

Hageleet 16

Hagekleiva



Prisantydning: **kr 4 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Tiltalende tomannsbolig fra 2022 med garasje, 4 soverom og hage | Utsikt

OMRÅDE

Hagekleiva

ADRESSE

Hageleet 16, 4580 LYNGDAL

Prisantydning

kr 4 790 000,-

Omkostninger: **kr 140 300,-**

Totalpris: **kr 4 930 300,-**

Formuesverdi: **kr 664 862,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 302,- per år**

BRA-i: 144 m²

BRA-e: 30 m²

BRA Total: 174 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2022

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1197 m²



Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

466 51 616

katrine.froyland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

HAGELEET 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 39, seksjonsnummer 1 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 30 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 30 m²

2. etasje

BRA-i: 78 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I forhold til de tegningene som blir fremlagt er det laget større bad i 2etg og en gang er fjernet. Innvendig trapp er også endret på fra tegninger som blir fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1197 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom, hage med diverse beplantning. Tomten er felles for Hageleet 18.

Beliggenhet

Hageleet 16 er beliggende i et attraktivt og populært område i Hagekleiva. Boligen ligger høyt i boligfeltet som gjør at man har en fin utsikt utover Rom. Fra boligen er det kort avstand til Handesparken hvor du finner et bredt utvalg av diverse butikker. Lyngdal sentrum ligger rundt 5 minutters kjøretur fra boligen. Her

finner du flere restauranter, butikker, kino og andre servicetilbud man trenger i hverdagen. På varme sommerdager kan man ta turen til Sørlandsbadet som har vannsklier og basseng. Ønsker man derimot en tur på stranda er Kvavikstranden et godt alternativ.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området består i hovedsakelig av boliger og leiligheter.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Lyngdal kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Christoffer Ellingsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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 Breas AS den 11.08.2024, 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.

Grunnmur og fundament:

Fundamentert på antatt faste masse/fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Drenering:

Drenering fra byggeår.

Etasjeskillere:

Boligen har etasjeskiller av betong fra byggeår.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3 lags isolerglass i malte trekarmer fra byggeår. Balkongdør/Ytterdører fra byggeår.

Terrasse, balkonger:

Altan i 2 etg med utgang fra dør i stue og adkomst via trapp opp fra bakkenivå. Altanen har protan lignende belegg og betongheller over dette. Glassrekkverk og trekkverk kombinasjon. Altanen er på 23 m².

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Se vedlagte tilstandsrapport byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.4 i tilstandsrapporten.

TG2 som kan kreve tiltak:

Terrasser, balkong, trapper:

Manglende rekkverk mot nabo. Rekkverk mot nabo må monteres.

Etasjeskillere:

Innvendig trapp mangler rekkverk i bunn av trappen. Det må monteres rekkverk på siste del av trappen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Feil montert avløpsrør fra bad i 2. etg. har medført lekkasje til garasje nedenfor. Utbedret i sept. 2022. Utført av Modalsli rør og Thor Magne Hansen & Sønn.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Montert stikkontakter og lys i gjerdet. Utført av LRE elektro.

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

Nabovarsel om byggestart av firemannsboliger, 157/36

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

Knirk i gulv - feil på laminat, blir utbedret på reklamasjon. Svimerke etter varm gryte på benkeplate på kjøkkenøy.

Innhold

1. Etasje: Gang, 3 soverom, bad og vaskerom

2. Etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom

Standard

Hageleet 16 ligger høyt i terrenget og har en fin utsikt utover Rom. Boligen er fordelt på to plan og har en praktisk planløsning med listefritt mellom vegger og tak, gjennomgående laminat på gulv og spotter i tak. Ekstra takhøyde i første og andre etasje gjør boligen luftig og åpen. Man ankommer boligen fra et asfaltert og pent uteområde med hage og diverse busker og beplantninger.

1.Etasje:

Man trer inn i gangen som er romslig med praktisk skyvedørgarderobe med plass til klær og sko. Videre inn har boligen et vaskerom med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Her har man godt med lagringsplass i over- og underskap samt benkeplass som gjør at man enkelt kan brette klær. Etasjen har også et bad malt i moderne farger som er innredet med dusjhjørne, seksjon med nedfelt vask og toalett. De store flisene på gulvet og i dusjen gjør badet moderne og stilrent. Etasjen har tre soverom hvor alle har god plass til seng med tilhørende møblement og garderoreskap.

2.Etasje:

Hovedetasjen er åpen og lys med store vindusflater som slipper inn naturlig lys, noe som gir en fin atmosfære. Spotter i tak. Stuen kan enkelt deles opp i forskjellige soner med spisestue og sofagruppe. Utgang til en romslig altan med plass til utemøbler og grill. Her kan man nyte god utsikt og gode solforhold til langt på kveld. Kjøkkenet er fra Aubo og har lyse slette fronter med messing-detalljer. Stekeovn i praktisk høyde. Det er også quooker kran med kokende vann. Alle hvitevarer medfølger handelen. Praktisk kjøkkenøy med platetopp gjør matlaging sosialt og gøy for familien og sammenkomster. Soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er integrert garderoreskap med god plass til lagring. Tilknyttet soverommet er det et stort og oppgradert bad med gull og svarte detaljer. Badet er innredet med badekar, vegghengt toalett, dusjhjørne og seksjon med nedfelt vask og oppbevaring. Badet har fliset på gulv og dusjsone og gipsplater på vegg. Badet avviker fra originale byggetegninger. Se punktet ferdigattest.

Boligen har balansert ventilasjon og vannmåler. Parkering i garasje eller på tomt. Utvendig bod for oppbevaring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Kjøleskap

- Platetopp
- Stekeovner
- Oppvaskamskin

Parkering

Parkering på tomt og i garasje.

Forsikringselskap

Frende skadeforsikring

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er en pågående reklamasjonssak på laminatgulvet. Gulvet vil bli fikset av selger før overtagelse.

Plomme og kirsebærtre i hagen , trådhyll over vask på kjøkken, innredning i bod og garasje, samt drivhus på veranda medfølger ikke handelen.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 302

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgift er fra 2023 og er fordelt på to terminer.

Formuesverdi primær

Kr 664 862

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 526 475

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 350

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Årlig dugnad i velforeningen samt rullerende plenklipping på lekeplasser.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

2012/495205-1/200 21.06.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: LYNGDAL KOMMUNE

ORG.NR: 922 421 498

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om murer, hekker og annen beplantning.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 39

Meglers forklaring: Kommunen har rett til å vedlikeholde vann- og kloakkledninger, samt andre tekniske anlegg over tomten. De skal ha uhindret adgang til inspeksjon for å reparere eventuelle feil og skader som kan oppstå på de kommunale ledningene. I tillegg er det bestemmelse på oppføring av mur, hekker og annen beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.08.2024. Ferdigattesten gjelder Hageleet 16 og 18. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gang i 2.etasje er innredet og brukt som bad. Rommet er angitt som gang på siste godkjente byggetegninger.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand..

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Boligen har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vei: Tilknyttet privat veg. Vedlikeholdskostnader må påregnes.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Lyngdal kommune 2014-2025, datert 03.09.2015 med formål boligbebyggelse og LNRF. Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for Hageleiva boligområde - gnr 157, bnr. 1,2,7 med planid: 201017 datert 09.12.2010 med formål boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Det er planer i området som berører eiendommen - Hageleiva boligområde - gnr 157/36. Det er planlagt firemannsboliger.

Meglers kommentar: Oppføring av boligene kan påvirke nærområde og eiendommen ifbm. byggestøy.

Megler har ikke mottatt mer informasjon om når eventuell byggestart o

Det er planer under arbeider i området som berører eiendommen - Planid: 201902, vedr.

Detaljreguleringsplan for boliger del av østre Rom gnr. 155 bnr. 3

Meglers kommentar: Arbeidene kan ved vedtak av plan som gjelder etablering av boligbebyggelse, påvirke nærområdet og eiendommen ifbm byggestøy/utsikt osv. Detaljreguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 790 000

Totalpris

Kr 4 930 300

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 120 000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 140 300,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Informasjon fra kommunen
- Tegninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,02 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 89 608,00,- inkl. mva.

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

Selger

Oddbjørn Høyland

Anne Kristin Tuen Høyland

Oppdragsansvarlig

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no

Tlf: 466 51 616

Sørmeqleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

26.08.2024





Eiendommen er beliggende en kort kjøretur fra handelsparken.



Gangen er romslig og har skyvedørgarderobe for oppbevaring av klær og sko.



Boligen er malt i moderne farger, har listefri overgang mellom vegg og tak samt spotter.



Lyst og trivelig kjøkken fra Aubo.





Stuen har utgang til altan med fin utsikt.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som skaper en fin atmosfære.





Altanen er flislagt og har god plass til utemøbler.







Utsikt



Kjøkkenet har godt med lagringsplass i over- og underskap.



Praktisk kjøkkenøy som gjør matlaging med familien sosialt.



Stekeovn plassert i praktisk høyde. Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

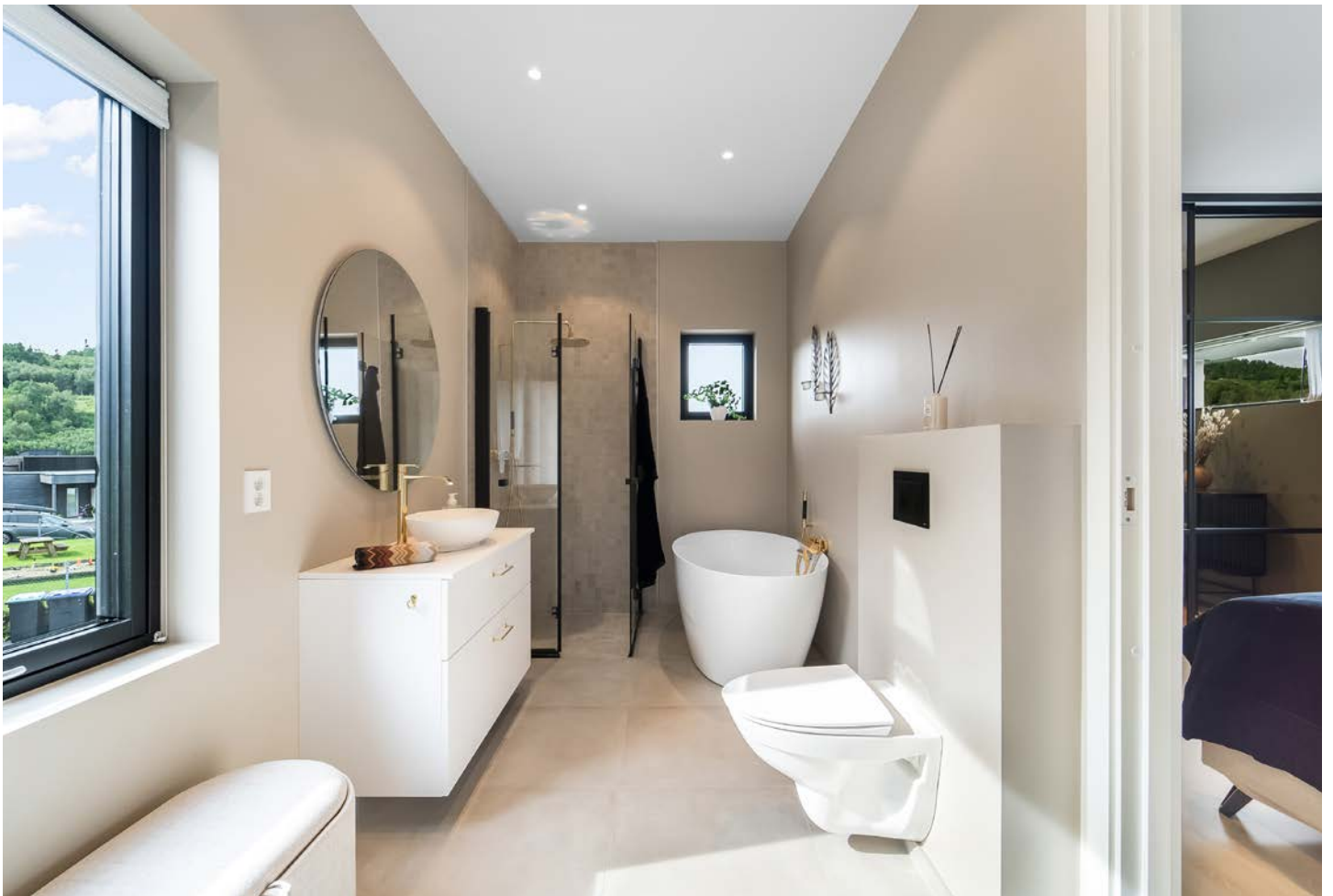




Fine messingdetaljer på kjøkkenet.



Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng. Skyvedørgarderobe for oppbevaring.



Stort og moderne bad med svarte - og messingdetaljer. Gipsplater på vegg og fliser på gulv og i dusjsone.





Trappeoppgang. Det er rom under trappen for ekstra lagringsplass.



Soverom 1, benyttes i dag som kontor. Romslig skyvedørgarderobe.



Soverom 2.



Soverom 3.



Bad i 1. Etasje har gipsplater på vegg og fliser på gulv og i dusjsone.



Vaskerom med lagringsplass i over- og underskap. Praktisk benkeplate som gjør bretteing av klær enkelt.



Parkering i garasje og på tomt.











Nabolagsprofil

Hageleet 16 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rom terminal Totalt 8 ulike linjer	16 min	1.2 km
Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	16 min	1.2 km
Snartemo stasjon Linje F5	28 min	26.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 13 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	6 min	2.4 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	8 min	4.8 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	8 min	4.8 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	10 min	6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	15 min
Lyngdal Supercharger	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

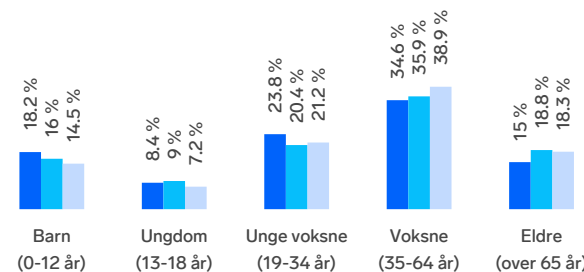
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rom/Oftebro	2 546	1 123
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Rom barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min	0.8 km
Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	25 min	1.8 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	2.9 km

Dagligvare


Coop Obs Lyngdal Post i butikk	14 min	1 km
Kiwi Alleen Senter	16 min	




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

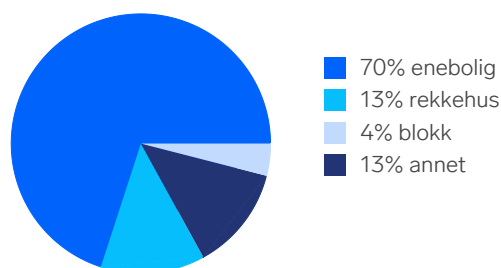
 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Å skole | 20 min  |
| Ballspill, fotball, sandvolleyball | |
| | 1.5 km |
|  Lyngdalshallen normalhall | 25 min  |
| Aktivitetshall | |
| | 1.8 km |
|  Fresh Fitness Lyngdal | 17 min  |
|  Lyngda fysikalske institutt | 7 min  |

Boligmasse







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

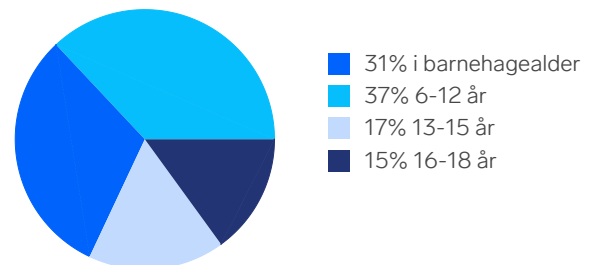
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Alleen Senter | 17 min  |
|  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal | 17 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0%

43%

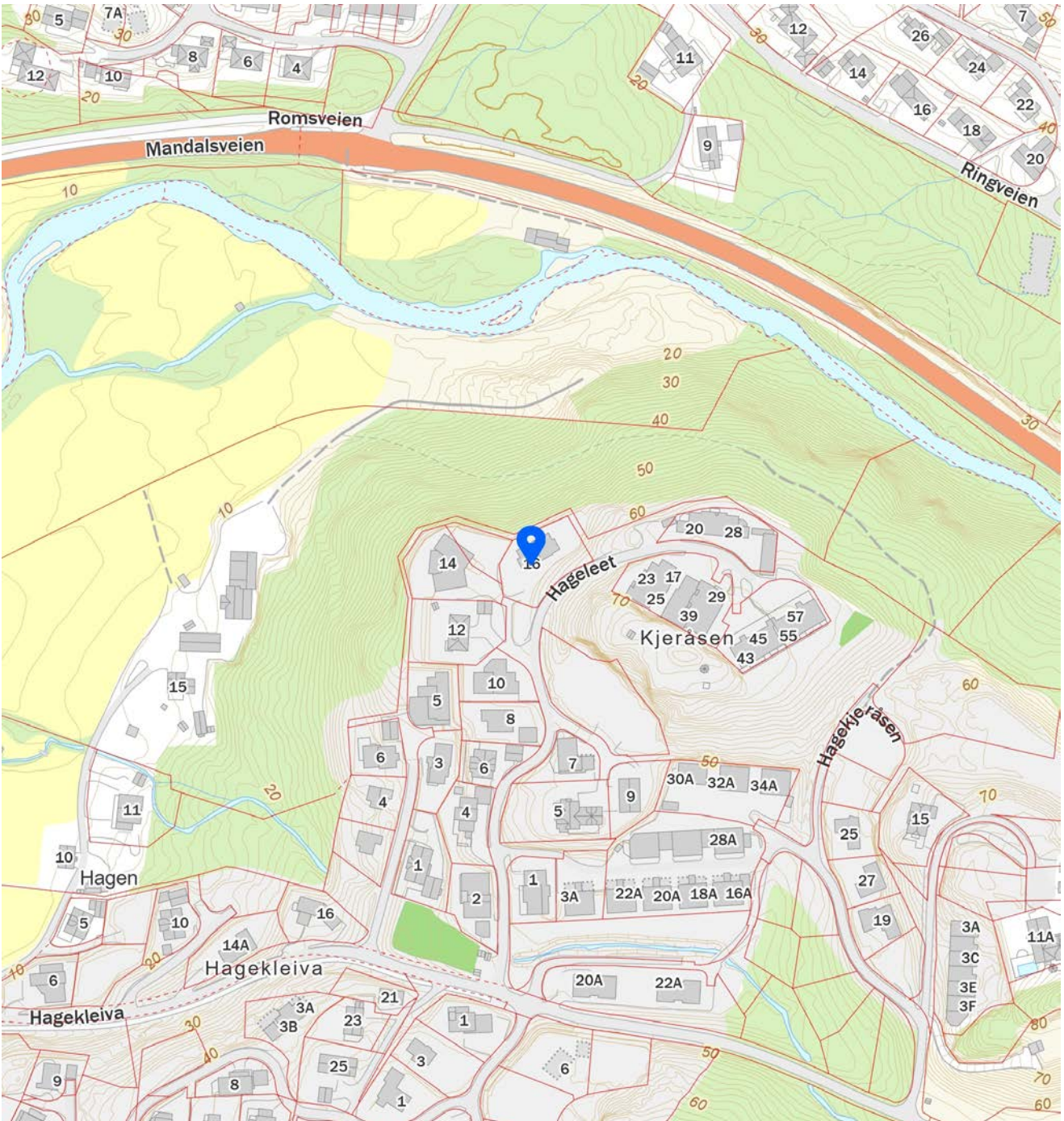
 Rom/Oftebro

 Lyngdal

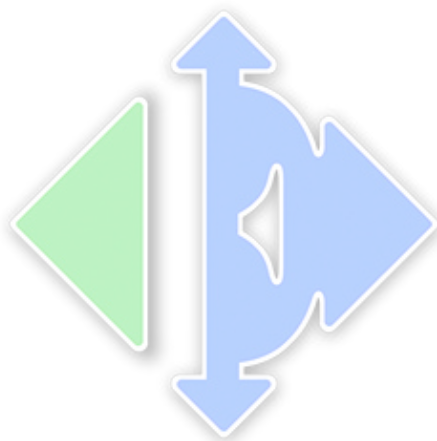
 Norge

Sivilstand

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



Tomannsbolig - Hageleet 16.
Hageleet 16.
4580. Lyngdal.



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
23	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christoffer Ellingsen

Dato: 26/08/2024

Svegeskogen 13 A

Flekkefjord 4400

95087801

christoffer@breas.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157., Bnr: 39. Snr: 1.
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Høyland og Anne Kristin Tuen Høyland.
Tomt:	Del av 1 196 m ² . m ²
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonsfri.
Adkomst:	Adkomst via Hageleet. Felles innkjørsel.
Vann:	Offentlig vann.
Avløp:	Offentlig avløp.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål, reguleringsplan for Hagekleiva.
Offentl. avg. pr. år:	15 762,-
Forsikringsforhold:	Frende
Ligningsverdi:	350 059,-
Byggeår:	2022.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06/08/2024.
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Oddbjørn Høyland og Anne Kristin Tuen Høyland.
Tilstede under befaringen:	Oddbjørn Høyland og Anne Kristin Tuen Høyland.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Del av 1 196 m².
 Felles innkjøring for begge boliger.
 Utvendig område fordelt iht seksjonering/utomhusplan.
 Tomten har plen og asfalt i tun.
 God utsikt og gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:

Støttemurer av lødd natursteinsmur fra byggeår.

Fundamentert på antatt faste masse/fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Drenering: Drenering fra byggeår.

Støpt plate på mark med ringmur fra byggeår.

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående trekledning fra byggeår.

Vinduer med 3 lags isolerglass i malte trekarmner fra byggeår.

Balkongdør/Ytterdører fra byggeår.

Etasjeskillere: Boligen har etasjeskiller av betong fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som flatt tak med nedløpsrør som går skjult i vegger ned til bakkenivå å videre ned i grunnen.

Taket er tekket med protan lignende takbelegg.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

ANNET:

Beliggenhet:

Boligen ligger fint til og har gode solforhold etter plasseringen.

Takstobjektet

Tomannsbolig på 2 plan.

Parkering på tomt og i garasje i bolig.

Oppvarming:

Varmepumpe som ifølge eier er montert i 2022.

Varmekabler i gulv på bad 1 etg, vaskerom 1 etg, gang 1 etg og på bad 2 etg.

Boligeier har ikke montert pipe/vedovn. Men i følge eier er det lagt inn lufterør i gulv i 2 etg for en fremtidig pipe/vedovn.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert på veggen på vaskerom i 1 etg, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Sikringsskapet er fra byggeår.

Altan i 2 etg med utgang fra dør i stue og adkomst via trapp opp fra bakkenivå.

Altanen har protan lignende belegg og betongheller over dette.

Glassrekkverk og trekkverk kombinasjon.

Altanen er på 23 m².

Trapper.

Utvendig trapp er oppført i tre.

Brannslukningsapparat i begge etg. og brannvarslere i begge etg.

Komfyrvakt montert i tak over komfyr.

Aquastop montert under vask på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det er ikke fremlagt nye oppdaterte tegninger etter endringer av bolig.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremlagt FDV dokumenter på VVS.

Det er fremlagt ferdigattest på boligen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 Etg.

Gang: Malte gipsplater på vegger og tak. Laminat på gulv.

Sov 1, 2 og 3 : Malte gipsplater på vegger og tak. Laminat på gulv.

Bad: Malte gipsplater på vegger og tak. Fliser på gulv. Fliser i dusjsone på vegger.

Vaskerom: Fibo våtromsplater på vegger. Systemhimling i tak og vinylbelegg på gulv.

Garasje: Malte gipsplater på vegger og tak. Betonggulv.

Bod: Umalte kryssfinerplater på vegger og tak. Betonggulv.

2 Etg.

Stue/Kjøkken: Malte gipsplater på vegger og tak. Laminat på gulv.

Bad: Malte gipsplater på vegger og tak. Fliser på gulv. Fliser i dusjsone på vegger.

Sov 4: Malte gipsplater på vegger og tak. Laminat på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser ikke om vesentlige endringer etter byggeåret.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etg.	66 m ²	30 m ²			58 m ²	32 m ²
2 etg.	78 m ²			23 m ²	71 m ²	
SUM BYGNING	144 m ²	30 m ²		23 m ²	129 m ²	32 m ²
SUM BRA	174 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 Etg: Gang (18,1 m²), Sov 1 (10,1 m²), Sov 2 (10,1 m²), Sov 3 (9,2 m²), Bad (5,1 m²), Vaskerom (7,5 m²).

2 Etg: Stue/Kjøkken (48,7 m²), Bad (8,3 m²), Sov 4 (14,2 m²)

BRA-e:

Garasje (23,6 m²), Bod (5,1 m²)

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereguleringene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen slik den først var tiltenkt men har endret på noe slik at tegninger ikke stemmer overens med boligen slik den er i dag.

I forhold til de tegningene som blir fremlagt er det laget større bad i 2etg og en gang er fjernet. Innvendig trapp er også endret på fra tegninger som blir fremlagt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod under altan har kun inngang fra utsiden slik at man må ut av bolig for å komme inn i bod selv om denne ligger i boligen. Garasje har kun inngang fra utsiden slik at man må ut av bolig for å komme inn i garasje selv om denne ligger i boligen. Bod/oppbevarings rom til klær under trapp i gang 1 etg.

ANDRE MERKNADER:

Ifølge boligeier har det vært feil montert avløpsrør fra bad i 2. etg. har medført lekkasje til garasje nedenfor. Utbedret i sept. 2022.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christoffer Ellingsen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

26/08/2024



Christoffer Ellingsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke krypekjeller.

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Nedgravd drensssystem er ikke synlig. Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Det er ingen antydninger på motfall eller annen hindring av overflatevann,

Merknader:

TG 1 1.4 Støttmurer

Støttmurer oppført i lødd natursteinsmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter dagens krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

Fabrikkmalt garasjeport i aluminium med port åpner.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.

Ved innvendig inspeksjon i stuetak/kjøkkentak ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2022 i følge boligeier.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flatt tak med antatt protan lignende takbelegg fra byggeåret.

Nedløp er skjult i vegger og taket er kun besiktet fra bakkenivå.

Merknader:

TG iu 4.3 Renner, nedløp og beslag

Nedløp og beslag er ikke undersøkt da det ikke var muligheter for og komme seg forsvarlig opp på taket, samt at dette ligger skjult i vegger og tak med bare sluk i taket.

Merknader:**5. Loft**

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan bygget over bod og soverom i 1 etg.

Opparbeidet i normalt gode materialer, protan lignende belegg som tettesjikt mot bod og soverom. Betongheller som øverste lag på altanen.

God avrenning og god oppkant av belegg mot vegger.

Nedløp ligger skjult i vegg.

Rekkverk i glass og trekkverk.

Trapp opp til altan er bygget i trevirke.

Rekkverk mot nabo mangler i innkjørselen.

Rekkverket skal ha en høyde på minimum 100 cm.

Høyden skal ikke overstige 50 cm ved nivåforskjeller.

Merknader: Vurdering av avvik:

Manglende rekkverk mot nabo.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk mot nabo må monteres.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har ikke pipe/ildsted.

Lufting til pipe/ildsted er lagt i gulv frem til planlagt monteringsplass av pipe/ildsted i følge boligeier.

Merknader: Kapittel 14 Energi.

§ 14-4. Krav til løsninger for energiforsyning.

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue, eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller består av betong. Det opplyses at etasjeskiller og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskiller i tilfredsstillende stand.

Laminatgulv både i 1 etg og 2 etg knirker over det hele.

Ifølge boligeier har han en reklamasjonssak på dette og hele laminatgulvet i boligen skal byttes ut.

Innvendige trapp mellom 1 og 2.etasje er utført i tre.

Trappen vurderes å være i funksjonell stand med ett avvik på rekkverk.

Merknader: Vurdering av avvik:

Innvendig trapp mangler rekkverk i bunn av trappen.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres rekkverk på siste del av trappen.



9. Rom under terreng

9.1 Rom Under Terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad 1 Etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Overflate himling: Gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Overflate vegger: Gipsplater og flis i dusjssone. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis. Ingen skader eller sprekker observeres.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv: Flis. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis. Ingen skader eller sprekker observeres.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres fall mot sluk.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022 i følge boligeier.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Hullboring er foretatt uten at det ble registrert fukt.

Merknader:

10.2 Vaskerom 1 Etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflate himling: Gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Overflate vegger: Våtromsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene for øvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2022 i følge boligeier.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår for øvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Merknader:**10.3 Bad 2 Etg****TG 1** 10.3.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.

Overflate himling: Gipsplater. Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Overflate vegger: Gipsplater og flis i dusjssone. Enkel test antyder ikke "bom"(dårlig limt) i flis. Ingen skader eller sprekker observeres.

Merknader:**TG 1** 10.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2022 i følge boligeier.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom eller fra undersiden da dusjen er plassert mot yttervegg samt at i underetasjen er det garasje som er gipset som ett brannskille.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022 i følge boligeier.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Aubo kjøkken fra 2022.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr og mikro med mekanisk avtrekk i kokeplaten.

Mekanisk avtrekk har kullfilter.

Frittstående kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand, det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Knirk i alle rom som har laminat gulv men i følge eier har han en reklamasjonssak gående der all laminat skal skiftes i huset.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022 i følge boligeier.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne på bad 1 etg, bad 2 etg, kjøkken og vaskerom er kontrollert.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er montert på vaskerom.

Boligeier har fremlagt FDV dokumentasjon på vvs.

Merknader:**TG 1** 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder(oso hotwater) fra 2022 på 194 liter.

Merknader:**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe fra 2022 i følge boligeier.

Varmepumpe montert over kjøkkenvask.
Mangler plastdeksel utvendig over rør/kabler som går til utedel på bakkenivå.

Merknader:**TG 1** 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2022 i følge boligeier.
Det var sist inspisert ca. Ved filterbytte utført av boligeier - i følge boligeier.
Det var rengjort ca. Ved filterbytte utført av boligeier - i følge boligeier.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg fra 2022.

Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Luftaggregat befinner seg i kjeller på vaskerom. Alle innvendige dører har flatterskel som fører tilluft inn i rommet.

I følge boligeier har han utført filterbytte selv.

Merknader:**Ingen** 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ikke toalettrom.

14. Garasje – uthus

Garasjen ligger i 1 etg som en del av boligen.
Fabrikkmalt garasjeport med portåpner.
Gips på vegger og tak.
Betonggulv.
Gipsplater er sparklet og malt men mangler lister. Dør til garasjen er ikke listet.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022 i følge boligeier.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg :

Sikringsskapet er montert på vaskerom i 1 etg. og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en røykvarsler i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til og informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Boligeier har fremlagt tegninger av boligen slik den først var tiltenkt men har endret på noe slik at tegninger ikke stemmer overens med boligen slik den er i dag.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Laminat gulv i hele boligen knirker veldig når man går på det. Ifølge boligeier er dette en reklamasjon og hele laminatgulvet skal bli skiftet.

Siden dette er en pågående sak som boligeier har pr dags dato så burde dette ordnes før et evt. salg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 6.1.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 8.1.

Egenerklæring

Hageleet 16, 4580 LYNGDAL

23 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hageleet 16

Postadresse

Hageleet 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden Juni 2022

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Høyland, Oddbjørn

Medselger

Høyland, Anne Kristin Tuen

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil montert avløpsrør fra bad i 2. etg. har medført lekkasje til garasje nedenfor. Utbedret i sept. 2022.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Reparasjon

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av avløpsrør etter lekkasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Modalsli Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Reparasjon

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av vegger og tak i garasje etter lekkasje.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thor Magne Hansen & Sønn

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert stikkontakter og lys i gjerdet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

LRE Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje fra bad i 2. etg., nevnt tidligere.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av feil i avløpsrør fra bad i 2. etg., nevnt tidligere.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Modalsli Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
Nabovarsel om byggestart av firemannsboliger, 157/36
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Knirk i gulv - feil på laminat, pågående reklamasjonssak.
Svimerke etter varm gryte på benkeplate på kjøkkenøy

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

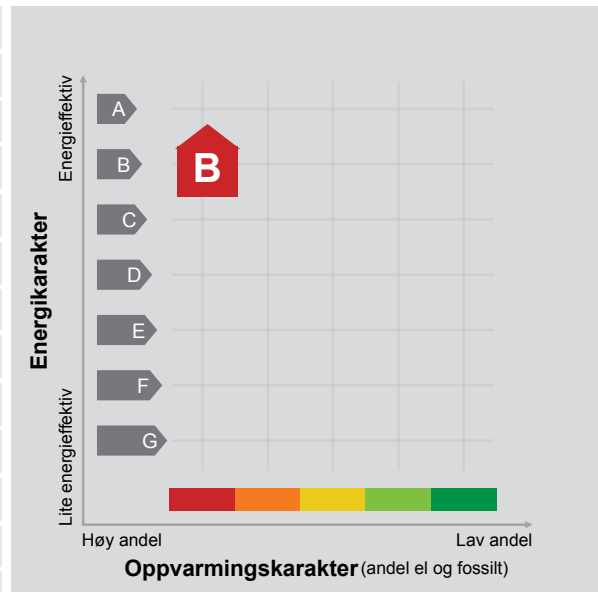
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93913664

ENERGIATTEST

Adresse	Hageleet 16
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300854882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4803
Dato	06.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hageleet 16
Postnummer: 4580
Sted: LYNGDAL
Kommune: Lyngdal
Bolignummer: H0101
Dato: 06.08.2024 9:09:06
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4803

Kommunenummer: 4225
Gårdsnummer: 157
Bruksnummer: 39
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300854882

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



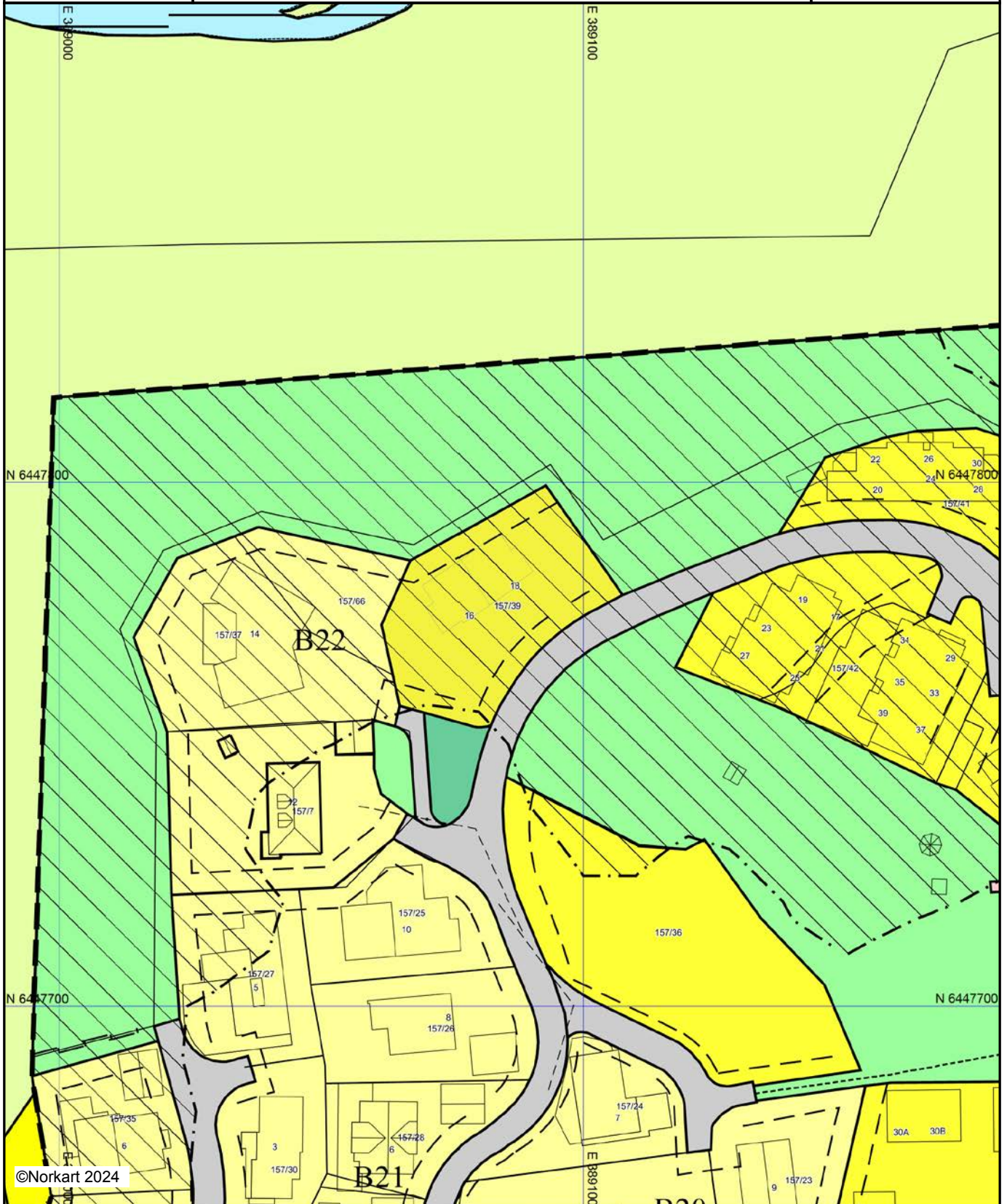
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/39/0/1
Adresse: Hageleet 16
Utskriftsdato: 02.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Landbruksområder
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn

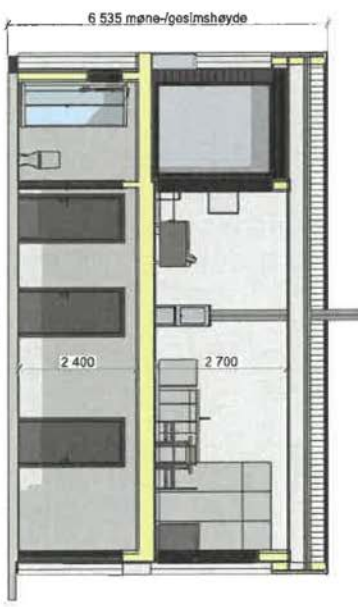
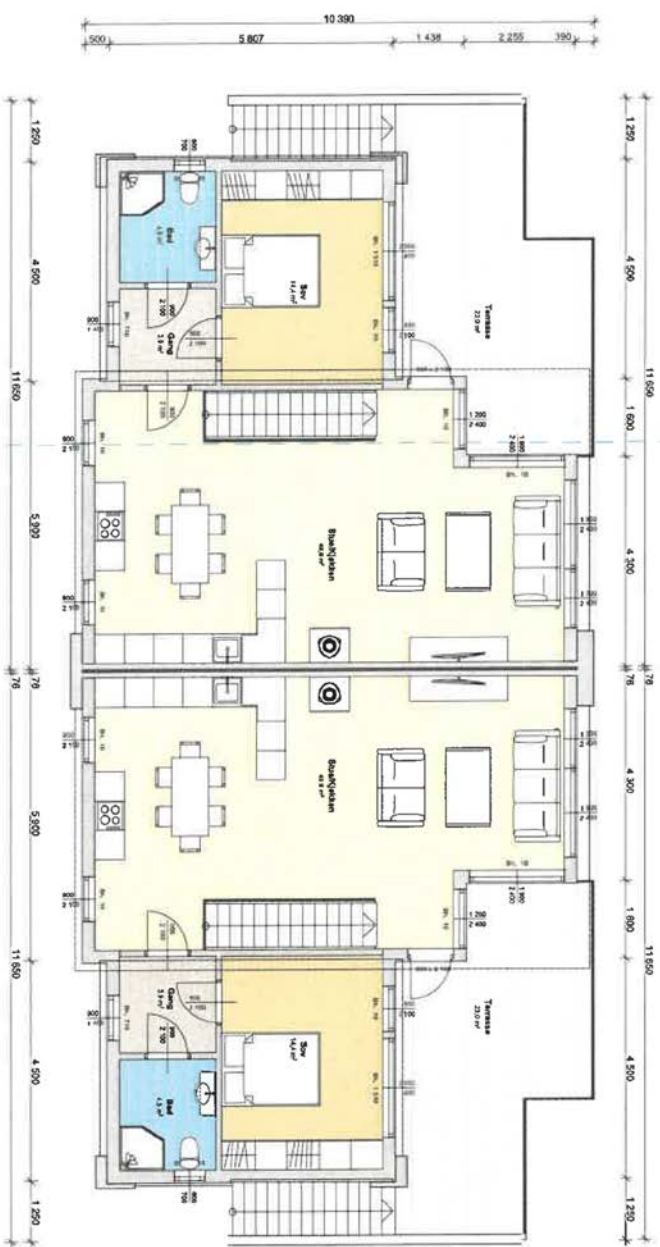
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



BRA 2. etasje - Hageleiet 16
74,1 m²
BRA 2. etasje - Hageleiet 18
74,1 m²

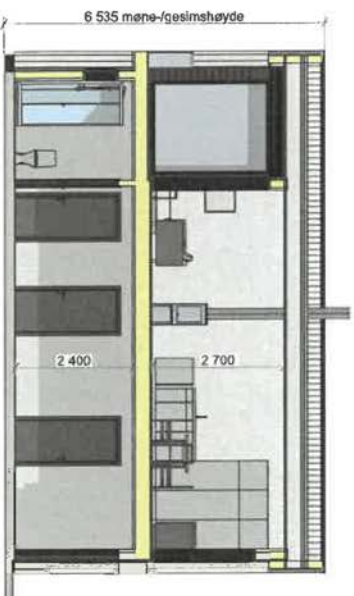
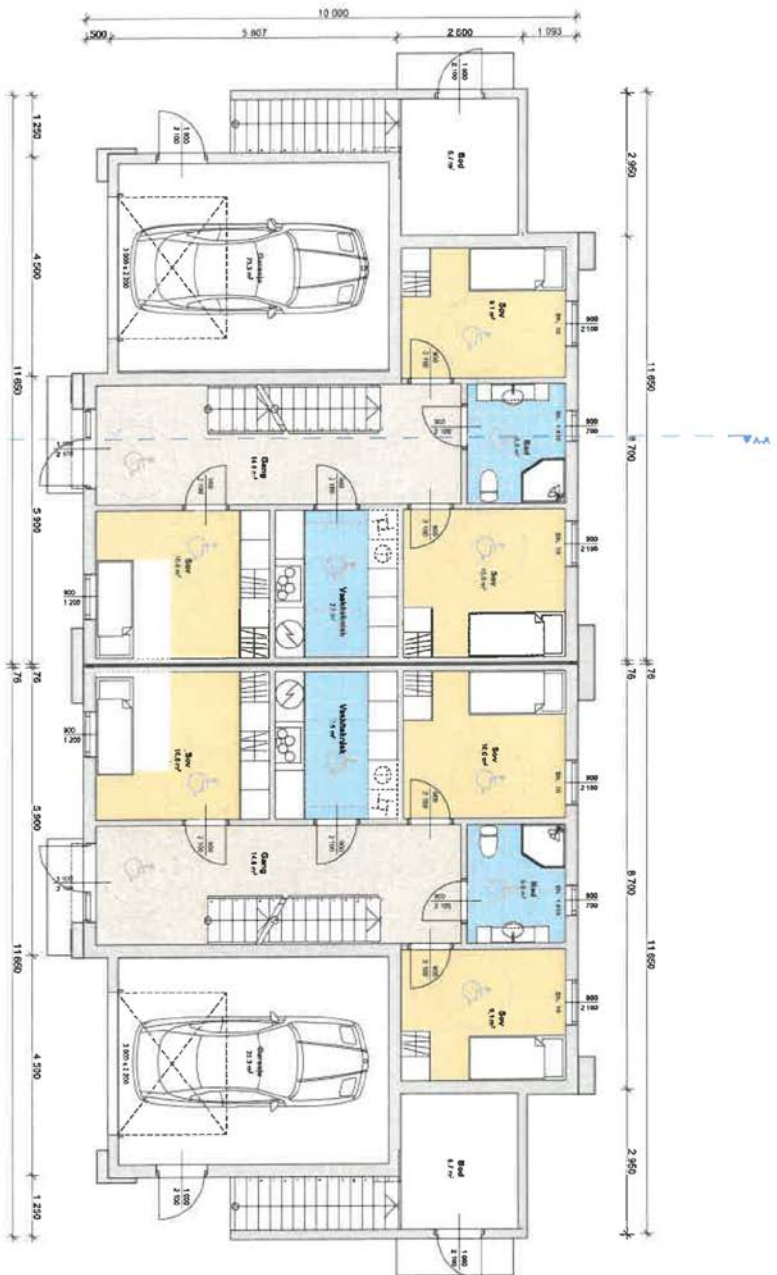
Tegner:	O. Frøtland	Tegn. viser:	Plan 2. etasje
Dato:	08.11.2020	Målestokk:	1:100

Firma:
Byggmester Thor Magne Hansen og Sønn AS

Byggeplass:
Hageleiet 16 og 18

Birkeland Bruk

38 33 33 33



Snitt A-A

BYA 2-mannsbolig
2219 m²

- BRA 1.etasje - Hageleiet 16
- 96,4 m²
- BRA 2.etasje - Hageleiet 16
- 74,1 m²
- Terrasse - Hageleiet 18 = 23m²
- Total BRA - Hageleiet 16 = 193,5m²**

- BRA 1.etasje - Hageleiet 18
- 96,4 m²
- BRA 2.etasje - Hageleiet 18
- 74,1 m²
- Terrasse - Hageleiet 18 = 23m²
- Total BRA - Hageleiet 18 = 193,5m²**
- Total BRA 2-mannsboliger = 387m²**

- Tomlestørrelse = 1196m²**
- BYA 2-mannsbolig 222,0m²
- Ekstra dekkering (2x13m²) 36,0m²
- BYA Toak 258,0m²
- Utnyttelse = 21,6%**

Tegner:	Tegn. viser
O. Frøtland	Plan 1. etasje
Dato:	Målestokk:
08.11.2020	1:100

Firma:
Byggher: Thor Magne Hansen og Sønn AS
Byggeplaner:
Hageleiet 16 og 18



Birkeland Bruk

38 33 33 33



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL-NPA

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT
PLANBESTEMMELSER
LYNGDAL KOMMUNE



Vedtatt i KS
9.12.10, PS 101/10

Plankart datert 11.11.09
Revidert i hht. vedtak 25.11.09
Revidert 23.04.10 (forslag - innspill off. ettersyn mv)
Revidert 08.09.10 (forslag - rasvurdering)
Revidert 04.10.10 (forslag - innspill kommuneadm)

GENERELT

§1. Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1)
 - Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (eneboligbebyggelse)
 - Bolig - konsentrert småhusbebyggelse
 - Uteoppholdsareal, f_Utel (ball-løkke el.1)
 - Lekeplass, f_Lek1 - f_Lek4
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
 - Kjøreveg (o_v1- o_v8) og (f_v1- f_v11)
 - Fortau
 - Gangveg (f_gv1)
 - Annen veggrunn grøntareal
 - Annen veggrunn tekniske anlegg
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3)
 - Naturområde
 - Park, f_Park1
 - Vegetasjonsskjerm
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt, H140_1-18
 - Støy, Rød sone, H210_9



- Støy, Gul sone, H220_10
- Bevaring av kulturmiljø, H570_11

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4. Generelt for byggeområdene

- 4.1 Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og maksimalt 60 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasje/ bod på inntil 50m² bebygd areal kan tillates bygd utenfor byggegrensen. Det er tillatt å bygge forstøtningsmur inntil 1 m fra regulert kjøreveg.
- 4.3 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånede. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- 4.4 Byggetrinn: Feltet utbygges i følgende byggetrinn:
 - Trinn 1: Tomt 1-9
 - Trinn 2: Tomt 59-77
 - Trinn 3: Tomt 21-29 og 83
 - Trinn 4: Tomt 10-20 og 30-38
 - Trinn 5: Tomt 39-58
 - Trinn 6: Tomt 78-82
- 4.5 Kjøreveg: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs vegen. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget.



- 4.6 Radon: Det skal gjøres radontiltak i all ny bebyggelse med mindre undersøkelser viser at slike tiltak ikke er nødvendige.
- 4.7 Eksisterende bebyggelse: Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor 40% BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims- og mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

§ 5. Frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med eneboligbebyggelse
- 5.2 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 8,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.
- 5.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.
- 5.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.
- 5.4 Skredtiltak tomt 36, 79
Tomt 36: Søkket i tomtens nedre kant fylles ut og heves på linje med nabotomt, nr. 37.
Tomt 79: Ved opparbeidelse av tomt må store løse blokker inntil tomta fjernes.

§ 6. Konsentrert boligbebyggelse

- 6.1 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 9,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.
For byggeområde B15 skal maksimal planeringshøyde for tomta være kote 66.
- 6.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.



6.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjelegg og boder. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.

6.4 Skredtiltak tomt 35, 74

Tomt 35: Tomten terrasseres for å oppnå en stabil skråning.

Tomt 74: Ved opparbeidelse av tomt skal en eventuell fjellskjæring sikres, med mindre det kan påvises at det ikke er behov for en slik sikring.

6.5 Lekeplass tomt 9

For tomt 9 kreves at det opparbeides lekeareal for mindre barn innenfor tomta.

§ 7. Uteoppholdsareal, f_Utel

Uteoppholdsarealet er et fellesområde, felles for alle boenhetene i planområdet. Minimum 25% av området skal planeres og opparbeides til egnet formål for lek og rekreasjon.

§ 8. Lekeplass, f_Lek1 - f_Lek6

Lekeplassene er fellesarealer. F_Lek1 er felles for tomtene i byggetrinn 1. f_Lek2 er felles for alle tomtene i planområdet. f_Lek3 er felles for tomtene i byggetrinn 3 og 4. f_Lek4 og f_Lek5 er felles for tomtene i byggetrinn 5. f_Lek6 er felles for tomt 61-64, 66-67, 74-77 samt tomtene i byggetrinn 6. Lekearealene skal være universelt utformet og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. Kvartalslekeplass, f_Lek2 skal planeres og senkes ca 1 m under vegnivå for å skille lekearealer fra biltrafikk. Det finnes særskilte rekkefølgekrav for opparbeidelse av de ulike lekeplassene, se § 16.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9. Kjøreveg

Vegene i planen er delt inn i Offentlig veg (o_v1- o_v8) og Felles veg (f_v1- f_v11).

Veier er lagt hensiktsmessig inn mellom tomtene i planen. Vegbredden er så stor at det er tatt høyde for skulder og grøft, med forbehold om at det kan bli visse inngrep i tilliggende tomt. For hovedadkomst, o_v1, er det ved konstruksjon av veien tatt utgangspunkt i nordlig kant - kjørebane.



§ 10. Fortau

Fra Hagen bru og frem til avkjørsel mellom byggeområdene B8 og B11anlegges det fortau som vist på plankartet.

§ 11. Gangveg

Gangvei gjennom felles park, er felles for alle boenhetene i planområdet.

§ 12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

Annen veggrunn er inntegnet hvor arealer ikke har annen funksjon enn som sidearealer til veg.

GRØNNSTRUKTUR

§ 13 Naturområder

Flatehogst er ikke tillatt.

§ 14 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonen skal fungere som en støyskjerm. Hogst er ikke tillatt med mindre det er av sikkerhetsmessige årsaker eller at skogen hindrer utsikt. I slike tilfeller kan det tillates å ta ut enkelttrær.

§ 15. Park, f_Park1

Det er kun arealet med feltnavn f_Park1 i plankartet som er parkareal. Parkarealet er et fellesområde, felles for alle boenhetene i planområdet.

Parkområdet skal benyttes som et rekreasjonsområde for beboere i boligfeltet. Området planeres og opparbeides.

HENSYNSSONER

§ 16 Frisikt H140_1- H140_18

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers høyder.

§ 17 Støy, H210_19 og H220_20

Innenfor gul sone (H220_20) skal støynivå på boligtomter ikke overskride 55 DBA. Innenfor rød sone (H210_19) kan det ikke legges til rette for noen form for aktiviteter. I Naturområdet ved tomt 73 skal støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i



form av støyvoll eller støyskjerm opparbeides som vist på plankartet.
Se også rekkefølgebestemmelser § 23

§ 18 Bevaring av kulturmiljø, H570_21

Registrert buvei er lokalisert og vist som hensynssone i plankartet.
Vegetasjon innenfor området kan skjøttes. Det er ellers ikke tillatt
med noen form for inngrep i området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 19 Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides før brukstillatelse
gis for første
bolig, i følgende byggetrinn: (jfr. § 4.4)

f_Lek1:	byggetrinn 1
f_Lek2:	byggetrinn 2
f_Lek3:	byggetrinn 3
f_Lek4:	byggetrinn5
f_Lek5:	byggetrinn 5
f_Lek6:	byggetrinn 2
f_Utel:	byggetrinn 5

§ 20 Før brukstillatelse for boliger gis, skal vei, fortau og
kommunalteknisk infrastruktur for det enkelte utbyggingsområdet og
boligtomt være ferdigstilt.

§ 21 Før brukstillatelse for boliger gis, skal gang- og sykkelveg fra
Fiboveien og frem til Hagen bru, opparbeides i hovedsak i hht.
reguleringsplan for Hagen / Herdalen, vedtatt i 2007.

§ 22 Før det gis byggetillatelse for boliger, tomt 10 og videre, må
kommunal vei (Hagenveien) og fortau som angitt på plankartet, være
opparbeidet i hele planområdet.

§ 23 Innenfor tomter 54-55, 65 og 76 -82 i B21 og B24 skal det opparbeides
støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av
støyvoll eller støyskjerm før boliger kan tas i bruk. Der dette er
hensiktsmessig kan det opparbeides felles støyskjerming for flere
tomter. Regulert støyskjerming i Naturområdet ved tomt 73 skal
opparbeides som vist i plankartet før boliger på tomtene 71-73 kan
tas i bruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 06 19
Mob.: 906 95 096
egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 09 43
Mob.: 979 04 000
einar.kvavik@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Hageleet 16, 4580 LYNGDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**

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