

Rosfjordveien 69

Rosfjord – Lyngdal



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



**Innholdsrik enebolig med dobbel garasje,
sommerstue og flotte uteområder.**

Området
Lyngdal

Adresse
Rosfjordveien 69

Prisantydning
kr 3 990 000,-

Omkostninger: **kr 116 220,-**
Totalpris: **kr 4 106 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 15 649,-**
Formuesverdi: **kr 942 715,-**

Primærrom: 231 m²
Bruksareal: 258 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1987
Soverom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 969 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

Pen enebolig med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Gulvene er i hovedsak belagt med parkett, laminat, furu, fliser og teppe. Veggene er bekledd med tapet, trepanel og fliser.

Stuen er lys og luftig. De store vindusflatene gir godt med lys inn, og den flotte utsikten mot omgivelsene kan nytes fra flere hold. Innredningsmulighetene er flere. På kalde dager kan man nyte varmen fra vedovnen som er fint innlemmet i stua.

Lys kjøkkeninnredning opprinnelig fra Strai med nyere fronter og enkeltstående hvitevarer, disse medfølger handelen. Kjøkkenet er godt utstyrt med mye skap- og benkeplass, og utformingen gir rom for en god arbeidsplass. På kjøkkenet er det plass til spisemøblement.

Boligen er utstyrt med to bad, fordelt med ett i underetasjen og ett i 1. etasje. Badene har fliser på gulv med varmekabler og fliselagte vegger. Badet i underetasjen er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne. Badet i 1. etasje er innredet med 2 servanter, toalett og dusjkabinett.

Det er fire soverom i boligen, ett i 1. etasje og tre i underetasjen. I tillegg er ett rom på loft innredet som soverom, dog er det ikke godkjent til dette bruket. Loft har også en innredet stue som ikke er godkjent til dette bruket.

Eget vaskerom i underetasjen.

Dobbel garasje med automatisk portåpner.

Sommerstue på ca. 15 m².

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 231 kvm, Bruksareal: 258 kvm

Sekundærrom: 27 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje 120 m² - 1. etg. 101 m² - Loft 37 m².

P-rom inkl:

Underetasje: Soverom , Hall , Bad , Vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Entré.

1. etasje: Soverom , Bad , Omkleddingsrom, Kjøkken ,

Stue.

Loft: Gang , Soverom , Stue.

S-rom inkl:

Underetasje: Bod , Verksted , Matbod, Vedbod.

Loft: Bod , Bod 2.

Kommentar fra takstmannen:

Garasjen er på ca 40m² og ligger under beboelserom tilhørende boligen over. Kott på loft faller inn under ikkemåleverdig areal. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015 Sommerstue på terrasse er på ca 15 m².

Det er ikke tegninger over loftplanet på boligen. I de fleste tilfeller må man påregne å søke om bruksendring om det ikke foreligger tegninger.

Øvrige etasjer stemmer mer eller mindre over ens, med mindre endringer, men ingen endringer som krever søknad om tiltak.

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 betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Taktekkingen er av betongtakstein. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Alder varierer. De eldste er fra byggeår og nyere vinduer er fra 2014. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Understøttet terrasse i tre. Balkong på loft i tre. Utvendige støpte trapper med skifer i trinn.

PÅKOSTNING OG MODERNISERING

2017 - Bad i underetasjen ble renovert.

OPPVARMING

Elektrisk.

Det er vedovn i stuen.

Varmepumper er installert i loftstue og i gangen i underetasjen.

Det er varmekabler i entré, gang og vaskerom i underetasjen, samt på begge bad.

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

ovner i disse rommene.

DIVERSE

Det er innlagt fiber i boligen.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 09.05.23, 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:

Boligen på Rosfjordveien 69 er en bolig fra 1987 og oppført med underetasje, hovedetasje og loft. Under del av hovedetasje mot bakkeplan, er det etablert garasje. Bygget i sin helhet fremstår i alminnelig god teknisk stand, tatt alder i betraktning. Det er registrert enkelte forhold som er viktig å bemerke seg, følgende er: Et vindu på loftet er punktert. Rekkverk på terrasser og balkonger er lavt. Et vindskibord har råteskader Bad i 1 etasje har motfall Belegg på vaskerom har passert forventet levetid. Avstand til brennbar fra sotluke er mindre enn kravet. Det er ikke tegninger for loftplanet på boligen. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: Det er registrert råteskader på enkelte vindskier.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Balkonger loft

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Rekkverk er lavere enn kravet for byggetidspunktet. Kravet var på 90 cm og det er målt ca 83cm.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

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

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

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

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Skade på grunnmurplast ved hjørne

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Vegg mot vaskerom og bad i underetasjen er det registrert sprekk/ riss i

grunnmur.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Innvendige trapper

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

Innvendig > Innvendige trapper loft

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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 utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Renovering av 2 bad. Arbeid utført av Rørleggeren, Lyngdal.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. I forbindelse med renovering av 2 bad ble dette oppgradert.

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 el til varmepumpe.

Diverse endringer i forbindelse med renovering/vedlikehold. Arbeid utført av LRE, Lyngdal.

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

Nei.

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

Ja. Bygd hagestue.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Lyngdal sentrum følg Agnefestveien i ca. 700 m, sving deretter inn på Rosfjordveien til rundkjøringen og ta 3. avkjøring og fortsett i ca. 800 m. Boligen ligger på høyre side og er merket med salgsskilt fra Sørmeglere. Trapeadkomst fra garasje/tun til inngangsparti i underetasjen. Trapp har elektriske varmekabler.

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til på Rosfjord med kort vei til dagligvarehandel, skoler, barnehage, Sørlandsbadet, strand og båthavn. Det er flotte turområder i nærheten.

TOMT

Areal: 969 kvm, Eierform: Eiet tomt
Pent opparbeidet tomt i skrånet terreng med terrasser, utvendige trapper i skifer og asfaltert innkjørsel/tun.
Forstøtningsmur langs vei i natursteinn med beplantning. Tomten er sydlig vendt og har gode solforhold.

PARKERING

I Garasje og på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.87. Ferdigattesten gjelder boligbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det foreligger ikke plantegninger over loft og de innredede rommene antas dermed ikke å være godkjent. Ellers finnes det mindre endringer i øvrige plan og fasade. 2 rom over garasjen som benyttes som soverom er godkjent som tv-/lekestue og kontor ihht. tegninger. 1 soverom i 1. etasje er omgjort til walk-in closet. 2 soverom i underetasjen er slått sammen. Det er bygget sommerstue på ca. 15 m2. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Naveråsen m/ endring - gnr. 171/Rosfjord), datert 14.08.2001. 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

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1992/2290-1/40 tingl. 29.07.1992 JORDSKIFTE
Jordskifte kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

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

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen.

UTLEIE

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

RADONMÅLING

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

116 220,- (Omkostninger totalt)

4 106 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

ROSFJORDVEIEN 69

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 15 649 pr. år pr. 2022.

Gjelder vann, avløp, renovasjon og feiing.

Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

EIENDOMSSKATT

Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal pr. 2023.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 942 715,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 3 393 772,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Rosfjordveien 69, Gnr. 171 Bnr. 312 i Lyngdal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Anne Karin Andreassen

Jon Erik Andreassen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle på kjøkkenet.

2 Bell-lamper på kjøkkenet medfølger ikke.

2 leselamper på hovedsoverom medfølger ikke.

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.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra

HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

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

lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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

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

ROSFJORDVEIEN 69

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

61-23-0046

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 Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/61-23-0046. 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.7 450)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.49 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.83 835)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 16.10.2023





Stue med flere innredningsmuligheter og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



Mulighet for vedfyring på kalde dager.



Fra stuen er det adkomst til terrasse.



Mulighet for å anrette med langbord ved spesielle anledninger.



Kjøkkenet har plass til sittegruppe og har godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredning i lys utførelse opprinnelig fra Strai med nyere fronter.



Hovedsoverom med direkte adkomst til bad.



Flislagt bad med varmekabler i gulvet i 1. etasje, innredet med 2 servanter, toalett og dusjkabinett.



Entrè og gang i underetasjen.



Soverom 2.



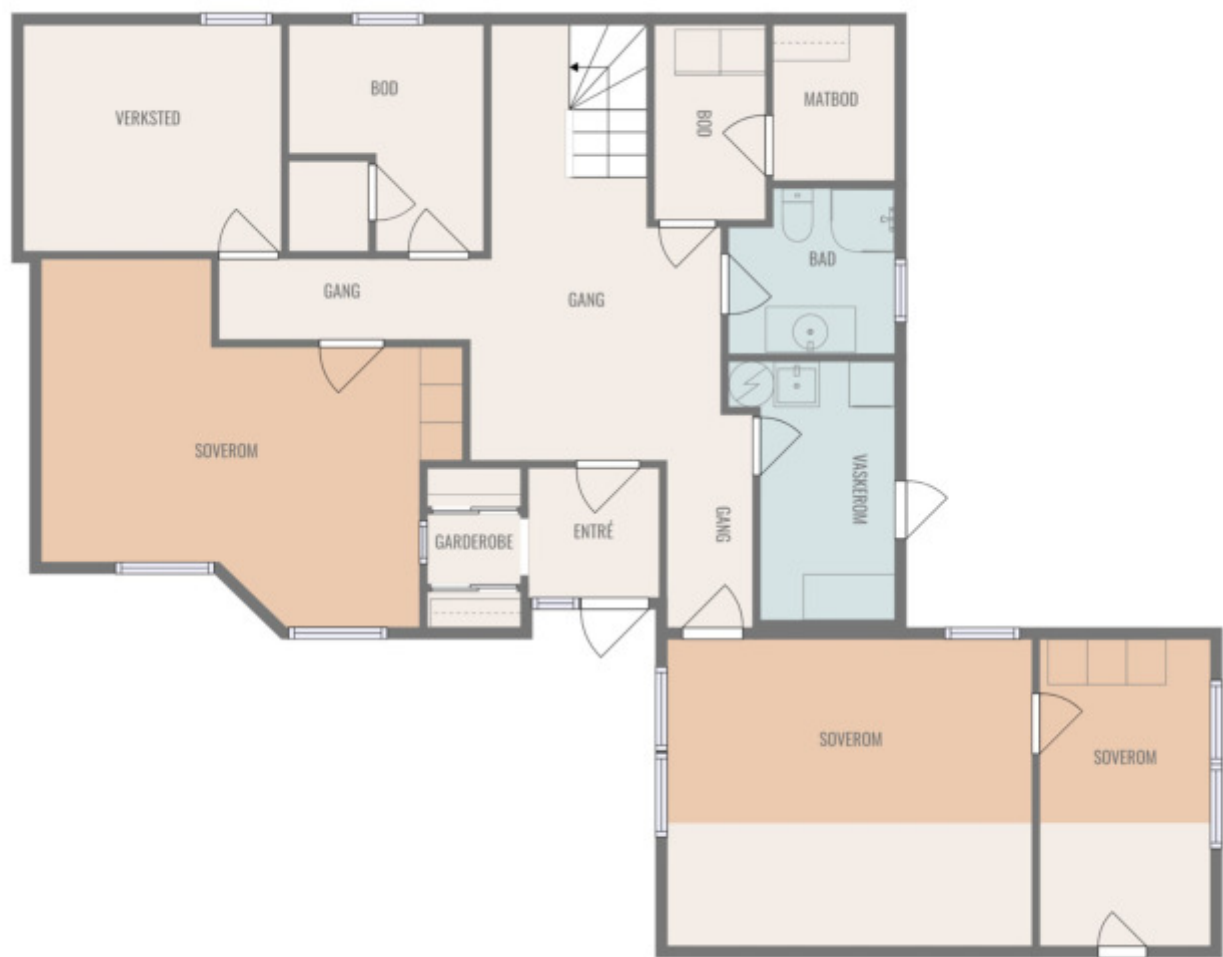
Soverom 3 (på tegninger godkjent som tv-/lekestue).



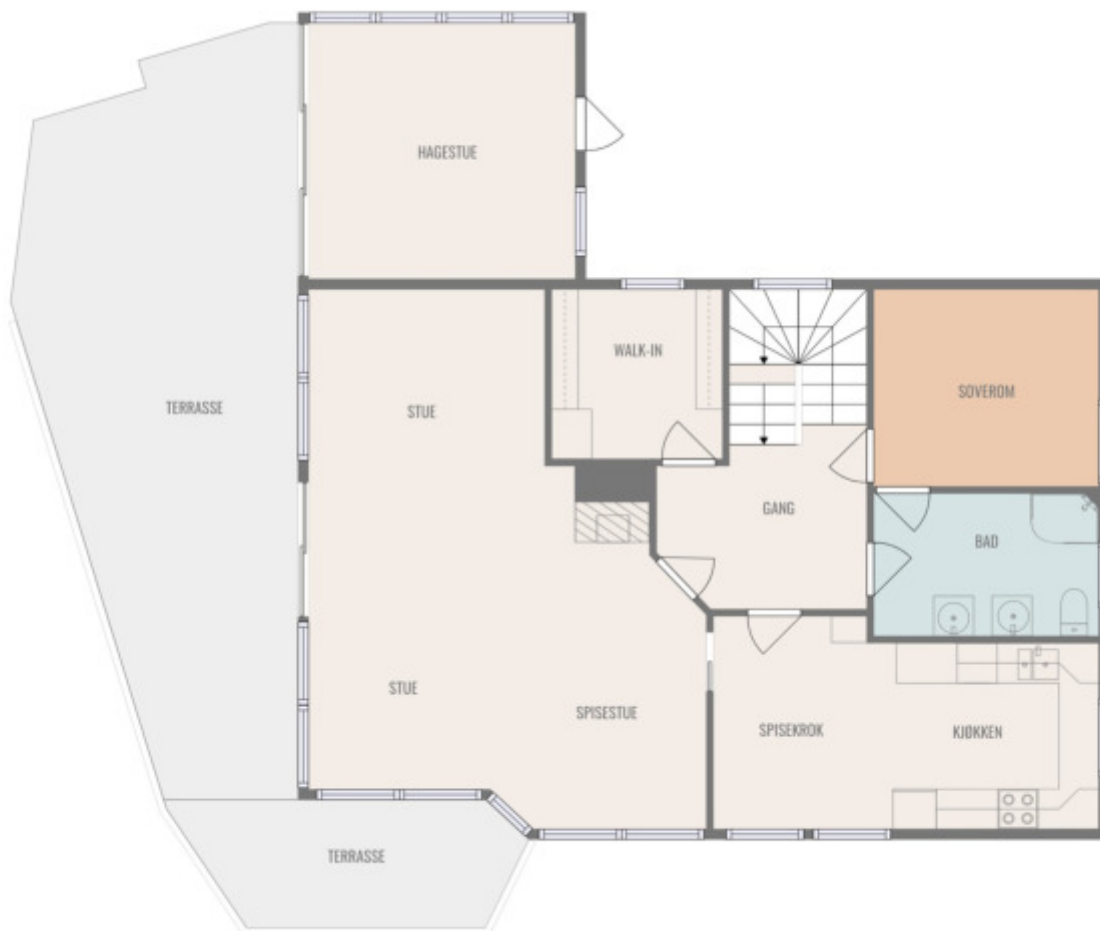
Soverom 4 (på tegninger godkjent som kontor).



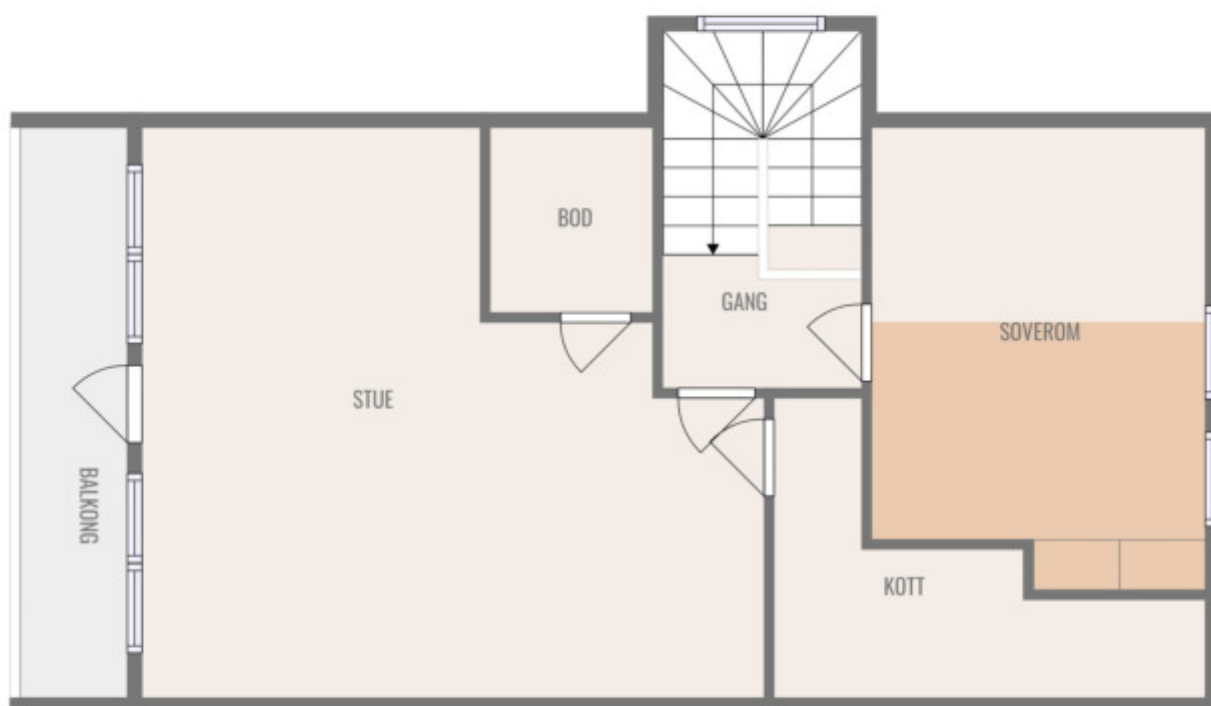
Loftstue (foreligger ikke plantegning over loft så antas å ikke være godkjent for varig opphold).



Plantegning underetasje.



Plantegning 1. etasje.



Plantegning loft.



Terrasse med plass til flere sittegrupper.



Sommerstue på ca. 15 m2.



Dobbel garasje med automatisk portåpner.

Rosfjordveien 69

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørlandsbadet	6 min	
Linje 236, 417	0.5 km	
Lyngdal rutebilstasjon	5 min	
Totalt 8 ulike linjer	2.7 km	
Snartemo stasjon	32 min	
Linje F5	29.5 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 21 min	

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	20 min	
149 elever, 12 klasser	1.7 km	
Berge barneskole (1-7 kl.)	21 min	
361 elever, 22 klasser	1.7 km	
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	
347 elever, 25 klasser	1.7 km	
KVS - Lyngdal	10 min	
230 elever, 11 klasser	0.8 km	
Lyngdal videregående skole	20 min	
130 elever	1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	18 min	
-----------------------------------	--------	--



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

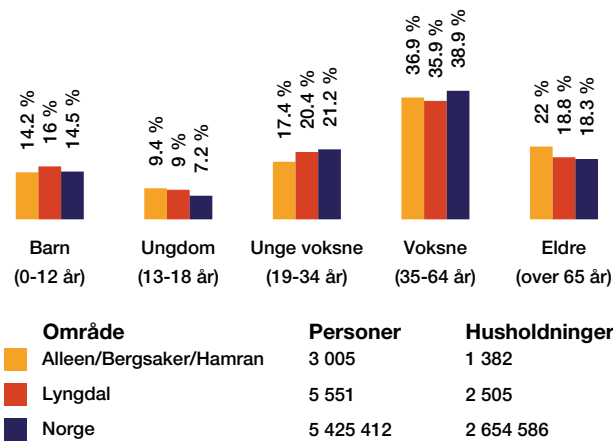
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år)	13 min	
95 barn	1.1 km	
Filadelfia barnehage (0-5 år)	24 min	
57 barn	1.9 km	
Sangfuglen barnehage (1-5 år)	7 min	
9 barn	4.3 km	

Dagligvare

Kiwi Lyngdal	21 min	
PostNord	1.7 km	
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	23 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering
Lett 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Nordliveien balløkke
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

KVS flerbrukshall
Aktivitetshall

10 min 
0.8 km
- 

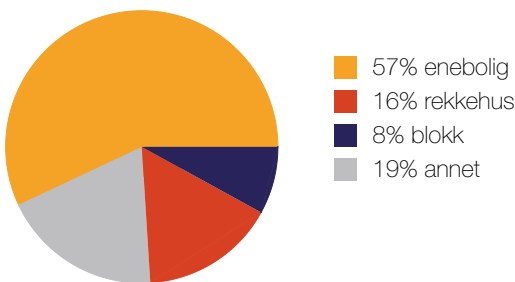
Sørlandsbadet trening

10 min 
- 

Lyngda fysikalske institutt

24 min 

Boligmasse



«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

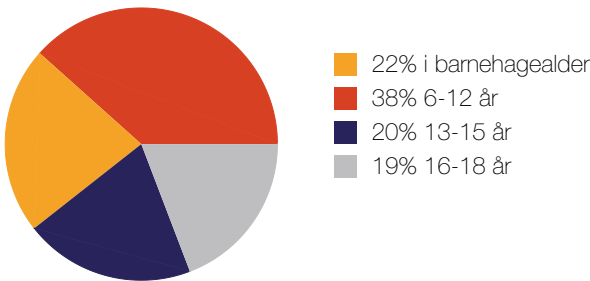
Sentrumsgården

23 min 
- 

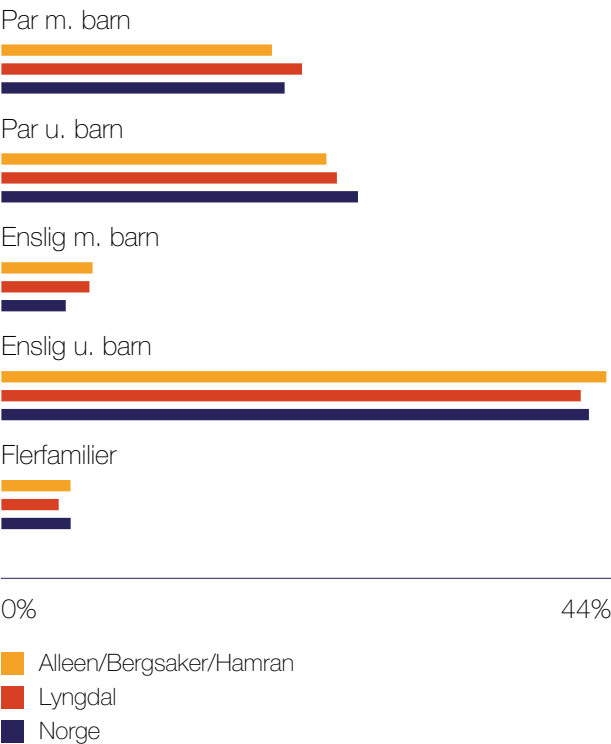
Apotek 1 Lyngdal

23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

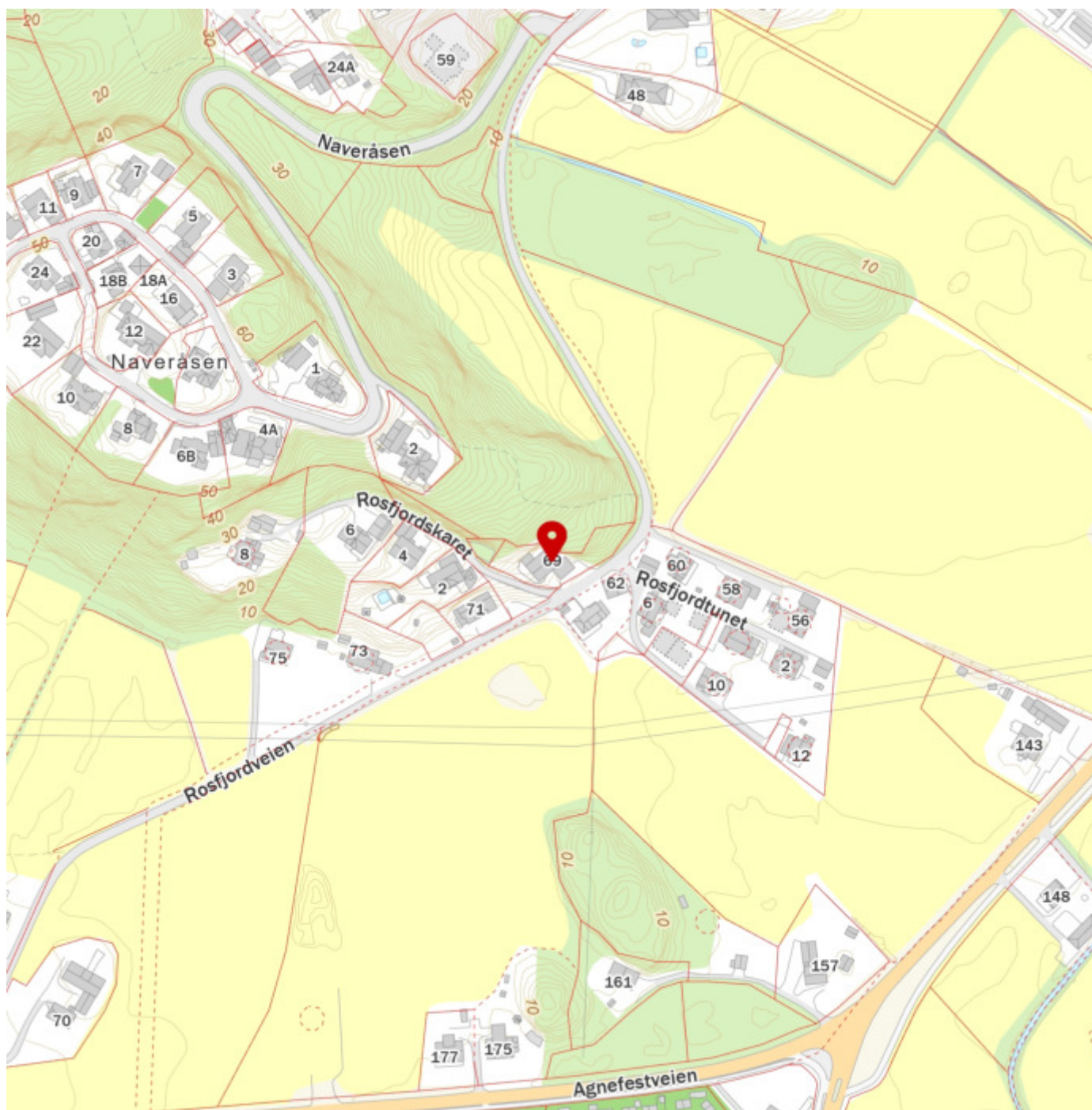


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren, 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.	
61230046	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Karin Andreassen	Jon Erik Andreassen

Gateadresse	
Rosfjordveien 69	
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 boligen?

År

Hvor lenge har du eid 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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av 2 bad

Arbeid utført av

Rørleggeren, Lyngdal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med renovering av 2 bad ble dette oppgradert

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

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 skjevgkre 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 el til varmepumpe. Diverse endringer i forbindelse med renovering/vedlikehold

Arbeid utført av

LRE, Lyngdal

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Bygd hagestue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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
Anne Karin Andreassen	ec304ead11260ea485e0417 acb1b6076c9df1579	04.10.2023 09:56:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Erik Andreassen	4629a624e26924d63da709 ec1079f0b4bdeba267	04.10.2023 08:09:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 61230046

- 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

📍 Rosfjordveien 69, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 171, bnr. 312

Areal (BRA): Enebolig 258 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 09.05.2023

Oppdragsnr.: 20241-1200

Referansenummer: IV7159

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen



Gyldig rapport
09.05.2023

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.

Lister Takst



Rapportansvarlig



John Terje Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
listertakst@gmail.com
941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Boligen på Rosfjordveien 69 er en bolig fra 1987 og oppført med underetasje, hovedetasje og loft. Under del av hovedetasje mot bakkeplan, er det etablert garasje. Bygget i sin helhet fremstår i alminnelig god teknisk stand, tatt alder i betraktning. Det er registrert enkelte forhold som er viktig å bemerke seg, følgende er:

Et vindu på loftet er punktert.
Rekkverk på terrasser og balkonger er lavt.
Et vindskibord har råteskader
Bad i 1 etasje har motfall
Belegg på vaskerom har passert forventet levetid.
Avstand til brenbart fra sotluke er mindre enn kravet.
Det er ikke tegninger for loftplanet på boligen.
Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Alder varierer. De eldste er fra byggeår og nyere vinduer er fra 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Understøttet terrasse i tre.
Balkong på loft i tre.
Utvendige støpte trapper med skifer i trinn

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 18mm høydeforskjell på gulv på soverom over garasje i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i i matbod mot bakvegg.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 54% ved 15,4 grader.
Måling med pigg har påvist 11,2Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %
Boligen har malt tretrapp fra ueg til 1 etg.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket er malt.
Fallforhold til sluk er målt til 18 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i gang
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 48,5 % ved 15,9 grader.
Måling med pigg har påvist under 8Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til ca 20 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i matbod.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 41,8% ved 17,3 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad
Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden fra 1997 til 2010.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har motfall og det er fall mot dør.
Sluken ligger på det høyeste punktet i rommet.
Høyde på terskel er over 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført på soverom.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 41,2% ved 17,7 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.
Det er installert to varmepumper, en fra 2011 og en av nyere dato.
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2005
Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er lokalisert i entre
Anlegget har automatsikringer overspenningsvern og jordfeilbryter.
Hovedsikring er på 63 Amp Ny strømmåler er montert i 2018
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1987.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånet og delvis kupert tomt med fjell i bakkant.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1978. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utepeis i naturstein.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	120	93	27
1. Etasje	101	101	0
Loft	37	37	0
Sum	258	231	27

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

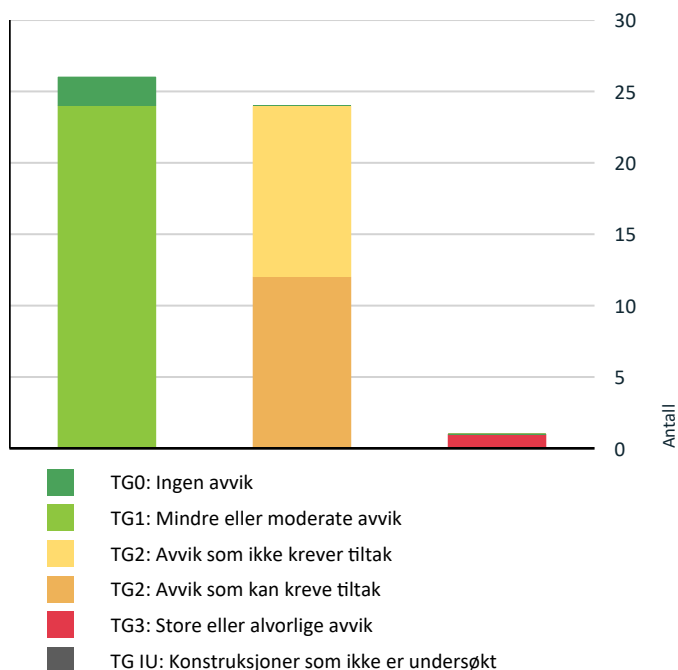
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke tegninger over loftplanet på boligen. I de fleste tilfeller man man påregne å søke om bruksendring om det ikke foreligger tegninger.

Øvrige etasjer stemmer mer eller mindre over ens, med mindre endringer, men ingen endringer som krever søknad om tiltak.

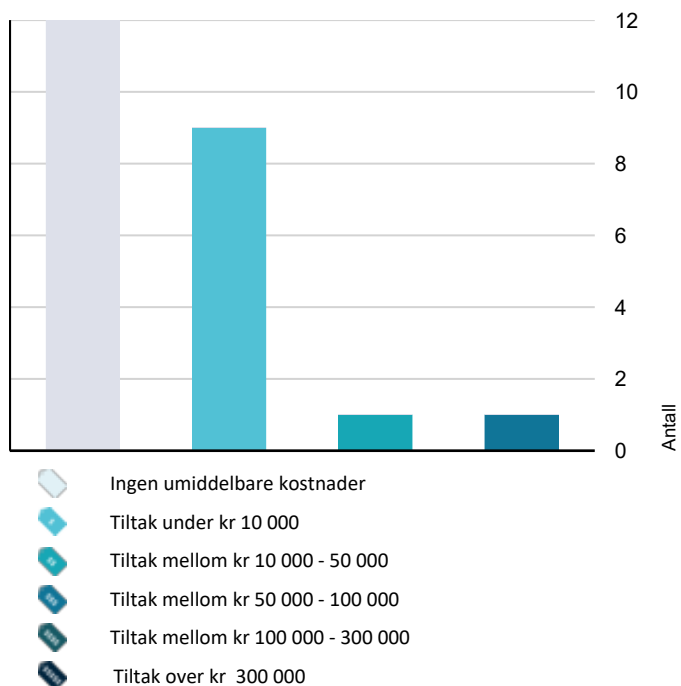
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert råteskader på enkelte vindskier



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger loft

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Rekkverk er lavere enn kravet for byggetidspunktet. Kravet var på 90 cm og det er målt ca 83cm



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:

Skade på grunnmurplast ved hjørne



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Vegg mot vaskerom og bad i underetasjen er det registrert sprekke/ riss i grunnmur.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

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



Innvendig > Innvendige trapper loft

[Gå til side](#)

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Bad i underetasjen ble renoveret.
------	---------------	-----------------------------------

UTVENDIG

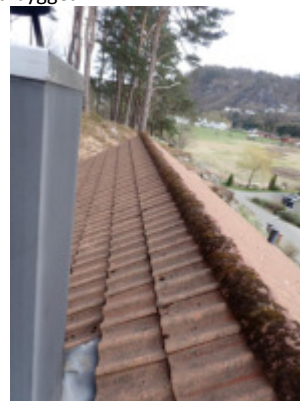
Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.



Original tekking fra byggeår



Tekking er noe mosegrad i møne

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking sommerstue

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.



Eldre renner fra byggeår



Eldre renner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.



Råteskader på vindskier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader på enkelte vindskier

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning må påregnes.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Alder varierer. De eldste er fra byggeår og nyere vinduer er fra 2014.



Punktert glass på loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Understøttet terrasse i tre.



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Det er skjevheter i rekkverk

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

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

Rekkverk er lavere enn kravet for byggetidspunktet. Kravet var på 90 cm og det er målt ca 88cm

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

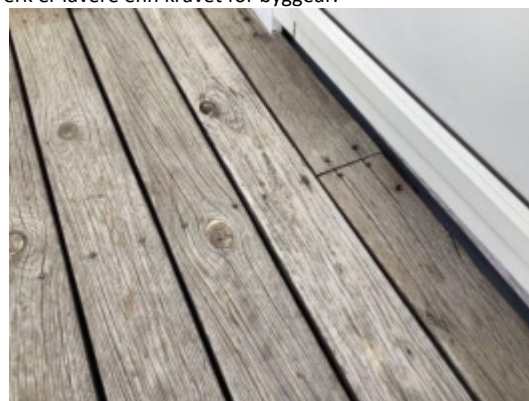
Balkonger loft

TG 2

Balkong på loft i tre.



Rekkverk er lavere enn kravet for byggeår.



Dekket har sporadiske plasser med sprekker og er slitt

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Rekkverk er lavere enn kravet for byggetidspunktet. Kravet var på 90 cm og det er målt ca 83cm

Tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendige støpte trapper med skifer i trinn

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og betong.
Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 18mm høydeforskjell på gulv på soverom over garasje i underetg over en lengde på ca 2 m.



Måling på 2 meter



Måleresultat på 2 meter

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Avstand fra luke til brennbart er mindre enn kravet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En ildfast plate på trevegg kan være et alternativ til utbedring.

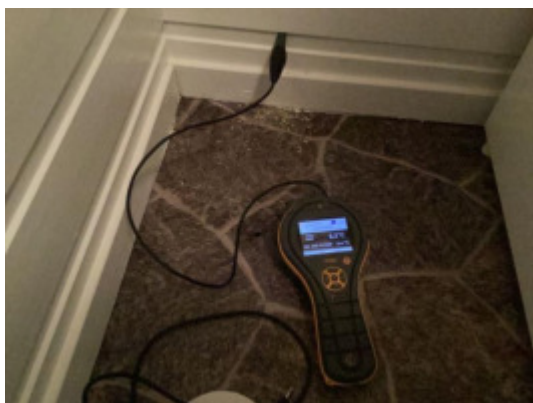
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

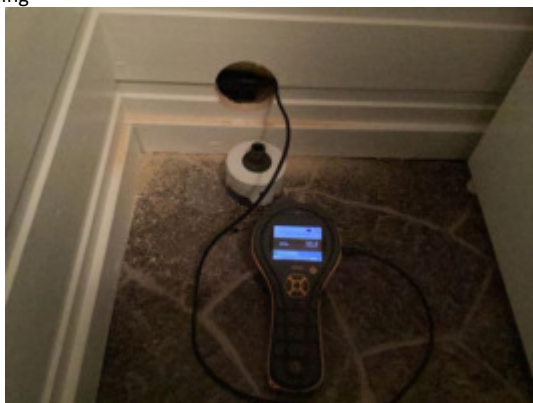
Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har beleg. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i i matbod mot bakvegg.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 54% ved 15,4 grader.
Måling med pigg har påvist 11,2Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling mrd pigg

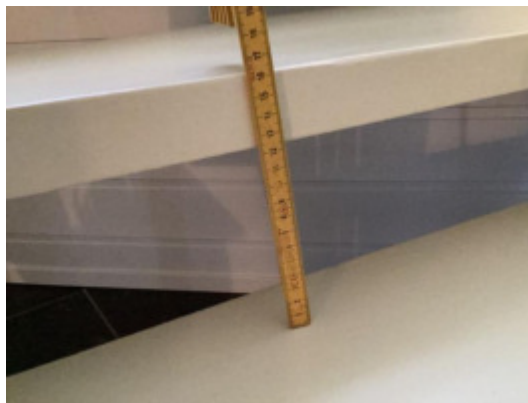


Sted for hulltaking.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp fra ueg til 1 etg.



Åpning mellom trinn er større enn dagens krav på 10cm



Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige trapper loft

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Åpning mellom trinn er større enn dagens krav på 10cm

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm



Det er liten frihøyde i trappeløp



Det er liten frihøyde i trappeløp

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

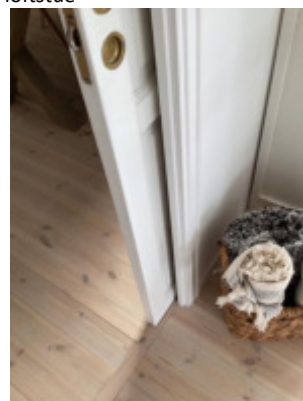
Innvendige dører

1 TG 2

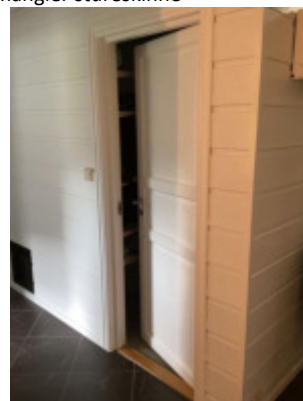
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



dørblad tar i karm loftstue



skyvedør kjøkkenmangler stureskinne



dør til vedbod

Vurdering av avvik:

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

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden fra 1997 til 2010.



Bad i 1 etasje

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 3

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har motfall og det er fall mot dør.
Sluken ligger på det høyeste punktet i rommet.
Høyde på terskel er over 25 mm.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av avviket.

Sluk må jevnlig rengjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk under kabinett

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon på membranløsning i sluk

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Ventilasjon

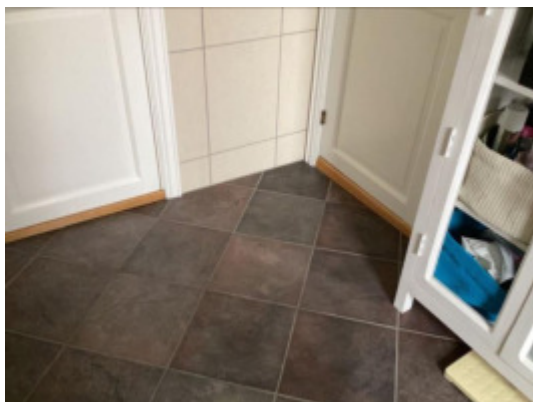
TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk er svakt

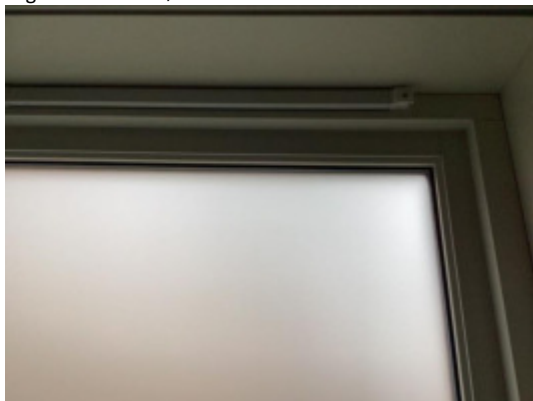
Tilstandsrapport



Etablering av ventiler i dør vil bedre tilluft



Etablering av ventiler i dør vil bedre tilluft



Ventil i vindu

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på soverom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 41,2% ved 17,7grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

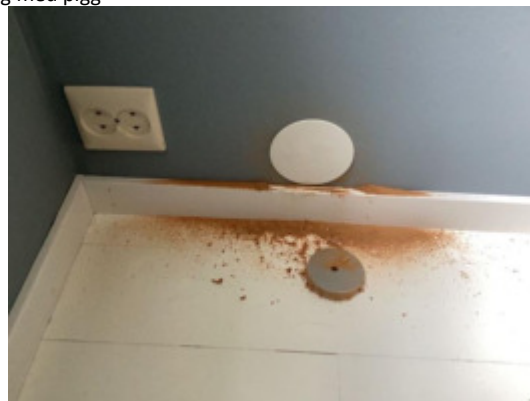
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg



Sted for hulltaking

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i underetasje



Bad i underetasje

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til ca 20 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Høyde ved terskel

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Eldre sluk fra byggeår

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Fremskaffe dokumentasjon på membranløsning i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

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

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

1 TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk ok.



Rommet mangler tilluft



Rommet mangler tilluft

Årstall: 2017 Kilde: Eier

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i matbod.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 41,8% ved 17,3 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

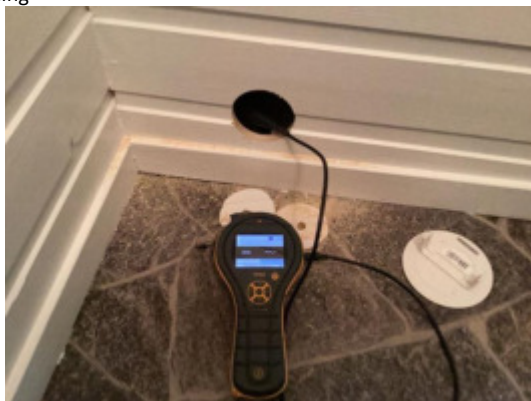
Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg



Sted for hulltaking

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom fra byggeår

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har våtromstapet/belegg.

Taket er malt.

Tilstandsrapport

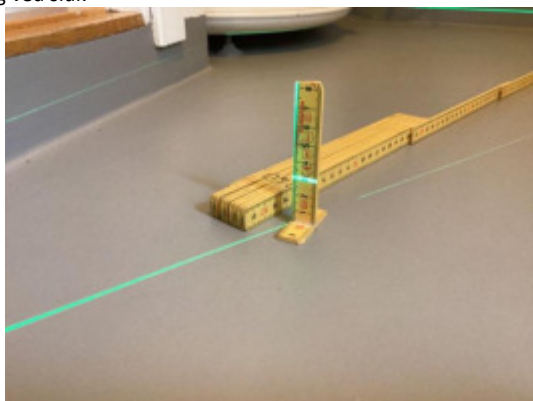
Overflater Gulv

TG 1

Fallforhold til sluk er målt til 18 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk og høyde ved terskel

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Eldre sluk med vinylbelegg

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Fukt regulerende vifte



Det mangler tilluft til rommet.



Det mangler tilluft til rommet.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 48,5 % ved 15,9grader.

Måling med pigg har påvist under 8vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg



Sted for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.



Kjøkkenen

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

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.

Ventilasjon

TG 1

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

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Det er installert to varmepumper, en fra 2011 og en av nyere dato.



Varmepumpe fra 2011.



Varmepumpe av nyere dato

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.

Sikringsskapet er lokalisert i entre

Anlegget har automatsikringer overspenningsvern og jordfeilbryter.

Hovedsikring er på 63 Amp Ny strømmåler er montert i 2018

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018 Ved installasjon av AMS måler
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oneco as
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring fra Oneco AS i skap.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske

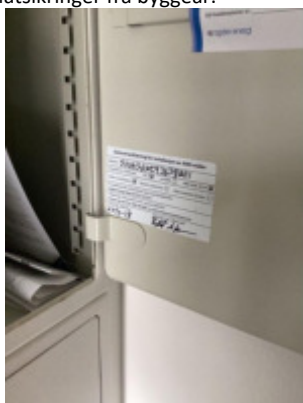
Tilstandsrapport

anlegget ha en utvidet el-kontroll?

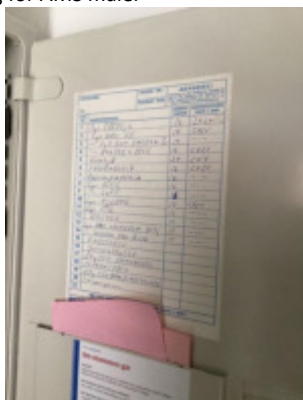
Nei



Anlegg med automatsikringer fra byggeår.



Samsvarserklæring for AMS måler



Kursfortegnelse

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Brannslang montert på vaskerom



Sov uetg over garasje.



Stue 1 etg

Branntekniske forhold



Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport



Gang loft

TOMTEFORHOLD

Drenering

TO 2

Dreneringen er fra 1987.



Synlig grunnmursplast bak bolig



Mindre skade på hjørne

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Skade på grunnmurplast ved hjørne

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

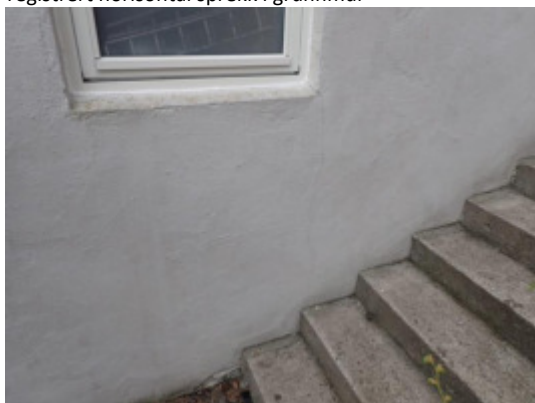
Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



Det er registrert horisontal sprekk i grunnmur



Vertikal sprekk ved vindu i underetasjen

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vegg mot vaskerom og bad i underetasjen er det registrert sprekk/ riss i grunnmur.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuge sprekk og hole området under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Forstøtningsmur

Terrengforhold

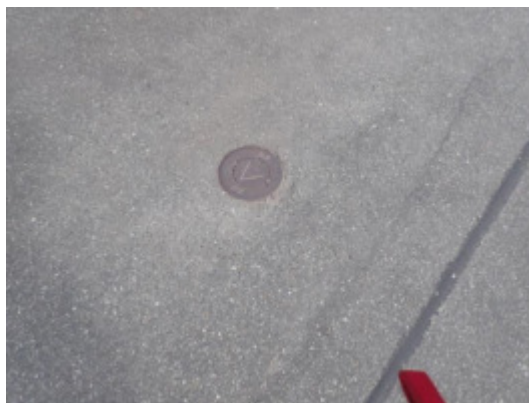
TG 0

Skrånet og delvis kupert tomt med fjell i bakkant.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1978. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Utvendig stoppekran

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

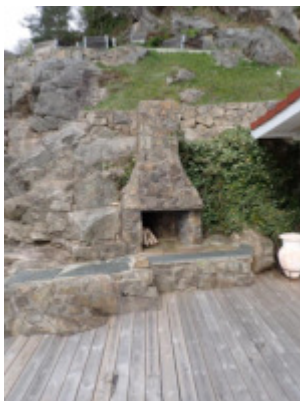
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 1

Utepeis i naturstein.



Utepeis

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	120	93	27	Soverom , Hall , Bad , Vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Entré	Bod , Verksted , Matbod, Vedbod
1. Etasje	101	101	0	Soverom , Bad , Omklingsrom, Kjøkken , Stue	
Loft	37	37	0	Gang , Soverom , Stue	Bod , Bod 2
Sum	258	231	27		

Kommentar

Garasjen er på ca 40m2 og ligger under beboelserom tilhørende boligen over.

Kott på loft faller inn under ikkemåleverdig areal. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2.utgave - Gjeldende fra 9. februar 2015

Sommerstue på terrasse er på ca 15 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke tegninger over loftplanet på boligen. I de fleste tilfeller man man påregne å søke om bruksendring om det ikke foreligger tegninger.

Øvrige etasjer stemmer mer eller mindre over ens, med mindre endringer, men ingen endringer som krever søknad om tiltak.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2023	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Jon Erik Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNBDAL	171	312		0	969.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosfjordveien 69

Hjemmelshaver

Andreassen Anne Karin, Andreassen Jon Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rosfjord, et lite stykke sør for Lyngdal sentrum.
Fra eiendommen er det kort ei til skole, barnehager, badelang, strand og havn.
Omkringliggende område består av boliger og jordbruksområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt opparbeidet med terrasser, utvendige trapper i skifer, terrasser i terreng med buskvekster.
Innkjørsel / tun er asfaltert.
Forstøtningsmur langs vei i natursteinn med beplantning.
Tomten er sydlig vendt med gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2023		Innhentet	5	Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2023		Fremvist	1	Nei
Ambita eiendomsdate			Innhentet	8	Nei
Byggetillatelse	02.04.1987		Innhentet	1	Nei
Tegninger			Innhentet	6	Nei
Ferdigattest	11.12.1987		Innhentet	1	Nei
Målebrev			Innhentet	2	Nei
Planopplysninger			Innhentet	6	Nei
Reguleringsbestemmelser			Innhentet	3	Nei
Kommunale avgifter			Innhentet	2	Nei
Hjemmelopplysninger			Innhentet	2	Nei
Energiattest			Innhentet	6	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 konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IV7159>

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: 4225/171/312/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.4.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

171/145

0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 171, Bruksnr 312	Kommune:	4225	Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303	Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Rosfjordveien 69, gatenr 2700	Valgkrets:	3	Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101	Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091	Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Rosfjord	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.12.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	969,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.01.2020	Avgiver	4225/171/359	-7 561,8
	Matrikkelført:	27.02.2020	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4225/171/15	0,0
			Berørt	4225/171/312	0,0
			Berørt	4225/171/362	0,0
			Berørt	4225/171/430	0,0
			Mottaker	4225/171/428	7 561,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.01.2020	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2020	Berørt	4225/171/15	0,0
			Berørt	4225/171/312	0,0
			Berørt	4225/171/359	0,0
			Berørt	4225/171/362	0,0
			Berørt	4225/171/430	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	20.01.2020	Avgiver	4225/171/62	-28,9
	Matrikkelført:	25.03.2020	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	4225/171/312	28,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.01.2020	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2020	Berørt	4225/171/62	0,0
			Berørt	4225/171/312	0,0
			Berørt	4225/171/313	0,0
			Berørt	4225/171/314	0,0
			Berørt	4225/171/315	0,0
			Berørt	4225/171/325	0,0
			Berørt	4225/171/346	0,0
			Berørt	4225/171/359	0,0
			Berørt	4225/171/362	0,0
			Berørt	4225/171/428	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.01.2020	Avgiver	4225/171/62	-903,8
	Matrikkelført:	25.03.2020	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4225/171/312	0,0
			Berørt	4225/171/313	0,0
			Berørt	4225/171/314	0,0
			Berørt	4225/171/315	0,0
			Berørt	4225/171/359	0,0
			Berørt	4225/171/362	0,0
			Berørt	4225/171/425	0,0
			Berørt	4225/171/426	0,0
			Berørt	4225/171/428	0,0
			Mottaker	4225/171/427	903,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.01.2020	Avgiver	4225/171/62	-133,0
	Matrikkelført:	25.03.2020	Berørt	4225/171/312	0,0
			Berørt	4225/171/428	0,0
			Mottaker	4225/171/426	133,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/171/312	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.12.1986	Avgiver	4225/171/62	-942,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/171/312	942,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rosfjordveien 69	Bolig	217,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	217,0	Igangset.till.:	01.09.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	217,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9066519			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			40,0		40,0				
U01			88,0		88,0				
H01	1		89,0		89,0				

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> |

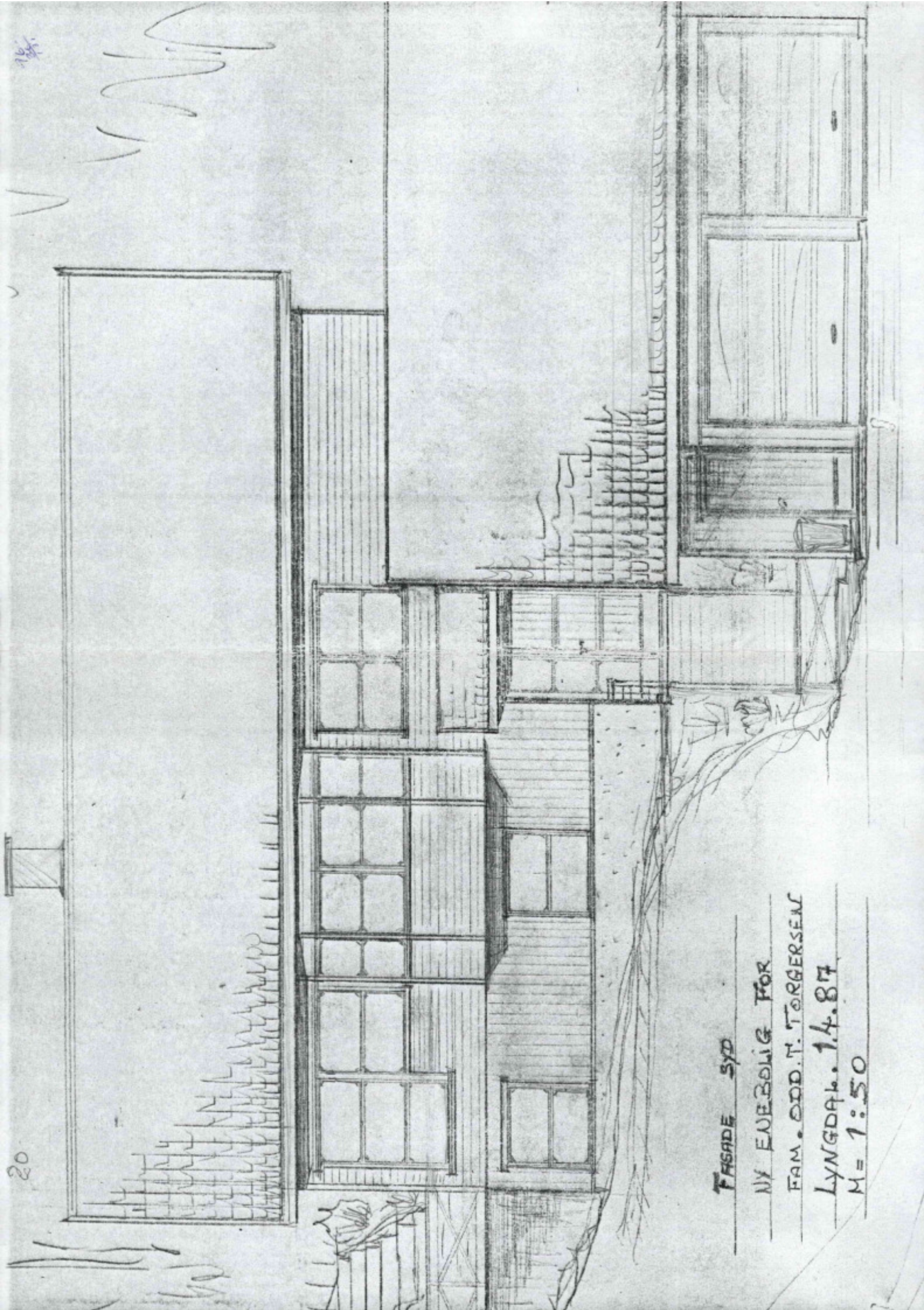
Areal og koordinater

Areal: 969,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 435,01	385 579,78	2,97m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 444 432,13	385 580,50	10,20m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 444 433,04	385 590,66	13,20m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 444 445,10	385 596,03	19,08m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
5	6 444 449,78	385 614,53	16,47m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 444 435,40	385 606,51	3,00m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
7	6 444 432,77	385 605,06	22,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 444 419,81	385 586,33	4,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 444 417,35	385 582,78	2,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 444 415,51	385 580,97	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 444 415,27	385 579,94	8,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 444 415,09	385 571,29	6,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 444 416,46	385 564,51	6,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 444 419,09	385 558,56	12,17m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 444 422,91	385 547,00	14,85m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 444 436,07	385 553,89	6,30m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 444 433,29	385 559,54	15,44m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
18	6 444 436,37	385 574,67	5,29m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



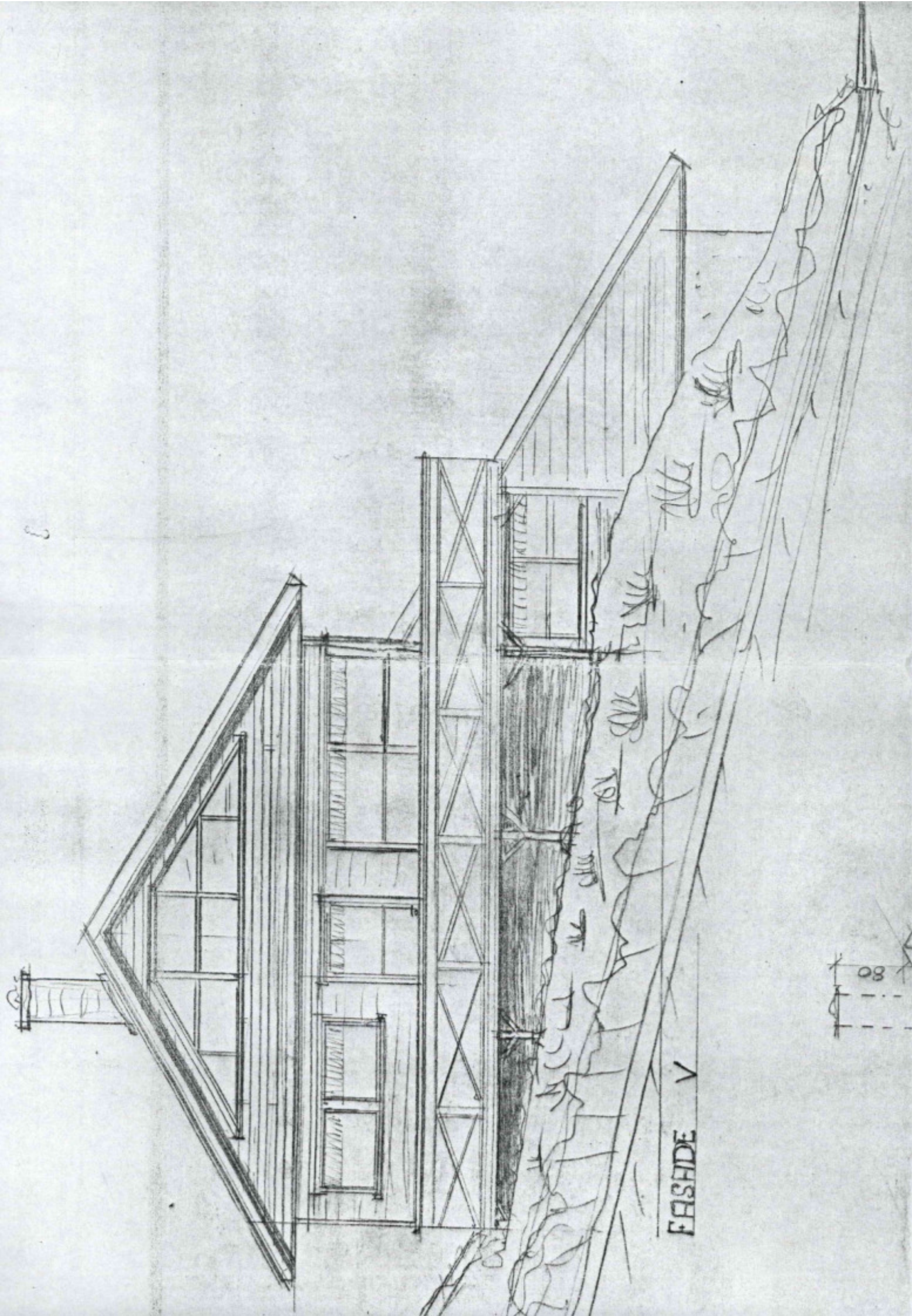
FASADE SYD

NY ENERBOLIG FOR

FAM. ODD. T. TØRGERSEN

LYNGDAL. 14.87

M = 1:50



FASHDE V

08

TOMT ODD.T. TORGENSEN, ROSFJORD

Gnr 171 Bnr 312 Feste nr

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt

X 14 420

Y 59 230

Z

210 / 86

Koordinatsystem

01

Målestokk

1:500

Målebrev nr

195 / 86

Kartblad

AX-004.5.3 / AX-003.5.1

Areal

942 m²

+ 14 450
59 200

171 / 15



Veg til byggefelt

Rosfjordveien

KOORDINATLISTE

Pkt.	X	Y	Anm.
2A	14409.786	59236.791	Beregnetpkt.
2	409.638	235.802	Bolt i fjell
3	408.205	226.235	Bolt i fjell
4	410.482	212.382	Bolt i fjell
5	413.776	200.673	Bolt i fjell
9	427.229	207.106	Bolt i stein
10	424.704	212.869	Bolt i fjell
11	428.441	227.863	Bolt i stein
12	427.318	232.880	Bolt i stein
13	424.462	233.870	Bolt i stein
14	425.800	243.852	Bolt i fjell
15	438.104	248.826	Bolt i fjell
16	443.547	267.009	Bolt i fjell
17	428.856	259.724	Bolt i fjell
17A	426.168	258.391	Beregnetpkt.

GODKJENT:
 DATO: 20/5-87
 BYGNINGSJEFEN

DATA: 20/5-87

BYGNINGSSJEFEN

1300

008

2. 4000

1200

BOLIG PLAN.

1 ERASSE

STVE
39.5 m

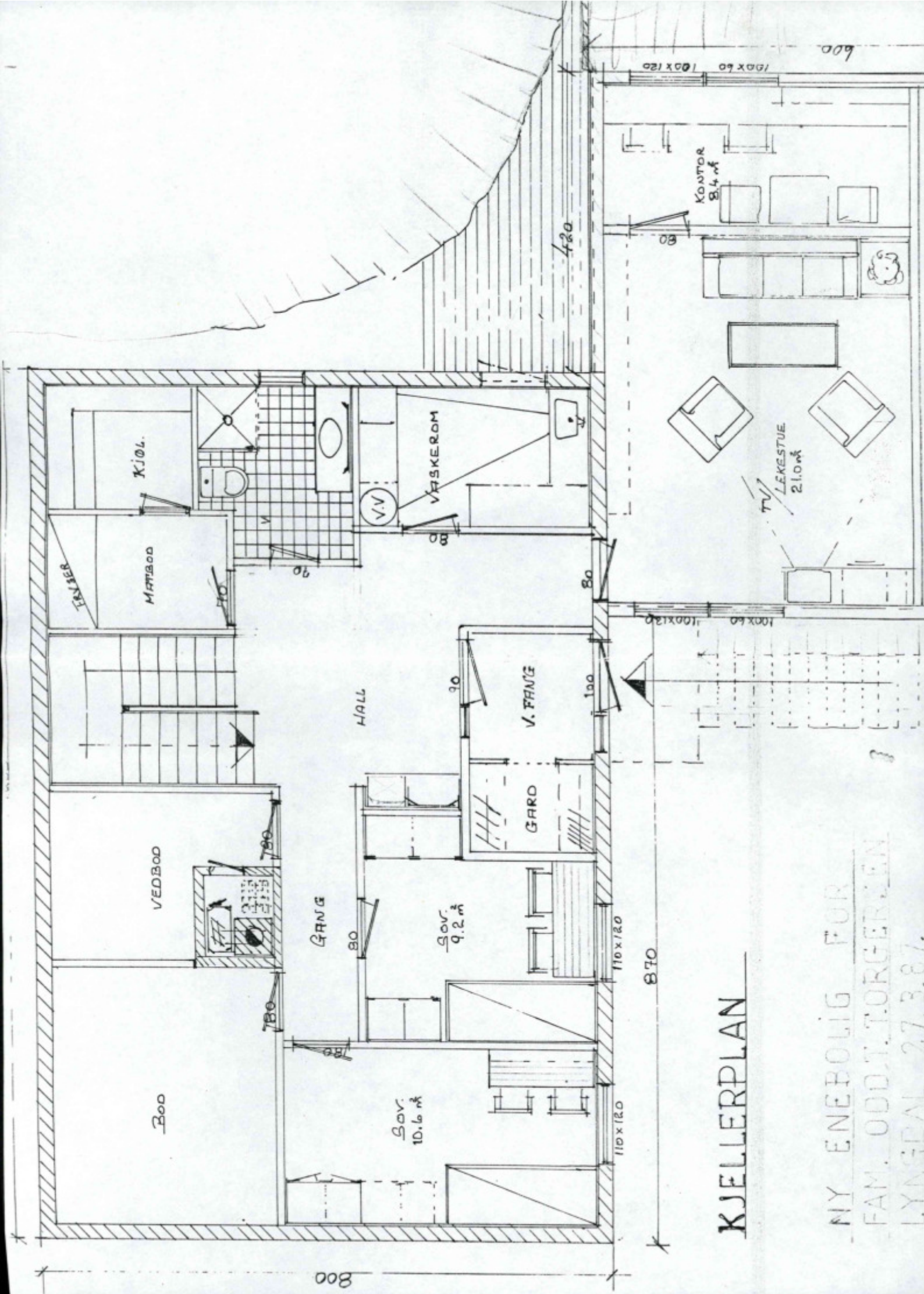
W.G.M.
Nov

9.9.9.9

15.4 m²

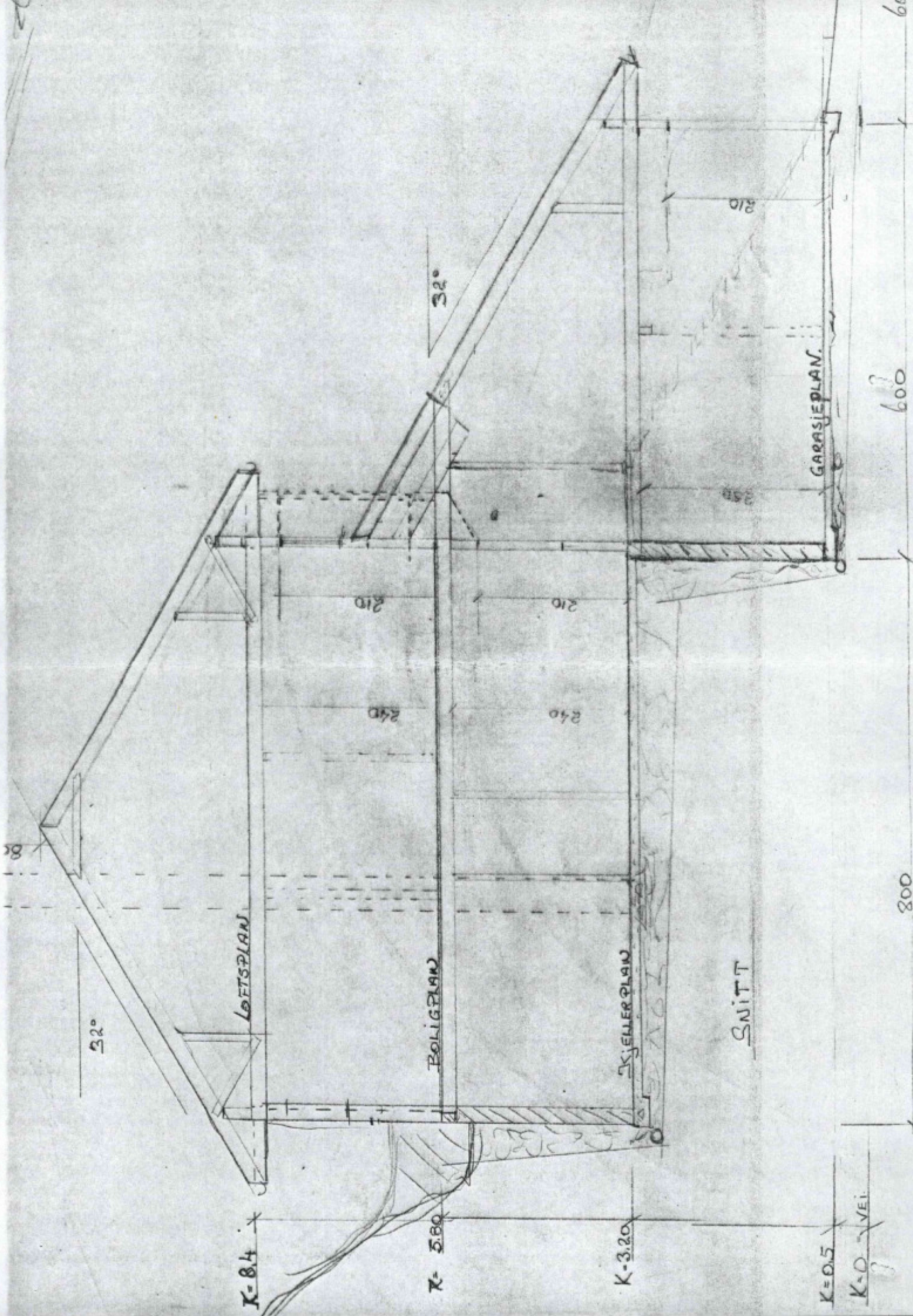
770/4

 $\frac{C_{H_2O}}{C_{H_2O} + C_{H_2}}$



KJELLERPLAN

NY ENEBOLIG FOR
FAM. ODDT. TORGERSEN
LYNGDAL 27.3.87.



Jnr.3194/87

(Kommune)

Lyngdal

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Alv Bjarne Lervik
Austad

4580 LYNGDAL

Byggherre

Odd T. Torgersen
Rosfjord

4580 LYNGDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rosfjord	171	312		

Deres søknad	Dato 02.04.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Delegert	Vedtak dato 20.05.87	Saksnr. 986/87
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Brannmur i peis må være forskriftsmessig. Terrang må skrå vekk fra grunnmur. Avslutning for tæeverk mot trapp må utføres forskriftsmessig.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Lyngdal	11.12.87	Tore Larsen, byggekontrollør

LYNGDAL KOMMUNE

Teknisk Evt.

KOPI
SENDTansvars-
havende

Navn

Alv Bjarne Lervik

Adresse

Austad, 4580 Lyngdal

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Kommunens navn (ev. stempel)

LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat.

MÅLEBREV

J nr 210/86

Målebrev nr 195/86

Målebrev over—

Gnr 171 Bnr 312 Feste nr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse Rosfjord

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

Dato 08.12.86 holdt—

Dagbokstempel

25.FEB 87 00730

SØREN SKRIVEREN I
LYNGDAL

Kart- og delingsforretning over parsell av
gnr.171, bnr.62, Rosfjord
Formål: Boligtomt

Forretningen ble rekvirert av—

Alf Bjarne Lervik

Bestyrer ved forretningen var—

Jan Kristensen

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

Lyngdal den 11.12.86

Jan Kristensen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

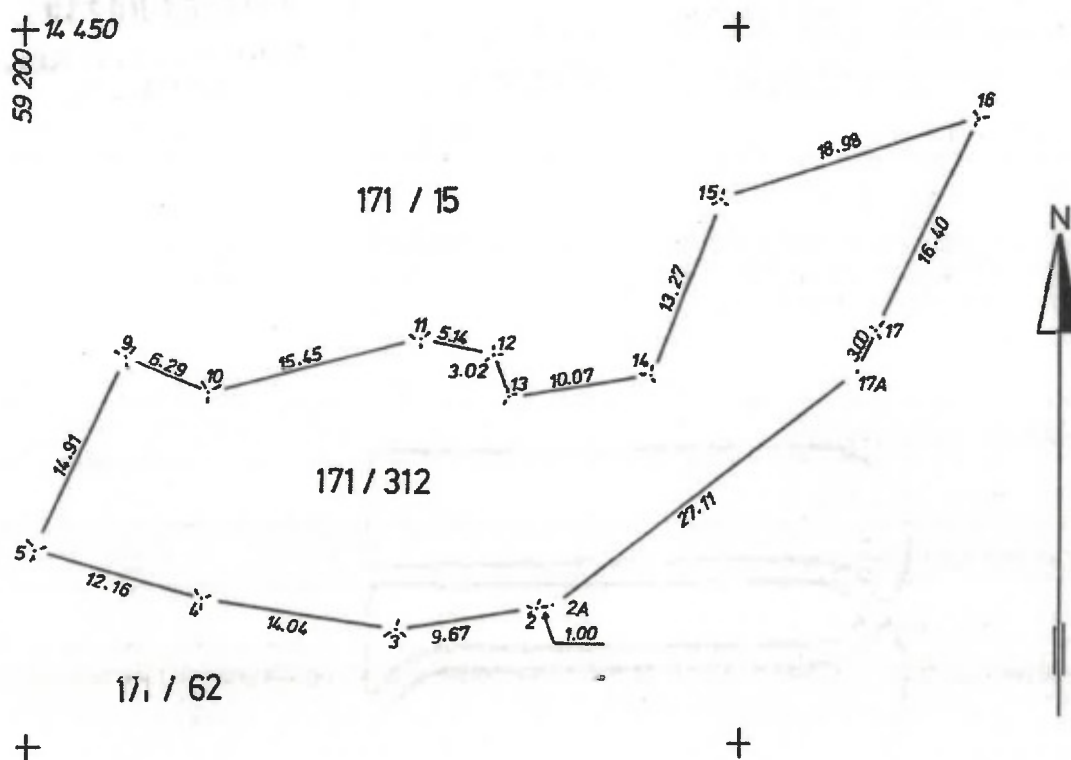
Påtegninger (Rettelser o.l.)



Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

AR

Gnr 171	Bnr 312	Festenr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 14 420		Y 59 230	Z	Jnr 210 / 86
Koordinatsystem 01		Målestokk 1:500	Målebrev nr 195 / 86	
Kartblad AX-004.5.3 / AX-003.5.1		Areal 942 m ²		



KOORDINATLISTE

Pkt.	X	Y	Anm.
2A	14409.786	59236.791	Beregnetpkt.
2	409.638	235.802	Bolt i fjell
3	408.205	226.235	Bolt i fjell
4	410.482	212.382	Bolt i fjell
5	413.776	200.673	Bolt i fjell
9	427.229	207.106	Bolt i stein
10	424.704	212.869	Bolt i fjell
11	428.441	227.863	Bolt i stein
12	427.318	232.880	Bolt i stein
13	424.462	233.870	Bolt i stein
14	425.800	243.852	Bolt i fjell
15	438.104	248.826	Bolt i fjell
16	443.547	267.009	Bolt i fjell
17	428.856	259.724	Bolt i fjell
17A	426.168	258.391	Beregnetpkt.





Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 14.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	312	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 69, 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	669 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	H510	
	Delareal	969 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_3	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	669 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	395 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal 300 m²
Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200110
Navn	Naveråsen m/ENDRING - gnr 171/ (Rosfjord)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.08.2001
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200110/Dokumenter/200110_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 295 m ² Formål Offentlig friområde Feltnavn FRIOMRÅDE



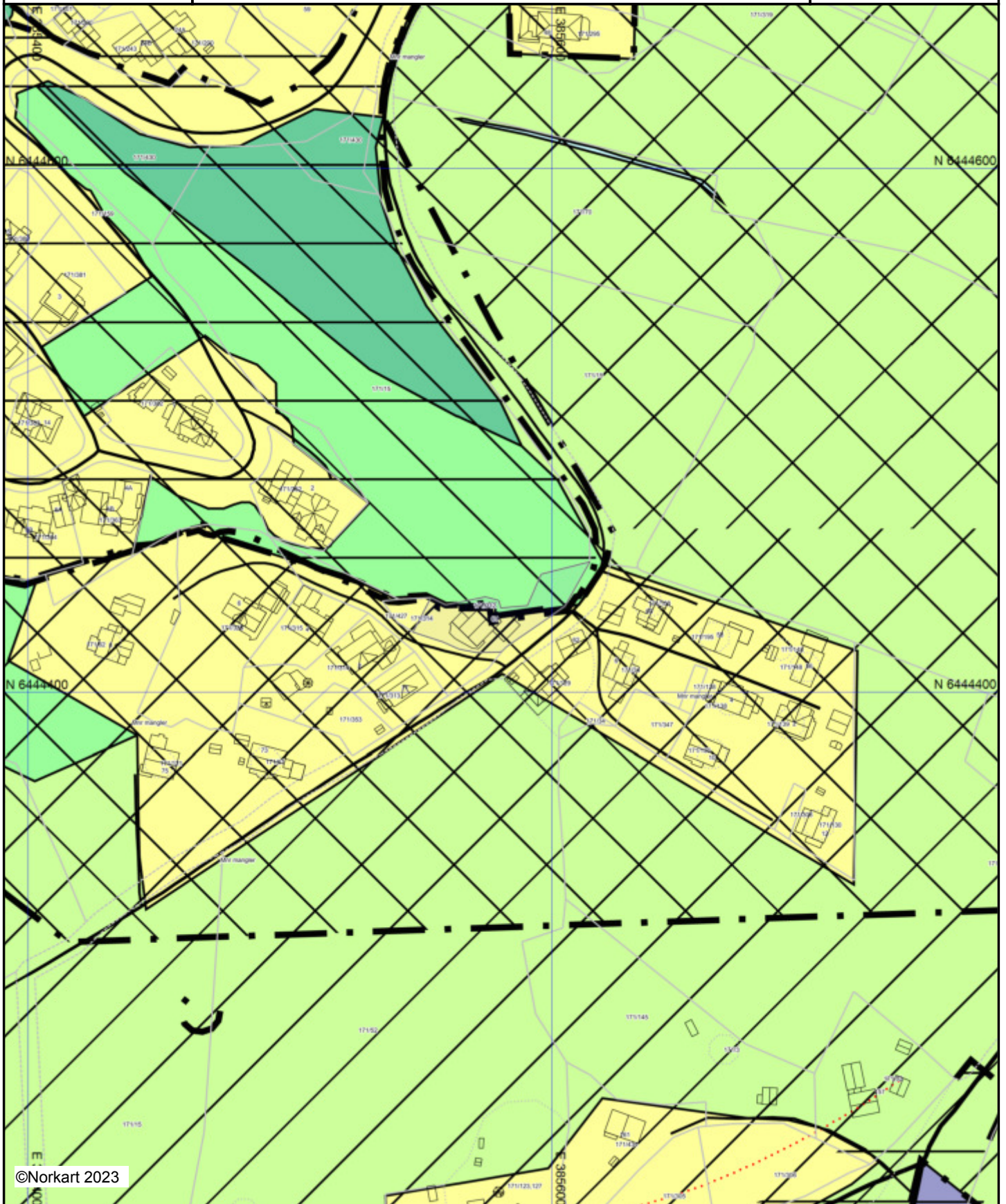
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 171/312
Adresse: Rosfjordveien 69
Utskriftsdato: 14.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 171/312
Adresse: Rosfjordveien 69
Utskriftsdato: 14.04.2023
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 boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Hotell med tilhørende anlegg
	Annet byggeområde
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Frrområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Frrområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	område for særskilte anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Fritidsbebyggelse - blokk
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting

	Barnehage
	Institusjon
	Administrasjon
	Fornøylespark
	Næringsbebyggelse
	Idrett
	Nærmiljøanlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Uthus/naust/badehus
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Havn
	Kollektivanlegg
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Turveg
	Frrområde
	Badeplass/-område
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Naturformål
	Friluftformål
	Ferdsel
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Naturområde
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense

LYNGDAL KOMMUNE**Reguleringsbestemmelser i tilknytning til****REGULERINGSPLAN FOR NAVERÅSEN****1. GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

Boliger

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg

Trafikkøder, grøft, snøopplag

Fortau

Friområder:

Park, turveg, lekeplass m.v.

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder bygningslovens generelle avstandsbestemmelser. Ved endelig fastleggelse av plassering av og høyde på bebyggelsen skal det legges vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak eller avlede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates.
- 2.5 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.6 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller friareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 2.7 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.8 Soppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker

skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeidinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.

- 2.9 Fargen på bebyggelsen på toppen av Naveråsensom ligger eksponert med utsikt skal være mørk. Hvite og ellers lyse hus tillates ikke.
- 2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal benyttes til småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus, som vist på planen. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 1 1/2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 3.4 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

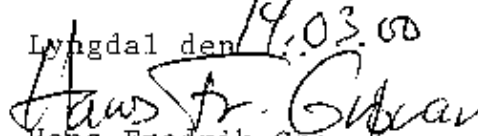
4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og fortau med trafikkdelere, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen.
- 4.2 Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 4.3 I frisisikssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- 4.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger bare delvis inntegnet. Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse er regulert til annet formål.

5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Friområdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser.

Lyngdal 19.12.98
Revidert 07.05.99
Vedtatt i Lyngdal kommunestyre 30.09.99
Revidert 30.09.99 etter kommunestyrets vedtak

Lyngdal den 14.03.00

Hans Fredrik Grøvan
ordfører

LYNGDAL KOMMUNE
ORDFØRER



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 14.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	312	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 69, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 859,59 kr
Feiing	506,64 kr
Renovasjon	3 987,70 kr
Vann	5 295,04 kr
Sum	15 648,97 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	505,00 kr
Målt forbruk vann	211 m3	16,76 kr	1/1	0 %	3 536,36 kr	3 536,36 kr
Forskudd vann	208 m3	19,61 kr	1/1	0 %	4 078,88 kr	1 359,65 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-231 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-3 871,56 kr	-3 871,56 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	591,65 kr
Målt forbruk avløp	211 m3	18,95 kr	1/1	0 %	3 998,45 kr	3 998,45 kr
Forskudd avløp	208 m3	25,01 kr	1/1	0 %	5 202,07 kr	1 734,05 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-231 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-4 377,45 kr	-4 377,45 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	291,65 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	1 083,35 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	434,00 kr	1/1	0 %	434,00 kr	144,65 kr
				Sum	16 415,75 kr	4 995,80 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**61-23-0046 Rosfjordveien 69 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4225 LYNGBAL

Grunneiendom: Gnr: 171 Bnr: 312

Data uthentet:

14.04.2023 kl. 20:10

Oppdatert per:

14.04.2023 kl. 20:09

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[1997/681-1/40](#)

12.03.1997

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 1.100.000

KJØPER:Andreassen Anne Karin

Fnr:

KJØPER:Andreassen Jon Erik

Fnr: 100000000

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

[1992/2290-1/40](#)

29.07.1992

JORDSKIFTE

SAK NR 6/1988

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kopi bestilt: 14.04.2023 kl. 20:09 av Janne Lagtun Brikland[2007/759373-1/200](#)

24.09.2007

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2.000.000

PANTHAVER:SPAREBANKEN SØR

Org.nr: 937894538

[2022/1331245-1/200](#)

23.11.2022 09:36

**** NEDKVITTERING**

Beløpet er nedkvittert til:

Beløp: NOK 750.000

ELEKTRONISK INNSENDT

[2022/1414245-1/200](#)

13.12.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.800.000

PANTHAVER:SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 988738387

PANTHAVER:SPAREBANK 1 SMN

Org.nr: 937901003

GRUNNDATA

1987/730-1/40

REGISTRERING AV GRUNN

25.02.1987

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4225 Gnr:171 Bnr:62

Kopi bestilt: 14.04.2023 kl. 20:09 av Janne Lagtun Brikland[2020/964758-1/200](#)**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikknett**. TV-antennene og fellesnett for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett 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 airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

forts. neste side

AKA / E
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, ikestativ, 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:

2 Bell-lamper på kjøkken følger ikke med

2 kse lamper soverom (bosal) følger ikke med.

Lyngdal 190423

Sted/dato

Anne-Karin Andersen

Selgers signatur

Jon E. Andersen

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:

Rosfjordveien 69, 4580 Lyngdal

Gnr. 171 Bnr. 312 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.

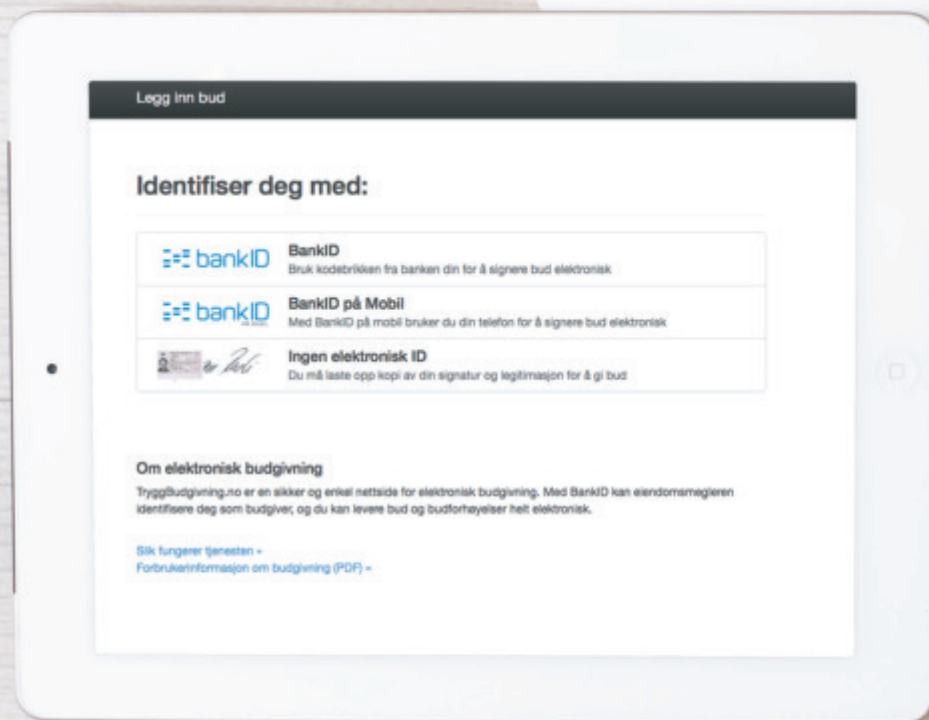
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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