkken.

Varmekabler i gulv på badet.

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

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 05.05.23, 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:

Bygning oppført i 1987, bestående av innredet 1. etg. Hytten holder en til dels enkel standard på overflater, i stor grad med trepanel, og fremstår med noe slitasje. Det bør bl.a. nevnes at våtrom står foran en nødvendig utbedring/renovering, samt at det er fuktskade på

omliggende konstruksjoner i et teknisk rom på underside av hytte. Det er i tillegg avdekket enkelte svake fundament under hytten, samt stedvis åpninger i stubbegulvplater på underside av bjelkelag mot terreng. Det er for øvrig utført en del renoveringer ved hytten de senere år, bl.a. med innlagt vann og ny kjøkkeninnredning i 2010; ny taktekking, 3 nye ytterdører og 2 nye vinduer i 2016; ny VVB i 2017 mv.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er påvist andre avvik: Det er påvist lekkasje fra avløp under servant. Det er påvist utettheter i dusjkabinett.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det drypper fra rørskjøter. Det er åpent røropplegg i bygning, og det ble påvist drypplekkasje fra en skjøt/kobling på vannledning i bod.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist andre avvik: Forstøtningsmur har en del mose.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist andre avvik: Det er påvist malingflasset metallbeslag i bunn av pipe og

luftehatt på tak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist andre avvik: Sperrer i takkonstruksjon er skjøtet i lengde ved takutstikk, men dette synes ikke å ha hatt noen negativ innvirkning på konstruksjonens bæreevne. Utvendig er det åpen gesims på langvegger, hovedsakelig tett mellom takbord og kledning på vegg (m.a.o. ingen luftesjikt på underside av takbord). Det er for øvrig ukjent om det er montert diffusjonsåpent undertak, hvor det ikke er nødvendig med luftesjikt på underside av takbord. Dette bør ytterligere undersøkes. Der hvor det er åpning/spalte mellom undertak og kledning øverst på vegg, er det åpninger store nok til at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er stedvis påvist utett pakning/manglende pakning i vinduskarm. Det er påvist punktert glass i vindu i levegg på veranda bak hytte.

Utvendig > Dører - 2

Det er påvist andre avvik: Det er påvist svikt under terskel ved ytterdør til toalettrom.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist andre avvik: Det er påvist svakt fundamentert/innfestet pilar under veranda. Det er mangler rekkverk ved trapp/platting på bakside av bygning.

Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er stedvis påvist synlige plateskjøter på vegger. Det er påvist dels åpne skjøter på gulv i stue/kjøkken, samt her mindre skade på gulv i nærhet av kjøle-/fryseskap. Det er påvist ufagmessig montering av gulvparkett/- laminat, mhp. forskyvning av skjøter og avslutning langs kanter. Det er påvist skade på gulv i bod, under lekkasje fra vannledning.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er vanskelig tilkomst til sotluke. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Det er påvist en liten sprekk i brannmur bak vedovn.

Innvendig > Krypkjeller

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er påvist andre avvik: Det er stedvis løsnet stubbegulvplater på underside av trebjelkelag, med åpning inn til isolasjon. Risiko for skjult skade, da åpninger er store nok til at skadedyr her kan ta seg inn.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er påvist andre avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist betydelige sprekker i tapet på vegger, da tapet synes å være montert direkte på underliggende trepanel.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist synlige fuktskader på overflater. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert. Det er påvist misfarging og svertesopp i fuger på gulv under dusjkabinett, som bl.a. trolig kan ses i sammenheng med lekkasje fra utett dusjkabinett.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er påvist andre avvik: Det ble påvist dårlig avtrekk fra kjøkkenventilator.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Det er påvist andre avvik: Det ble målt noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate. Risiko for skjult skade.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Det er påvist enkelte løsnet pilarer under hytten. Det er påvist dels løsnet puss samt mindre sprekker på ringmur/pilarer i nedre kant av hytte.

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

Selger bemerker følgende:

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

Ja. Sprekker i treplate mot soverom.

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

Ja, kun av faglært. Innlagt vann/varmtvann ca2010. Ny varmtvann bereder 2017. Arbeid utført av: Vet ikke.

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

Fukt bod kjeller.

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Installasjon av AMS måler 2017. 2020 ny varmekabel i vannledning fra hus til pumpehus.

Arbeid utført av: Oneco sør as og LRE Elektro.

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

Nei.

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

Ja. Godkjent el anlegg 2014.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja. Tømmer arbeid tidligere eiere.

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

Ja, kun av faglært. 2016 nytt tak hytte og anneks, pipebeslag/takrenner hytte og anneks,vindskier. Nye alu.vinduer mot syd hytte og anneks. 3 nye ytterdører. Arbeid utført av: Vet ikke.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Lyngdal følger man veien mot Korshamn. Følg Agnefestveien fra Lyngdal sentrum, hold til venstre mot Rosnesveien, og følg veien forbi skilt merket Belland. Ta deretter over til innkjørsel på venstre side og ta til høyre. Etter passering av bommen fortsetter man til andre avkjørsel til høyre. Parkering på venstre side her. Følger deretter veien inn til høyre. Hytten ligger på venstre side og er merket med salgsskilt fra Sørmeqleren.

BELIGGENHET

Fritidseiendom beliggende i naturskjønne omgivelser på Belland med flott utsikt mot sjøen.

Mulighet for mange flotte naturopplevelser både i skog og mark, eller ved sjøen.

Nærmeste matvarehandel er i Korshamn, ca. 7 km unna med bil. Lyngdal sentrum med en rekke fasiliteter nås med en ca. 10 km lang biltur. Lyngdal har en rekke

aktiviteter å by på for store og små, Sørlandsbadet, bowling, kino osv.

Hytten nås fra Kristiansand og Stavanger med en kjøretur på henholdsvis 1-2,5 timer.

TOMT

Areal: 674 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt i skrånede terreng opparbeidet med plen, bedd, trapper, steinlagte flater og veranda. Trappeadkomst opp til hytten fra veien.

Ut ifra omtrentlig kart fra kommune kan det se ut som at anneks er bygget noe over tomtegrense. Det er ingen disputt med nabo vedrørende dette.

PARKERING

Det er opparbeidet felles parkering for hyttefeltet like i nærheten hvor man disponerer 2 parkeringsplasser iflg. selger, disse er ikke merket.

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 mindre avvik mellom godkjente tegninger og dagens fasade ifm. plassering av vinduer/dører. Veranda er utvidet og det er bygget åpen sommerstue. Det er krypkjeller. Innvendig er et soverom og rom definert som "vask" gjort om til bad. Endringen(e) er ikke omsøkt. 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 fritidsbebyggelse ihht. reguleringsplan for Belland - "Utsikten", del av gnr. 21 bnr. 4, datert 17.03.1988. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei. Det betales pr. 2022 kr. 2.500,- til

KJEKSEDALSVEIEN 15

velforeningen, dette dekker blant annet vedlikehold og brøyting.

Det er privat rensesanlegg felles med flere hyttenaboer. Det er privat vann fra borehull, felles med flere hyttenaboer. Felles pumpehus. I 2020 ble det montert ny varmekabel i vannledning mellom hytte og pumpehus. Eier opplyser om at det for 2022 ble betalt kr. 2.400,- i strøm i forbindelse med pumpehuset. Det foreligger ikke utslippstillatelse, vann er godkjent til hyttevegg. Vanntilførsel gjennom yttervegger krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

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.

RADONMÅLING

Det er ikke utført radontiltak da bygning har en konstruksjon som tilsier at radontiltak ikke er nødvendig (åpen konstruksjon under bygning).

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
42 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 690 000,-))

58 720,- (Omkostninger totalt)

1 748 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 2 386 pr. år pr. 2022.
Gjelder renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. 2023.

FORMUESVERDI

Kr. 260 794,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kjeksedalsveien 15, Gnr. 21 Bnr. 85 i Lyngdal kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Arild Hegreberg
Christina E D Hegreberg
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle på kjøkkenet. Møbler (senger, sofa, salongbord, spisebord med stoler og garderobeskap) medfølger. Andre møbler følger med etter avtale.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 avvikle kundeforholdet.

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

OPPGJØR

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

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

61-23-0050

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 Sørmeqlerens hjemmeside www.sormegleren.no/61-23-0050. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Janne Lagtun Brikland, tlf. 91 87 15 52

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.4 450)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 690 000,-) (Kr.46 475)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.78 310)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 08.08.2023





Store vindusflater slipper inn godt med dagslys.



Lys og trivelig stue med flere innredningsmuligheter. Mulighet for vedfyring.



God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Innredning fra Ikea med enkeltstående hvitevarer, disse medfølger handelen.



Hytten har 2 soverom. Hovedsoverom.



Soverom 2.



Bad har fliser med varmekabler i gulvet og tapet på veggene, og er innredet med baderomsinnredning og dusjkabinett.



Anneks med flere bruksmuligheter.



Her har man flott sjøutsikt og gode solforhold.



Åpen sommerstue og god plass til flere sitteplasser på verandaen.



Fint beliggende hytte med nærhet til sjø og flott turterreng.

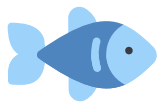


Eier leier båt plass i Bellandstrand, denne leieavtalen kan videreføres.

Kjeksedalsveien 15

Avstand til sjø

725 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 30 min	🚗
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	14 min	🚗
Totalt 8 ulike linjer		10.3 km
🚏 Belland	13 min	🚶
Linje 235		1.1 km
🚏 Høyland	14 min	🚶
Linje 235		1.1 km

Avstand til byer

Lyngdal	13 min	🚗
Mandal	46 min	🚗
Kristiansand	1 t 18 min	🚗
Grimstad	1 t 48 min	🚗
Egersund	1 t 48 min	🚗
Stavanger	2 t 31 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Korshamn Parkeringsplass - Lyngdal k...	10 min	🚗
🚗 Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	12 min	🚗

Havner i området



- Korshamn Småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Sutnøy Småbåthavn
- Nærbutikken Korshamn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

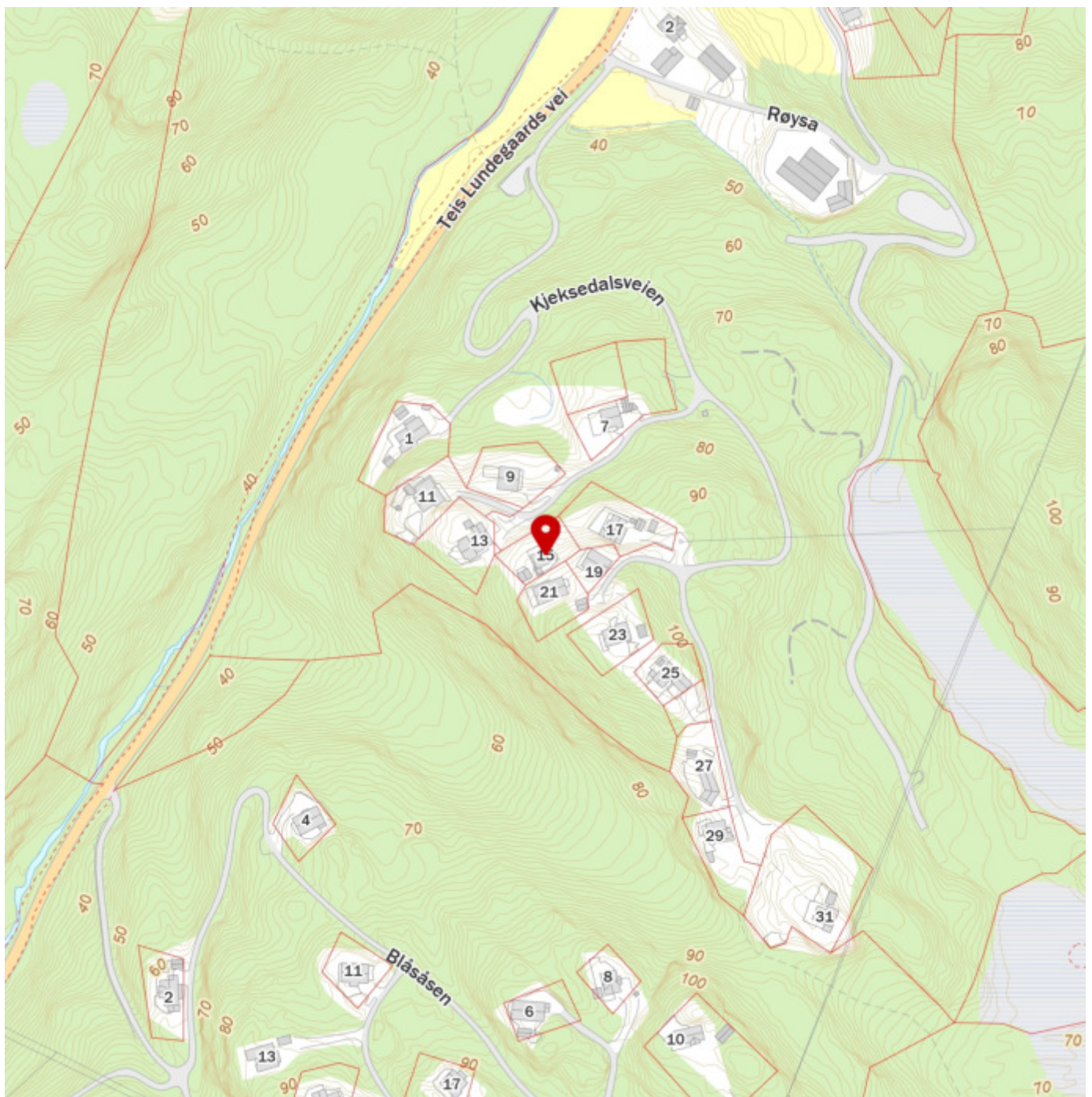
Sutnøy	4.9 km
Korshamn Rorbuer - Dykking	10 min 🚗
Korshamn Havfiskesenter	10 min 🚗
Rosfjord Strandhotell - Aktiviteter	11 min 🚗
Sørlandsbadet Turpark	11 min 🚗
Sykkelutleie	11 min 🚗
Sørlandsbadet	11 min 🚗
Rosfjordsanden	12 min 🚗

Sport

⚽ Austad balløkke	5 min	🚗
Ballspill		3.5 km
⚽ Bronemyra balløkke II	11 min	🚗
Ballspill		7.1 km
🏊 Sørlandsbadet trening	13 min	🚗
🏊 Lyngda fysikalske institutt	13 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Korshamn	10 min	🚗
Kiwi Lyngdal	13 min	🚗
PostNord	9.8 km	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, 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.	
61230050	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Hegreberg	Christina E D Hegreberg

Gateadresse	
Kjeksedalsveien 15	
Poststed	Postnr
Lyngdal	4580

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i treplate mot soverom

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innlagt vann/varmtvann ca2010. Ny varmtvann bereder 2017.

Arbeid utført av

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt bod kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av AMS måler 2017. 2020 ny varmekabel i vannledning fra hus til pumpehus.

Arbeid utført av

Oneco sør as og LRE elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent el anlegg 2014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tømmer arbeid tidligere eiere

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016 nytt tak hytte og anneks,pipebeslag/takrenner hytte og anneks,vindskier. Nye alu.vinduer mot syd hytte og anneks. 3nye ytterdører.
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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
Arild Hegreberg	ceecd9460047d0f2b781012 d52b44d8f4aa1368c	21.04.2023 09:45:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Hegreberg	bfa703b29ea1022c4ef993a 5d698fd1a9da98a95	21.04.2023 09:47:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 61230050

- 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

📍 Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 21, bnr. 85

Areal (BRA): Fritidsbolig 56 m²



Befaringsdato: 25.04.2023

Rapportdato: 05.05.2023

Oppdragsnr.: 10236-2171

Referansenummer: FO2046

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
05.05.2023

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 60

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

HYTTE

Bygning oppført i 1987, bestående av innredet 1. etg. Hytten holder en til dels enkel standard på overflater, i stor grad med trepanel, og fremstår med noe slitasje. Det bør bl.a. nevnes at våtrom står foran en nødvendig utbedring/renovering, samt at det er fuktskade på omliggende konstruksjoner i et teknisk rom på underside av hytte. Det er i tillegg avdekket enkelte svake fundament under hytten, samt stedvis åpninger i stubbegulvplater på underside av bjelkelag mot terreng. Det er for øvrig utført en del renoveringer ved hytten de senere år, bl.a. med innlagt vann og ny kjøkkeninnredning i 2010; ny takteking, 3 nye ytterdører og 2 nye vinduer i 2016; ny VVB i 2017 mv.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med innvendig skråhimling. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og vannbord på tak i malerbehandlet tre. Lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Luftehatt av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er trevindu med enkle glass i vegg under hytte. Det er trevindu med 2-lags glass i levegg på veranda bak hytte. Nyere vinduer i vestgavl, trevindu med 2-lags glass datert 2016, med aluminiumsbeslag utvendig. Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass, samt malt dør i tre uten glass. Balkongdører har lakkert aluminiumsbeslag utvendig. Veranda i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk. Trapp i hageanlegg, fra parkeringsplass, er i tre og metall samt skiferbelagt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke utført radontiltak da bygning har en konstruksjon som tilsier at radontiltak ikke er nødvendig (åpen konstruksjon under bygning). Boligen har elementpipe, vedovn og utvendig sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene har tapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tørrklosett/snurredass med elektrisk avtrekksvifte. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel på innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, samt vannledninger av plast (rør i rør) i rom på underside av hytte. Det er ikke montert rørskap. Det er avløpsrør av plast, antatt fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 116 liter. Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter. Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas å være byggegrunn av fjell. Hytten er fundamentert over murpilarer, som synes å være fundamentert på fast grunn. I nedre kant av hytte er det ringmur mellom pilarer, som er pusset utvendig. Forstøtningsmur er av betong med innstøpt naturstein. Skrånende tomt med enkelt opparbeidet hage. Utvendige avløpsrør er av plast, fra ca. 2010. Det er privat renseanlegg felles med flere hyttenaboer. Utvendige vannledninger er av plast, fra ca. 2010. Det er privat vann fra borehull, felles med flere hyttenaboer. Felles pumpehus. I 2020 ble det montert ny varmekabel i vannledning mellom hytte og pumpehus.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	56	50	6
Sum	56	50	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

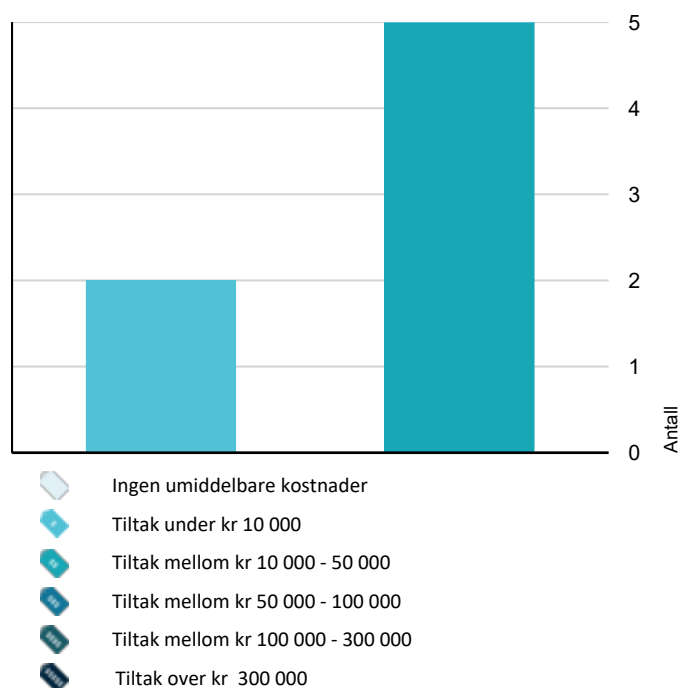
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- 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.

- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

- 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist lekkasje fra avløp under servant.
Det er påvist utettheter i dusjkabinett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.

Det er åpent rørapplegg i bygning, og det ble påvist drypplekkasje fra en skjøt/kobling på vannledning i bod.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur har en del mose.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist malingflasket metallbeslag i bunn av pipe og luftehatt på tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Sperrer i takkonstruksjon er skjøttet i lengde ved takutstikk, men dette synes ikke å ha hatt noen negativ innvirkning på konstruksjonens bæreevne. Utvendig er det åpen gesims på langvegger, hovedsakelig tett mellom takbord og kledning på vegg (m.a.o. ingen luftesjikt på underside av takbord). Det er for øvrig ukjent om det er montert diffusjonsåpent undertak, hvor det ikke er nødvendig med luftesjikt på underside av takbord. Dette bør ytterligere undersøkes.

Der hvor det er åpning/spalte mellom undertak og kledning øverst på vegg, er det åpninger store nok til at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er stedvis påvist utett pakning/manglende pakning i vinduskarm.

Det er påvist punktert glass i vindu i levegg på veranda bak hytte.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svikt under terskel ved ytterdør til toalettrom.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svakt fundamentert/innfestet pilar under veranda.

Det er mangler rekkverk ved trapp/platting på bakside av bygning.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist synlige plateskjøter på vegger.

Det er påvist dels åpne skjøter på gulv i stue/kjøkken, samt her mindre skade på gulv i nærhet av kjøle-/fryseskap.

Det er påvist ufagmessig montering av gulvparkett/-laminat, mhp. forskyvning av skjøter og avslutning langs kanter.

Det er påvist skade på gulv i bod, under lekkasje fra vannledning.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist en liten sprekk i brannmur bak vedovn.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis løsnet stubbegulvplater på underside av trebjelkelag, med åpning inn til isolasjon. Risiko for skjult skade, da åpninger er store nok til at skadedyr her kan ta seg inn.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist betydelige sprekker i tapet på vegger, da tapet synes å være montert direkte på underliggende trepanel.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Svertesopp er registrert

Det er påvist misfarging og svertesopp i fuger på gulv under dusjkabinett, som bl.a. trolig kan ses i sammenheng med lekkasje fra utett dusjkabinett.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dårlig avtrekk fra kjøkkenventilator.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate. Risiko for skjult skade.



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte løsnet pilarer under hytten. Det er påvist dels løsnet puss samt mindre sprekker på ringmur/pilarer i nedre kant av hytte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Basert på matrikkeldata

Anvendelse

Til eget bruk

Standard

Normal standard, tradisjonell hyttestandard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og vannbord på tak i malerbehandlet tre. Lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Luftehatt av metall.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist malingflasset metallbeslag i bunn av pipe og luftehatt på tak.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med innvendig skråhimling.

Vurdering av avvik:

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

Sperrer i takkonstruksjon er skjøtet i lengde ved takutstikk, men dette synes ikke å ha hatt noen negativ innvirkning på konstruksjonens bæreevne.

Utvendig er det åpen gesims på langvegger, hovedsakelig tett mellom takbord og kledning på vegg (m.a.o. ingen luftesjikt på underside av takbord). Det er for øvrig ukjent om det er montert diffusjonsåpent undertak, hvor det ikke er nødvendig med luftesjikt på underside av takbord. Dette bør ytterligere undersøkes.

Der hvor det er åpning/spalte mellom undertak og kledning øverst på vegg, er det åpninger store nok til at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør utføres ytterligere musetetting på underside av takbord/over kledning på yttervegg.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1986.
Det er trevindu med enkle glass i vegg under hytte.
Det er trevindu med 2-lags glass i levegg på veranda bak hytte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er stedvis påvist utett pakning/manglende pakning i vinduskarm.
Det er påvist punktert glass i vindu i levegg på veranda bak hytte.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer - 2

TG 1

Nyere vinduer i vestgavl, trevindu med 2-lags glass datert 2016, med aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass, samt malt dør i tre uten glass. Balkongdører har lakkert aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 2

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svikt under terskel ved ytterdør til toalettrom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svakt fundamentert/innfestet piler under veranda.
Det er mangler rekkverk ved trapp/platting på bakside av bygning.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i hageanlegg, fra parkeringsplass, er i tre og metall samt skiferbelagt betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er stedvis påvist synlige plateskjøter på vegger.
Det er påvist dels åpne skjøter på gulv i stue/kjøkken, samt her mindre skade på gulv i nærhet av kjøle-/fryseskap.
Det er påvist ufagmessig montering av gulvparkett/-laminat, mhp. forskyvning av skjøter og avslutning langs kanter.
Det er påvist skade på gulv i bod, under lekkasje fra vannledning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Det er ikke utført radontiltak da bygning har en konstruksjon som tilsier at radontiltak ikke er nødvendig (åpen konstruksjon under bygning).

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og utvendig sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist en liten sprekk i brannmur bak vedovn.

Tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

TG 3

Hulltaking i innredet rom under hytte er ikke foretatt da det uten hulltaking kunne påvises omfattende fuktskader i konstruksjoner (ikke definert rom da dette ikke har måleverdig areal pga. lav romhøyde).



Det er påvist fuktskader i konstruksjoner i rom under hytte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis løsnet stubbegulvplater på underside av trebjelkelag, med åpning inn til isolasjon. Risiko for skjult skade, da åpninger er store nok til at skadedyr her kan ta seg inn.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har tapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist betydelige sprekker i tapet på vegger, da tapet synes å være montert direkte på underliggende trepanel.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm, målt fra topp gulv ved dør. Ca. 50 mm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er påvist misfarging og svertesopp i fuger på gulv under dusjkabinett, som bl.a. trolig kan ses i sammenheng med lekkasje fra utett dusjkabinett.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk.

Tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



Dusjkabinett har utettheter



Det er lekkasje ved avløpsrør under servant

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekkasje fra avløp under servant.
Det er påvist utettheter i dusjkabinett.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot dusj og servant. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, komfyr og micro.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dårlig avtrekk fra kjøkkenventilator.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har tørrklosett/snurreddass med elektrisk avtrekksvifte. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate. Risiko for skjult skade.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.



Drypplekkasje fra kobling på vannledning

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det er åpent røropplegg i bygning, og det ble påvist drypplekkasje fra en skjøt/kobling på vannledning i bod.

Tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannledninger - 2

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke montert rørskap.



Åpent røropplegg i rom under hytte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av plast, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter.

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?

2020 Montert varmekabel i utvendig vannledning

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kjenner ikke til om arbeid gjort før hans eiertid er utført av godkjent virksomhet. Det er ikke utført arbeid på el.-anlegg i nåværende eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat synes å være av eldre dato (1987?).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas å være byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytten er fundamentert over murpilarer, som synes å være fundamentert på fast grunn.

I nedre kant av hytte er det ringmur mellom pilarer, som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte løsnet pilarer under hytten.

Det er påvist dels løsnet puss samt mindre sprekker på ringmur/pilarer i nedre kant av hytte.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betong med innstøpt naturstein.



Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur i hage

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur har en del mose.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Skrånende tomt med enkelt opparbeidet hage.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast, fra ca. 2010. Det er privat renseanlegg felles med flere hyttenaboer.

Utvendige vannledninger er av plast, fra ca. 2010. Det er privat vann fra borehull, felles med flere hyttenaboer. Felles pumpehus.

I 2020 ble det montert ny varmekabel i vannledning mellom hytte og pumpehus.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	56	50	6	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vindfang , Toalettrom	Bod
Sum	56	50	6		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I enkelte oppholdsrom er dagslysflate mindre enn dagens krav på 10 % av rommets bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	21	85		0	674.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjeksedalsveien 15

Hjemmelshaver

Hegreberg Arild, Hegreberg Christina Elizabeth
Dorothea

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2023	Eiers egenerklæring kan ses hos megler	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.10.1986	Dato tegninger er stemplet 'Godkjent i Lyngdal bygningsråd'	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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/FO2046>

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

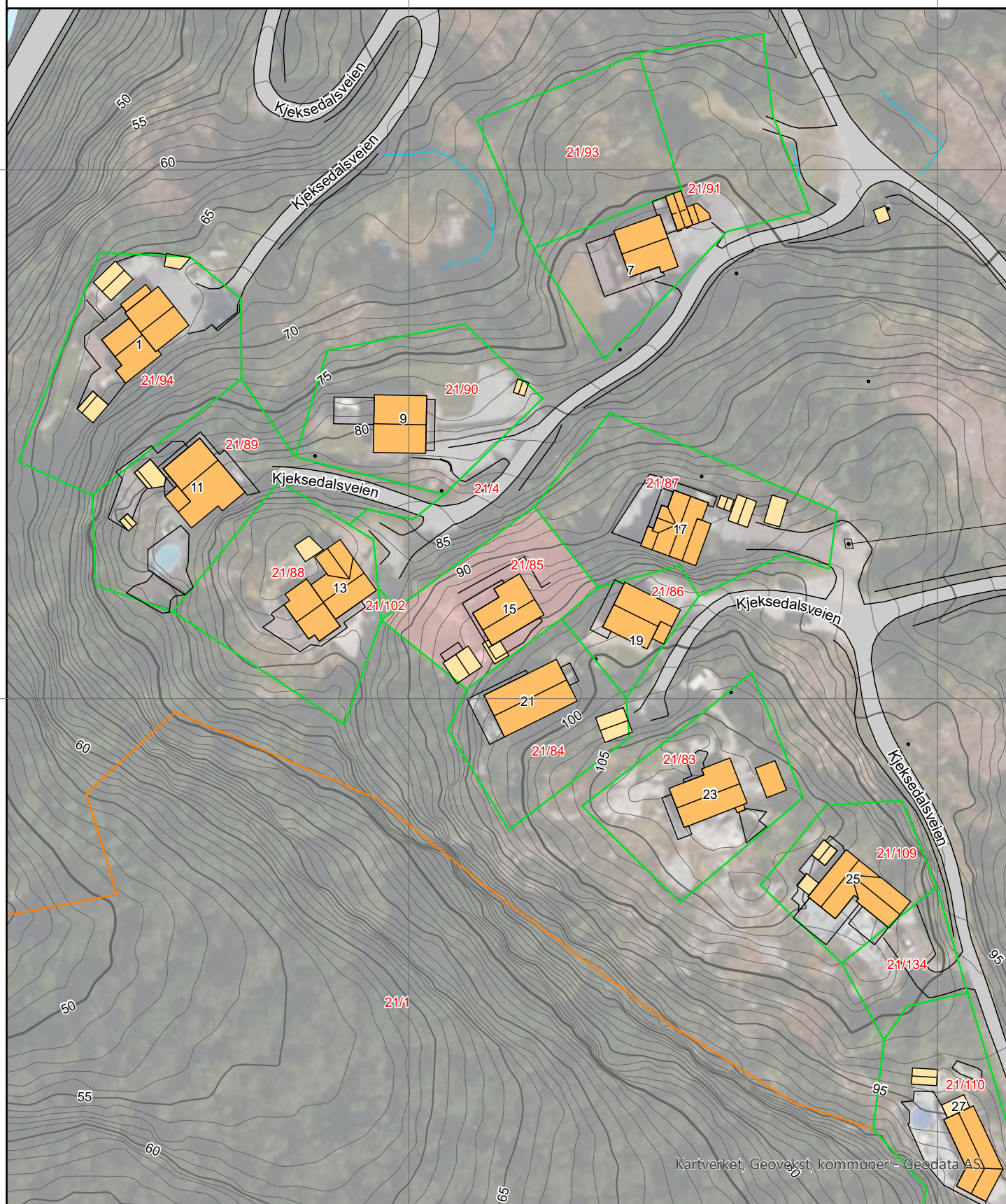
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/21/85/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.4.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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 21, Bruksnr 85	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	307 Belland
Veiadresse:	Kjeksedalsveien 15, gatenr 5400	Valgkrets:	2 Austad
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.08.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	674,5 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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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	4225/21/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Planlagt fradeling	Forretning:	11.08.1986	Avgiver	4225/21/85	-225,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.08.1986	Avgiver	4225/21/4	-675,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/21/85	675,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeksedalsveien 15	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.10.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.01.1987
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	57,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9065784			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				57,0	57,0				

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

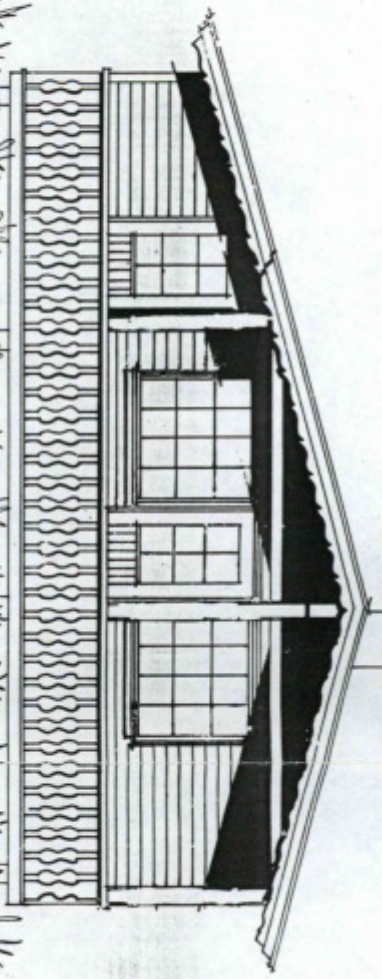
Areal: 674,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

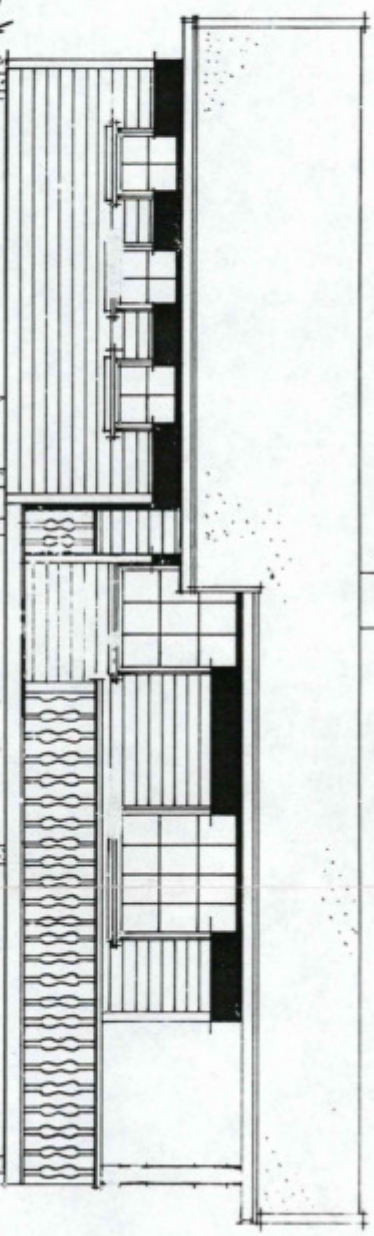
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 437 517,11	383 397,79	32,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 437 536,31	383 423,73	19,46m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
3	6 437 521,01	383 435,75	9,02m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 437 515,12	383 428,92	22,32m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 437 501,82	383 410,99	20,81m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
6	6 437 514,90	383 394,81	3,71m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt

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

Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*

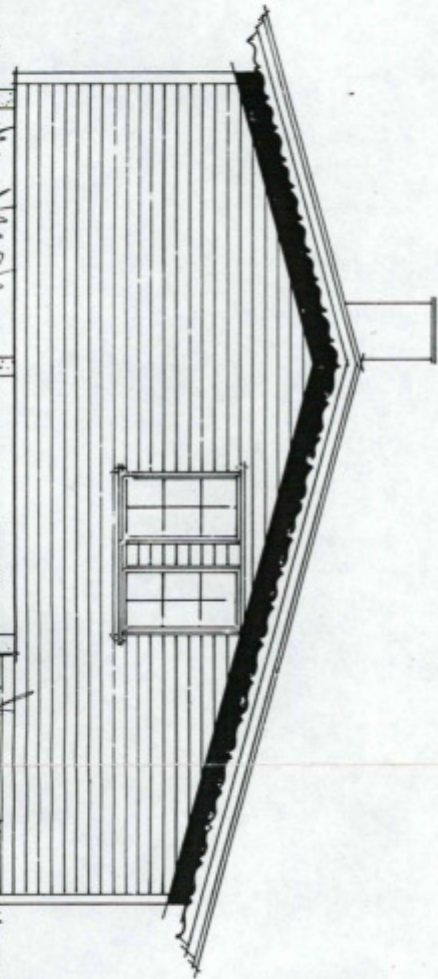


Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*



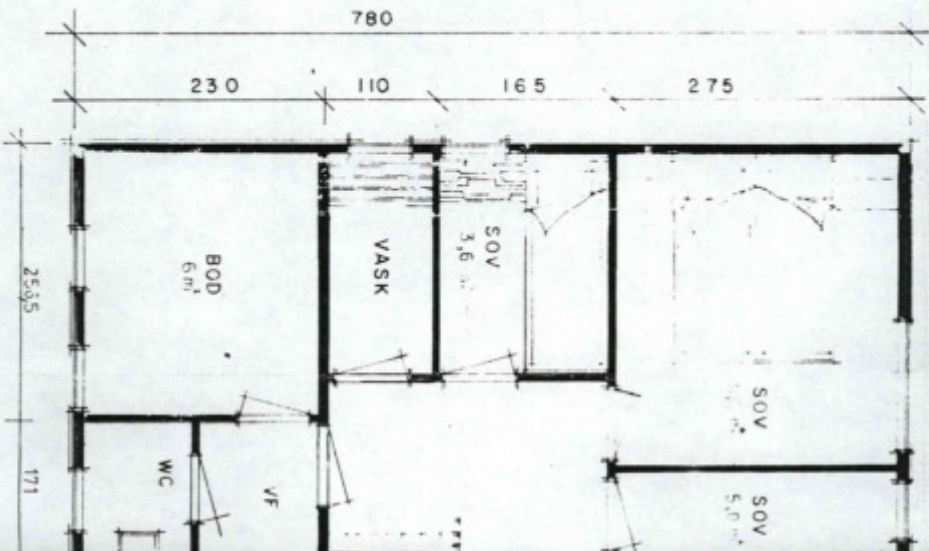
GODKJENT I
LYNGDAL BYGNINGSRAD
DATO. 20.10.82
BYGNINGSRÅDET
SIGN. *[Signature]*

Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*

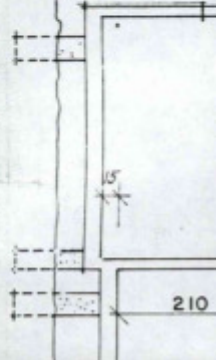


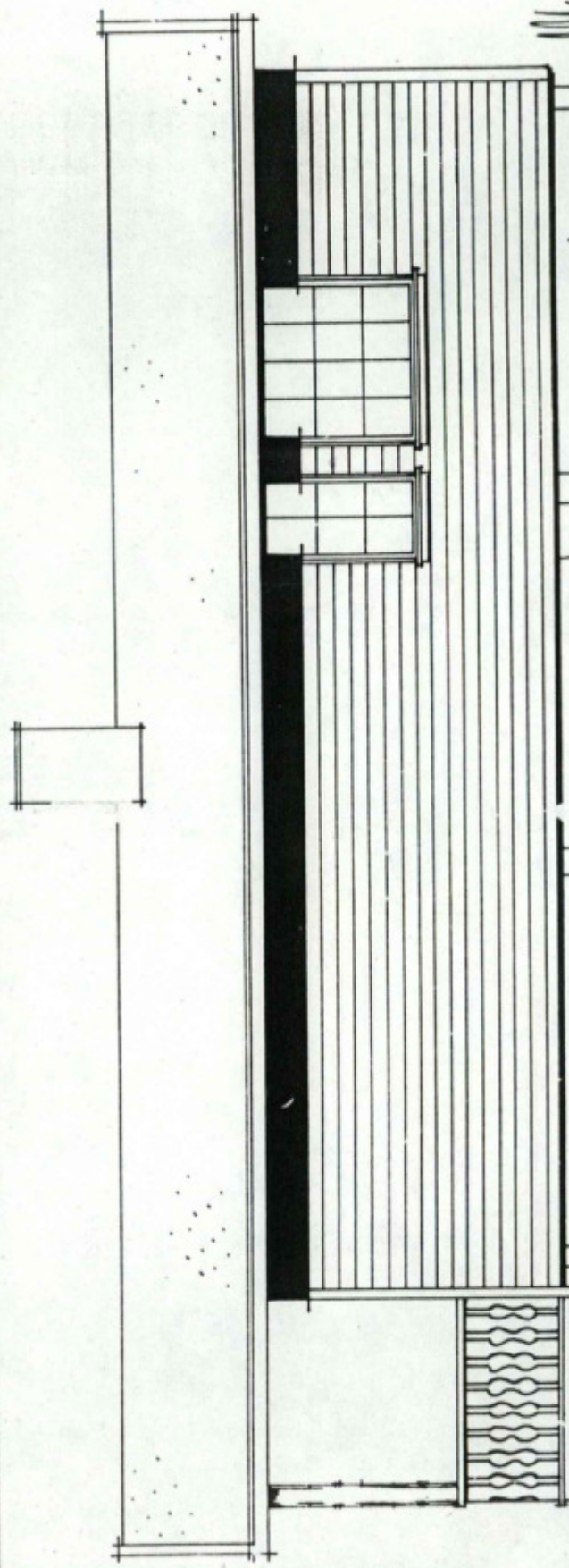
BOLIGFLATE 60 m²
TERRASSE 24 m²
TOTALT 84 m²

"SOLBU"

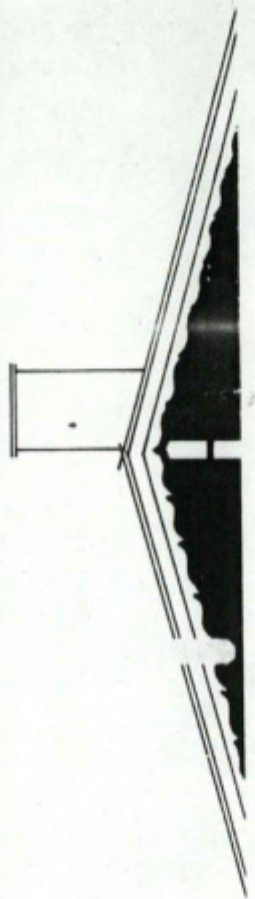


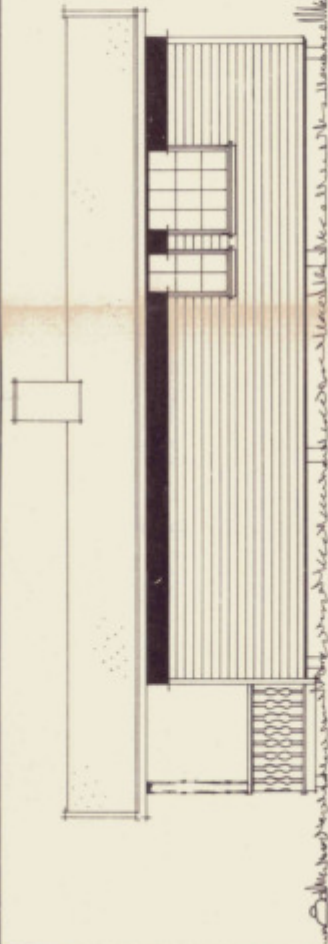
Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*



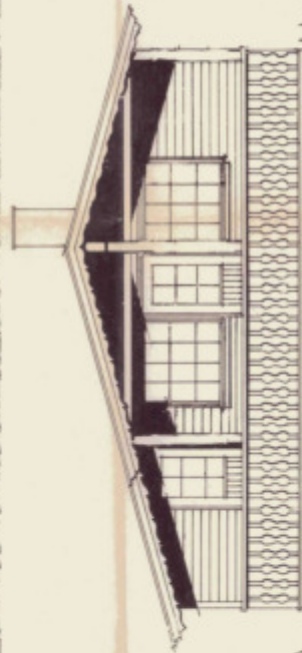


and Ed. M. Smith and his son, who were the owners of the building, were the ones who built it. The building was built in 1910 and was the first building of its kind in the city. It was built by the Smith family and was the first building of its kind in the city. The building was built in 1910 and was the first building of its kind in the city. It was built by the Smith family and was the first building of its kind in the city.

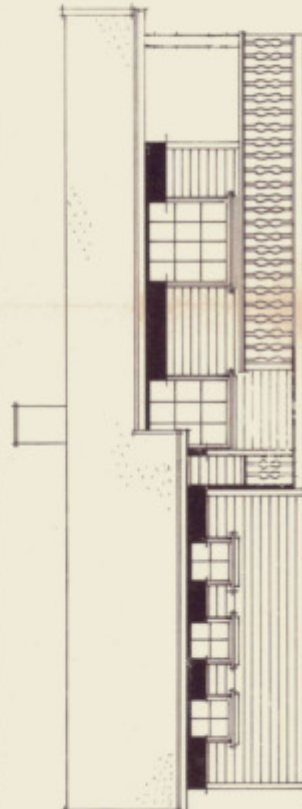




Stueflaten er 60 m² og terrassen er 24 m². Totalt er 84 m².



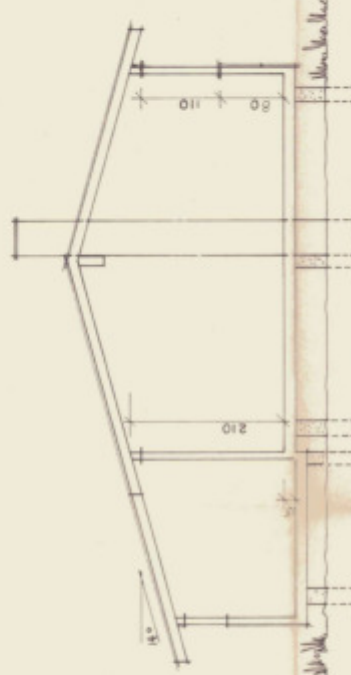
Stueflaten er 60 m² og terrassen er 24 m². Totalt er 84 m².



Stueflaten er 60 m² og terrassen er 24 m². Totalt er 84 m².



Stueflaten er 60 m² og terrassen er 24 m². Totalt er 84 m².



Stueflaten er 60 m² og terrassen er 24 m². Totalt er 84 m².



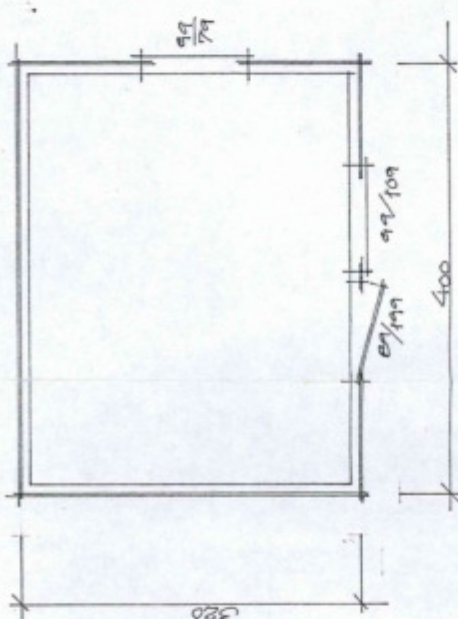
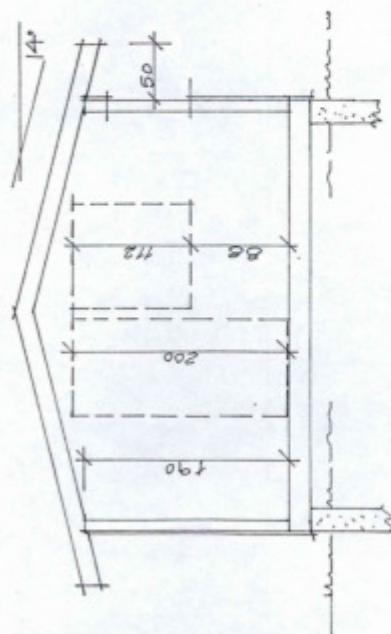
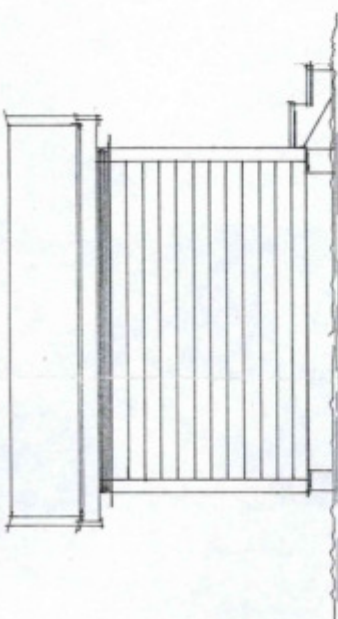
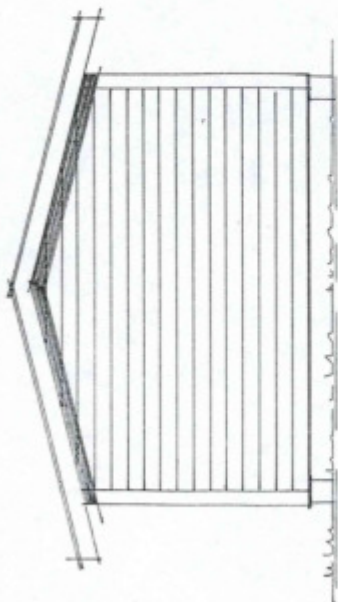
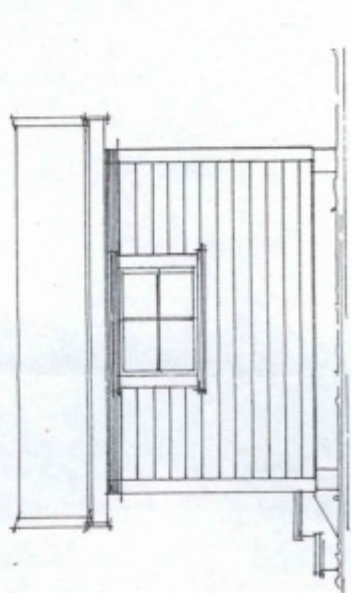
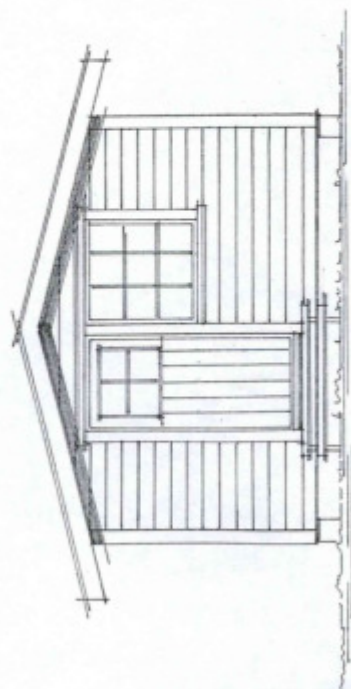
"SOLBU"

BOLIGFLATE 60 m²
TERRASSE 24 m²
TOTALT 84 m²

GODKJENT I
LYNCDAL BYGNINGSRÅD
DATO: 30.10.82
BYGNINGSLEIEN

BYGGHERR:	STISSE AVIERG
BYGGADRESSE:	21-85-3
KOMMUNE:	Lingsdal
AREAL:	
MALESTOKK:	1:
DATO:	7.1.82
TEGN:	gbs
TEGN NO.:	46
REVISJON:	

Solblytten AS
Larsen, 46, 400 SANDNES
Tlf. 04-603130
Mobil: 094-13395



REV.:	TYPE:
MÅL: 1:50	ANNEKS.
DATO: 20.02.96	4.0 x 3.20
TEGNET: H.O.B.	12.8 M ²
TEGN NR.:	

BYGGHERRE:

POST ADDR:

BYGGESTED: G.NR. 21 B.NR. 85.

KOMMUNE: LYNGBAL.

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Jfr. lov om andrserker av 12. mai 1963

Vip
rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

MIDLERTIDIG
FORRETNING

J nr
97/86

P nr. 108/86

Midlertidig forretning for—

Gnr 21	Bnr 85	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse Belland - Tomt nr. 3		
Representasjonspunkt X 7420 Y 57375 Z		
Koordinatsystem 01	Kartblad AW-002-5-2	

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

22 AUG 86 03211

SØRENSKRIVEREN I
LYNGDAL

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den—

30.05.86

er rekviert—

delingsforretning ☒ for en parsell av -	kartforretning ☐ over festegrund av -	Gnr 21	Bnr 4
--	---	-----------	----------

Forretningen er rekviert av—

Tor Grefstad

Tillatelse er gitt—

☒ av bygningsrådet den -	☐ etter delegasjonsinstruks den -	Dato 16.06.86	Saknr 176/86
--	--	------------------	-----------------

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

☒ er påvist i marken	☐ er ikke påvist i marken	Anslått areal ca. 800 - 1000 m ²
--	--	--

I gebyr er innbetalt—

Kr. 3.761,- innbetales før utlevering av midl. attest.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
11.08.89

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Lyngdal, den 11.08.86

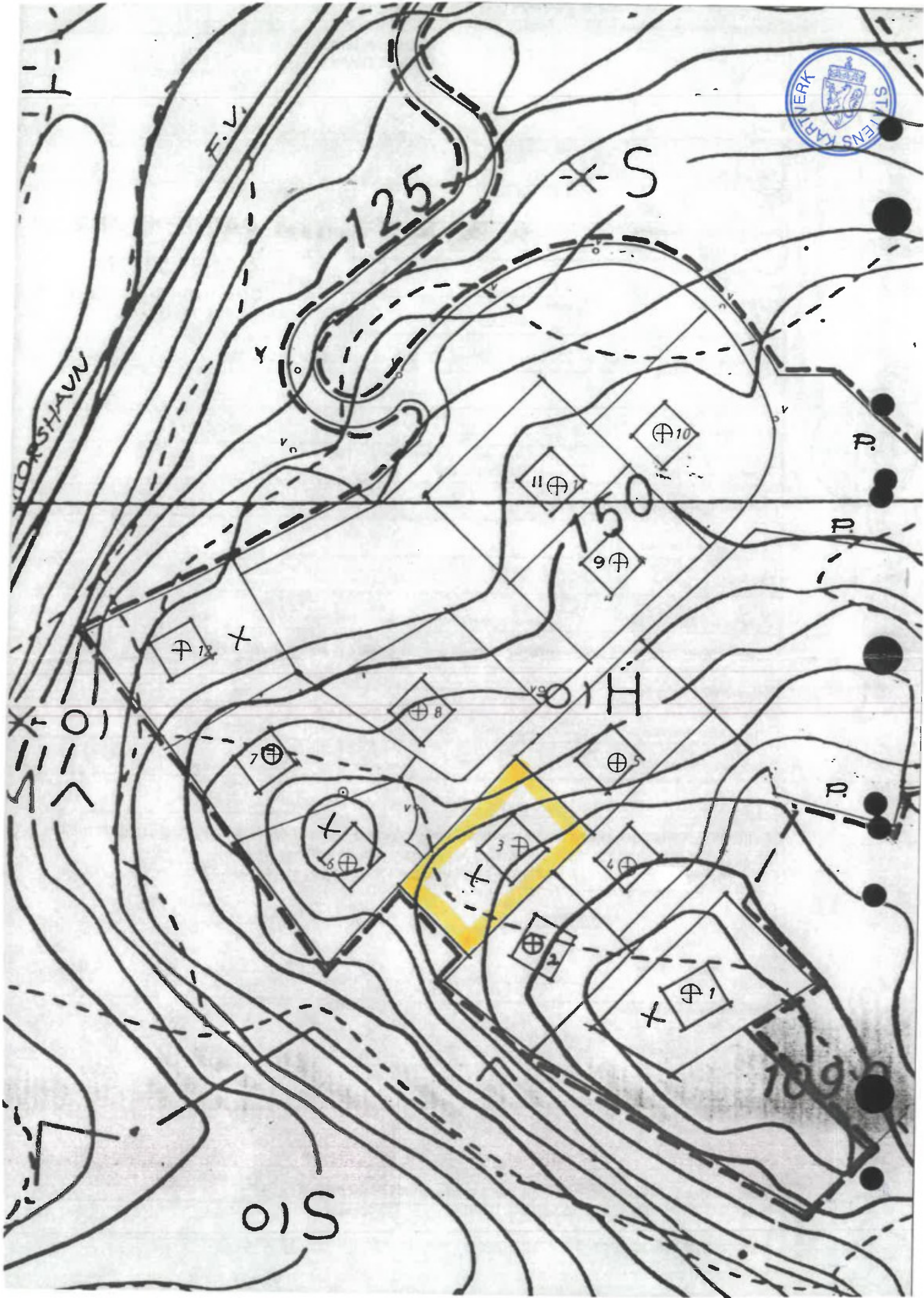
Jan Kristensen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift
------	-------------	-------------





Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjeksedalsveien 15, 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.

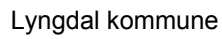
Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 675 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
	Delareal 675 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

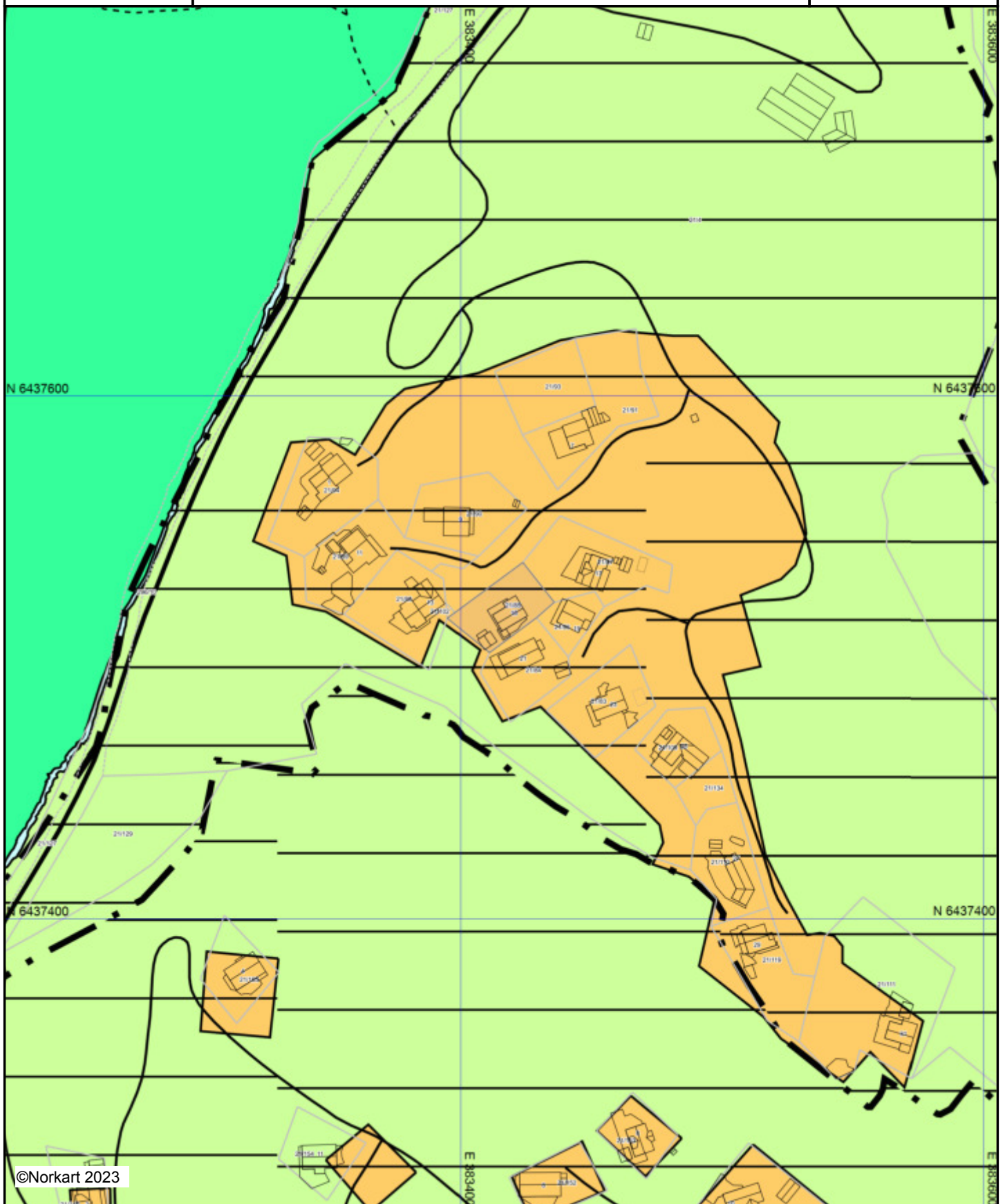
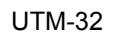
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198901
Navn	Belland - "Utsikten", del av gnr.21 bnr.4 - reguleringsplan for hytter

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.1988
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/198901/Dokumenter/198901_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 675 m² Formål Fritidsbebyggelse



Eiendom: 21/85
Adresse: Kjeksedalsveien 15
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:2000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvike 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
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Havn - nåværende
-  Havn - fremtidig
-  Parkering - 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
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Akvakultur - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende



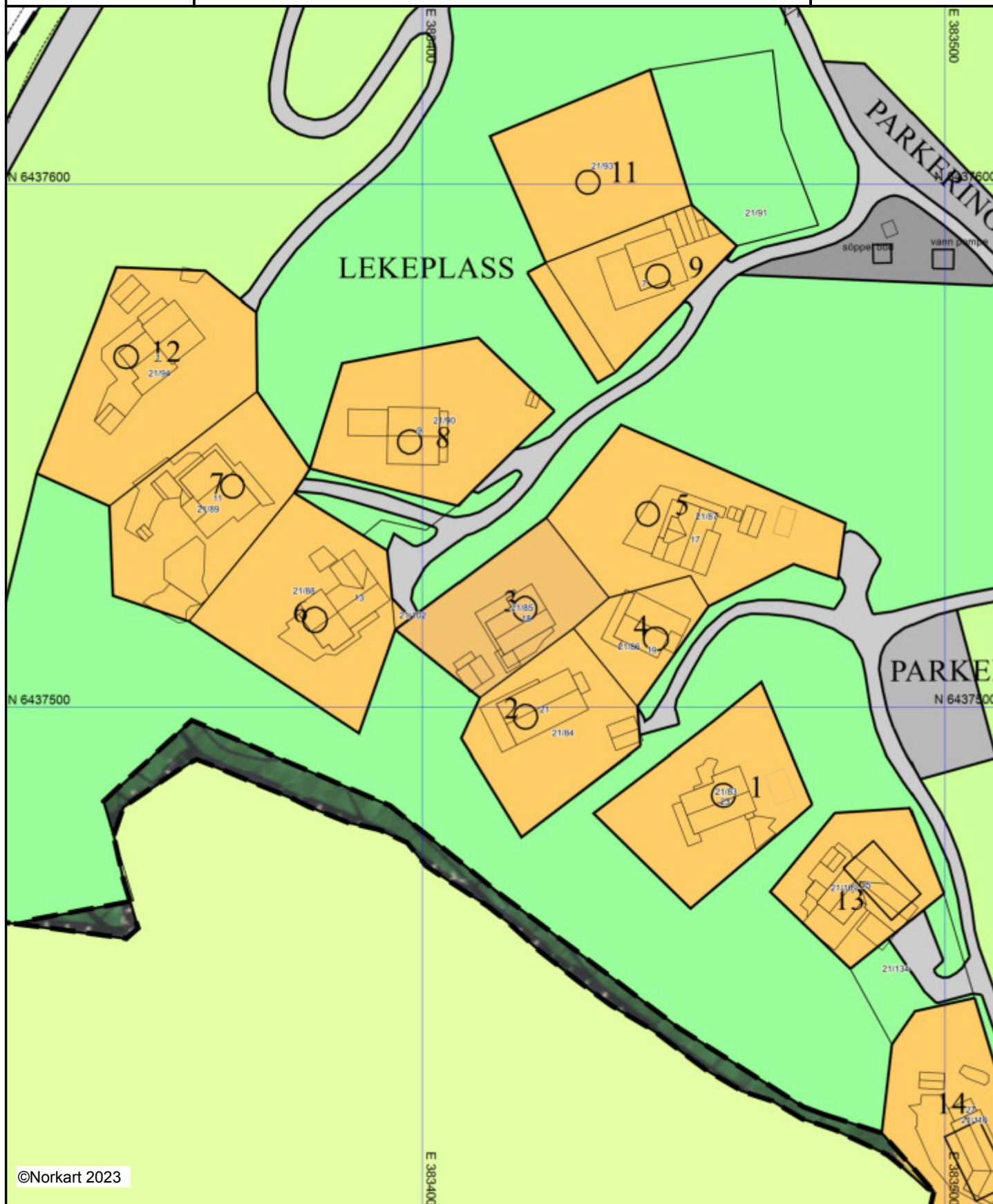
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/85
Adresse: Kjeksedalsveien 15
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for fritidsbebyggelse
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Frionråder
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Naturvernområde (på land)
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badehus
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Havn
	Kai
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Andre teknisk infrastrukturbaseer
	Turveg
	Frionråde
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Friluftformål
	Ferdsel
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for
hytter "UTSIKTEN" del av par. 21 par. 4 Belland i
Lyngdal.

§ 1

Hytteområdet er avgrenset på kart i målestokk 1:1000
og 5 meters ekvidistanse.

§ 2

Det regulerede området er delt i:

Byggeområde :	B.l. § 25.1	Fritidshus
Trafikkområde:	B.l. § 25.3	Veger/parkering
Spesialområde:	B.l. § 25.6.1	Friluftsområde
Landbruksområde:	B.l. § 25.2	Jord- og skogbruk

§ 3

Byggeområde:

I byggeområde kan det føres opp fritidsbebyggelse i
1 etasje.

Bygningsrådet kan bestemme bygningens høyde, topp grunn-
murshøyde (pilarhøyde), bygningens form, farge og tak-
vinkel. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5m

§ 4

Trafikkområde

Grunneiger har bruksrett til veger innen hytteområdet
i den grad det er nødvendig for skogsdrift.

På den anviste felles parkeringsplass har hytteeierne
rett til 2 parkeringsplasser hver.

Bilveg opparbeides i en bredde max 3,0 m med møte-
plasser.

§ 5

Friluftsområde

Innenfor det avgrensede felles friluftsområde er det
tillatt å anlegge mindre lekeplasser for barn.

Skogen søkes bevart og felling av trær skal skje i
samarbeid med grunneiger.

§ 6

Landbruksområde

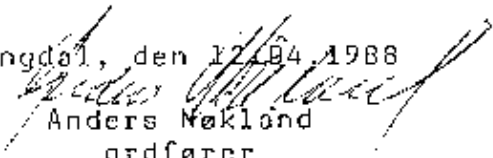
Området skal nyttes til vanlig landbruksdrift. Bygninger
som er knyttet til denne kan oppføres i området.

Fellessbestemmelser:

1. Grunneiger har rett til å anlegge traktorvei/kjørevei gjennom friluftsområde for å kunne nytte bakenforliggende områder.
2. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerdet innen byggeområdet.
Unntak fra denne bestemmelse kan gjøres når det gjelder å sikre barns lek.
3. Det tillates felles renovasjonsbygning ført opp ved siden av felles parkeringsplass som anvist på hytteplanen.
4. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal kommune til anvendelse.
5. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

Lyngdal 20.06.87
rev. 24.02.88

Lyngdal, den 12.04.1988


Anders Nøklund
ordfører

LYNGDAL KOMMUNE
02072222



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjeksedalsveien 15, 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
Renovasjon	2 386,00 kr
Sum	2 386,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	1 648,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	828,00 kr	1/1	0 %	828,00 kr	828,00 kr
				Sum	2 476,00 kr	2 476,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

**61-23-0050 Kjeksedalsveien 15 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4225 LYNGBAL
Grunneiendom: Gnr: 21 Bnr: 85

Data uthentet: 19.04.2023 kl. 14:19
Oppdatert per: 19.04.2023 kl. 14:19

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2020/3492679-1/200**

15.12.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 1.600.000

KJØPER:Hegreberg Arild

Fnr:

KJØPER:Hegreberg Christina E D

Fnr:

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/3492685-1/200

15.12.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.200.000

PANTHAVER:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

GRUNNDATA**1986/3211-1/40**

28.08.1986

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4225 Gnr:21 Bnr:4

Kopi bestilt: 19.04.2023 kl. 14:18 av Janne Lagtun Brikland

2020/1813423-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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 ☐ Fryseskap / -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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

forts. neste side


Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert 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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Møbler (senger, sofa, salongbord, spisebord
med stoler, garderobeskap) medfølger
Andre møbler følger med etter avtale

Sted/dato

C. Hegreberg
Selgers signatur

Arvid Hegreberg
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:

Kjeksedalsveien 15, 4580 Lyngdal

Gnr. 21 Bnr. 85 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.

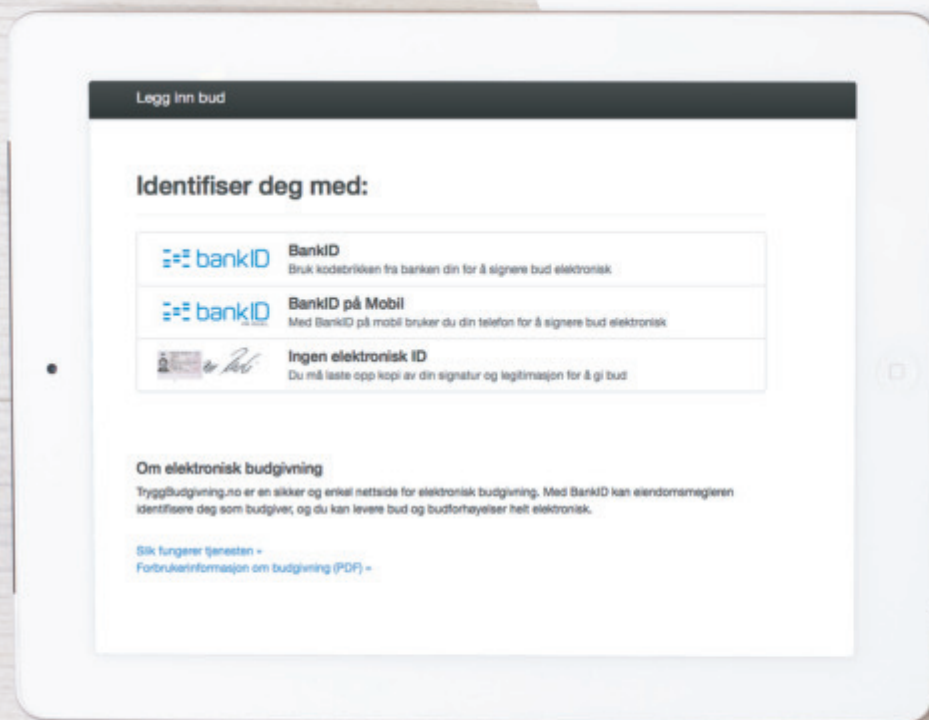
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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