

Løkkeveien 4

Hamran



Prisantydning: **kr 3 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Fremside bolig og del av hagen. Store, solrike terrasser.



Bakside med garasje og inngang bolig.

Enebolig med to plan og garasje. Meget sentralt i Hamran.

OMRÅDE

Hamran

ADRESSE

Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL

Prisantydning

kr 3 390 000,-

Omkostninger: **kr 102 250,-**

Totalpris: **kr 3 492 250,-**

Formuesverdi: **kr 863 436,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 000,- per år**



BRA-i: 180 m²

BRA-e: 22 m²

BRA Total: 202 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 606.7 m²

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

404 08 072

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

LØKKEVEIEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 274 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 22 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom / Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom.

BRA-e: 22 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

52 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

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

Kommentar: Avvik fra byggemeldte tegninger:

2.etasje: Soverom ved stue er fjernet og inngår i arealet til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at det er en åpen løsning. Vegg mellom wc og bad er fjernet og rommet blir brukt som bad.

1.etasje: Vegg mellom 2 boder er fjernet og rommet er innredet som soverom. Vegg mellom bod og soverom i utleiedel er fjernet og inngår i arealet til soverommet. Interndør mellom hoveddel og utleiedel er fjernet slik at utleiedelen er en selvstendig boenhet.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om etablering av selvstendig boenhet og bruksendring av rommene i 1. etasje som er endret fra tilleggsdel til hoveddel. Jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring. Ved etablering av en ny boenhet kan det oppstå krav om ekstra parkeringsplasser, lagringsplass og uteoppholdsareal. Det finnes også spesifikke krav til innemiljø, rømningsveier og brann-sikring, hvor boenheten må danne en separat branncelle. Ved reetablering av interndør inntretr ikke disse kravene.

Branncelleinndeling mellom boenhetene tilfredsstillende ikke dagens krav. Interndør er fjernet, slik utleiedel er en selvstendig boenhet og derfor også en egen branncelle.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

606.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiendom med pent opparbeidet hage og asfaltert parkeringsplass ved inngangsparti og mot garasje. Store terrasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig strøk og solrikt område i Hamran boligfelt. Gang-/sykkelavstand til sentrum, skoler, barnehage, idrettsanlegg m.m.

Adkomst

Avkjøring fra offentlig gate. Eiendommen ligger sentralt i Hamran, flere adkomstveier. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

I nærområdet er det boligbebyggelse med rekkehus, leiligheter og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Berge skole, idrettsanlegg m.m.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig opprinnelig oppført i 1973. Fra Tilstandsrapport: Taktekkingen er av betongtakstein og tekkingen er ca 20 år ifølge eier. Undertaket er av takbord med papp. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2022. Boligen har W-takstoler i tre med undertak av takbord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger har kommentert følgende:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid, 2.1.2 Årstall: 2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alle vann rør bytte rør i rør unntatt hybel.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Comfort rør as. 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Skifte alle kledning på huset av en snekker venn.

Spørsmål 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2021

- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bytte gamle sikring skap til automat sikring.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Jan Erik Farsund
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Spørsmål 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Avløpsrør var tett i 2020, men fikset av forsikringselskapet.

- Spørsmål 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 13.1.2 Årstall: 2020
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bytte ut utvendig avløpsrør av fagfolk via forsikring.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Avløp teknikken as
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 14: Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Den ble tatt ut i 2021.

Spørsmål 17: Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Ser litt sprekk på mur vegg på utsiden.

Spørsmål 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja.
Beskriv hva som mangler og hvorfor: Kanskje den boden som vi innredet som tv stue.

Spørsmål 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Spørsmål 26: Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

Spørsmål 27: Er det utført radonmåling? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

1. etg.: Vindfang, hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, garasje -/ gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom.
2. etg.: Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken. Utgang til stor veranda.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte panelbord. Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Boligen har malt tretrapp. Innvendige dører har karmen og dørbled av tre.

Bad 2. etasje: Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Bad/vaskerom: Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket. Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Kjøkkenet i hoveddel har malte/foierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble skiftet i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etg. har malte/foierte fronter og heltre benkeplate, innredningen er montert i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etg.: Bad/vaskerom: Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket. Det er malt gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til 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 Severinsen Takst AS den 02.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Terrasse på bakkeplan

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Teknisk forskrift krever rekkverk på balkonger, terrasser og lignende konstruksjoner som er mer enn 0,5 meter over bakkenivå. Konsekvens/tiltak: • Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Gulvene i boligen har enkelte skjevheter og ujevnheter, som må ses i sammenheng med bygningens alder. Det største målte avviket er på 34 mm på 5-6 meters målelengde.

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

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befæringsstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter. Ujevnheter og skjevheter i bygningen må forventes, men ikke nødvendigvis rettes. Jeg har derfor ikke laget kostnadsestimat.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Vedovn er montert i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Brennbart materiale ved sotluke må tildekkes med ubrennbart materiale.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Taktekingen er av betongtakstein og tekingen er ca 20 år ifølge eier. Undertaket er av takbord med papp.

Taket er besiktiget fra taknivå. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak: • Knekte takstein må skiftes.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Renner og nedløp ble skiftet i 2022.

Vurdering av avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: • Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon mot sør

Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er ført helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak: • Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Boligen har W-takstoler i tre med undertak av takbord. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Takluke er uisolert.

Konsekvens/tiltak: • Lufting/ventilering må forbedres. Det bør monteres isolert loftsluke med tetningslist og kaldtloftet bør jevnlig observeres.

Utvendig > Dør til utleiedel

Vurdering av avvik: Det er skader i dørbladet.

Konsekvens/tiltak: Døren bør malerbehandles.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ca 0,9 meter, dagens krav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for utbedringstiltak. • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører har karm og dørblad av tre. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: • Enkelte dører må justeres.

Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

- Det er avvik: Veggplatene har høy alder og er ujevne.

Konsekvens/tiltak: Rommet er modent for oppgraderinger.

Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er malt gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett. Det

er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik: Gulvbelegg har høy alder.

Konsekvens/tiltak: Utskifting kan vurderes.

Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av innredning må påregnes.

Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har svakt fall mot sluket. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dørterskel på ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: • Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Kjøkken > 1. etasje > Utleiedel-Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate, innredningen er ble montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Andre tiltak: Utbedring/utskifting av fronter kan vurderes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber

Vannrør i utleiedel er av kobber av eldre dato. Vurdering av avvik:

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

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder. Eier opplyser at det er skiftet en del rør og at enkelte rør er av eldre dato.

Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i ytterveggene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

Vurdering av avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik: Varmtvannstank er 19 år og nærmer seg forventet levetid.

• Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å skifte berederen når den har rundet 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i hovedskap og utskifting av deler av anlegget. Anlegget i utleiedel er av eldre dato og har skrusikringer. Agder Energi har hatt tilsyn med anlegget i 2022 ifølge eier. Eltilsyn innebærer at en elsikkerhetsingeniør fra DLE kommer til hjemmet ditt for en kontroll. Den går ut på at ingeniøren følger strømmen fra inntaket, gjennom sikringsskapet og kursene fram til de tilkoblede apparatene dine. Tilsynet er stikkprøvebasert. Det betyr at ingeniøren ikke tester alle kontakter i huset ditt. Derfor erstatter ikke eltilsynet en vanlig elk kontroll, da den er mer nøye og f.eks. kan gi deg rabatt på boligforsikring.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

Spørsmål til eier:

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På grunn av alder på anlegget i utleiedel anbefales det en elk kontroll, det er ikke observert åpenbare avvik.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Andre tiltak: Utbedring/utskifting kan vurderes.

Tomteforhold > Terrenghold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Andre tiltak: Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

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

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: Integrerte hvitevarer + kombiskap på kjøkken vil medfølge.

Moderniseringer og påkostninger

Ny terrasse/veranda er bygd i 2022. Kjøkkeninnredning fra Norema byttet i 2022. Kledning på yttervegg byttet, nye takrenner, nye innerdører. Nyere avløpsrør og vannledninger innvendig av type rør-i-rør. Vaskerom renoveret.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiberkabel. Telenor - Altiboks.

Parkering

Plass på egen tomt og i garasje. Garasje er ikke omsøkt fra carport til garasje, da den ble lukket med port.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

ENERGI

Oppvarming

Strøm og ved. Nyere vedovn i stuen oppe. Varmepumpe i kjellerstue og en i TV-stue. Varmekabel i gang, vaskerom og bad.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder for offentlig vann, avløp, feiing pipe og renovasjon. Anslått beløp for 2024. Beløpet vil variere etter vannforbruk, da vannmåler er installert.

Info eiendomsskatt

Lyngdal kommune har ikke eiendomsskatt p.t.

Formuesverdi primær

Kr 863 436

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 281 056

Formuesverdi sekundær år

2022

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.1974. Ferdigattesten gjelder nybygg, bolig (betegnet: horisontaldelt tomannsbolig). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Iflg. tegninger mottatt fra Lyngdal kommune er nybygget betegnet som enebolig med hybelleilighet. Hybel-delen har nå fått egen inngang fra utsiden og interndør er tettet. Denne fremstår dermed som en egen boenhet og det tilkommer andre byggekrev. Må byggemeldes, eller åpne interndør.

Carport er nå tett garasje. Endringen(e) er ikke omsøkt. Det er bygget tak over deler av terrasse over garasjen og dette tiltak er ikke byggemeldt.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning.

2.etasje: Soverom ved stue er fjernet og inngår i arealet til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at det er en åpen løsning. Vegg mellom wc og bad er fjernet og rommet blir brukt som bad.

1.etasje: Vegg mellom 2 boder er fjernet og rommet er innredet som tv-stue/soverom. Vegg mellom bod og soverom i hybel-del er fjernet og inngår i arealet til soverommet. Interndør mellom hoveddel og hybel-del er fjernet, slik at hybel-delen er en selvstendig boenhet. Hybel-del fremkommer på mottatt plantegning.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler er installert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, Nåværende, jfr. Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, pr. 03.09.2015.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen er iflg. mottatt plantegning bygget som; enebolig med hybelleilighet. Begge enheter har felles inngang iflg. tegning. Deler av boligen er i dag innredet som boenhet med egen inngang, endringen er ikke

søkt omsøkt hos Lyngdal kommune. Det mangler interndør mellom enhetene, det anbefales å re-åpne denne.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Viser også til kommentar fra Takstmann vedr. dette.

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 3 390 000

Totalpris

Kr 3 492 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
102 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 475 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 492 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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 kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 8. 950,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Totalt ca. kr 84 750,00,- inkl. mva.

Selger

Mehdi Najafi og Shahida Najafi

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF
oddterje.vatnedal@sormegleren.no
Tlf: 404 08 072

Sørmeidleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

31.05.2024, oppdatert 14.09.2024



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken - Norema fra 2022



Kjøkken - inkl integrerte hvitevarer.



Stue - utgang til veranda



Stue



Veranda fremside



Spisestue



Oversikt nærområdet.



Nærområdet Hamran boligfelt



Utebelysning ved inngangsparti og garasje



Kveldsstemming - Løkkeveien 4 - VELKOMMEN!



1. Etasje



2. Etasje

Plantegning



TV-stue/soverom (endret fra 2 boder, vindu montert. Ikke omsøkt til rom for varig opphold).



Soverom 1 hovedetg.



Soverom 2 i hovedetg.



Bad hovedetg.



Vaskerom/bad/dusj i hoveddel. Utgang til hagen.



Kjøkken i 1. etg.



Stue i 1. etg.



Soverom i 1. etg.



Bad/wc/vaskerom i 1. etg.



Velkommen til Løkkeveien 4



Terrasse 2. etg over garasje



Terrasse mot hage



Terrasse på fremside

Nabolagsprofil

Løkkeveien 4 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Berge skole	8 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.6 km	
Lyngdal rutebilstasjon	15 min
Totalt 8 ulike linjer	
1.1 km	
Snartemo stasjon	31 min
Linje F5	
28.2 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 17 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.)	9 min
351 elever, 22 klasser	
0.7 km	
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	12 min
149 elever, 12 klasser	
0.9 km	
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
347 elever, 25 klasser	
0.7 km	
Lyngdal videregående skole	9 min
130 elever	
0.7 km	
KVS - Lyngdal	26 min
230 elever, 11 klasser	
1.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	7 min
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

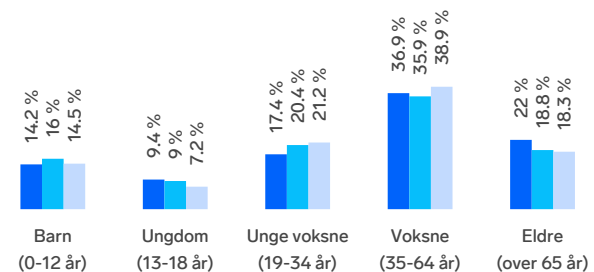
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager



Filadelfia barnehage (1-5 år)	13 min
57 barn	
1 km	
Lyngtua barnehage (1-5 år)	19 min
86 barn	
1.4 km	
Faråna barnehage (0-5 år)	24 min
87 barn	
1.8 km	

Dagligvare

Kiwi Lyngdal	10 min
PostNord	0.8 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	12 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

Gateparkering



Lett 89/100

Turmulighetene







Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået

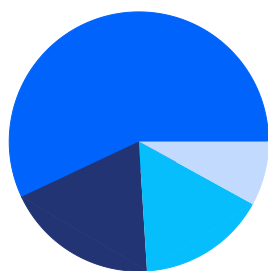


Lite støynivå 84/100

Sport

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Trebohallen Fibo kunstgress - 7er
Fotball | 4 min 
0.3 km |
|  Nordliveien balløkke
Ballspill | 7 min 
0.5 km |
|  Lyngda fysikalske institutt | 13 min  |
|  Sørlandsbadet trening | 25 min  |

Boligmasse



- 57% enebolig
- 16% rekkehus
- 8% blokk
- 19% annet

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

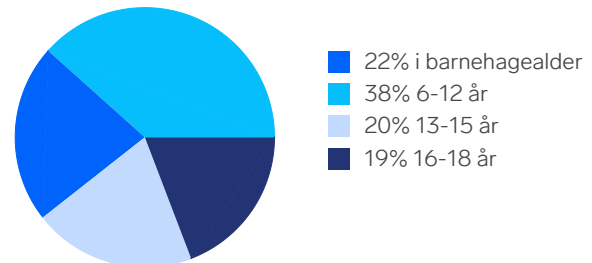
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Sentrumsgården | 12 min  |
|  | Apotek 1 Lyngdal | 11 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



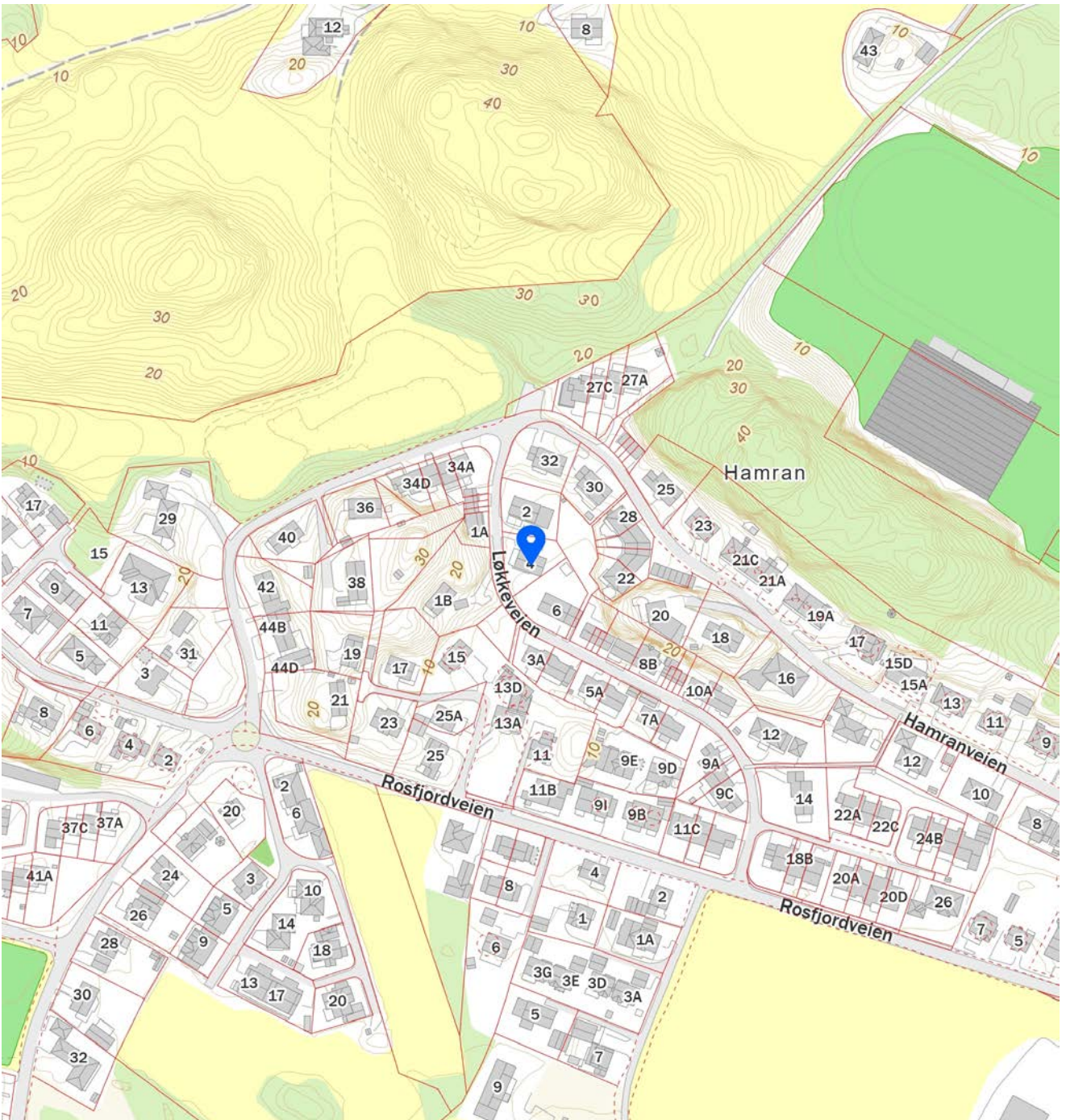
0%

44%

- Alleen/Bergsaker/Hamran
- Lyngdal
- Norge


Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 168, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 14658-1263

Referansenummer: CD2698

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

Vår ref: Frank



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig

Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

frank.salvesen@takstmann-severinsen.no
918 65 753



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og tekkingen er ca 20 år ifølge eier. Undertaket er av takbord med papp.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2022

Boligen har W-takstoler i tre med undertak av takbord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Det er utvendige trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte panelbord.

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører har karmen og dørbord av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Utleiedel-Bad/vaskerom

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

Det er malt gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Bad/vaskerom

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedel har malte/folierte fronter og heltre benkeplate, innredningen er ble montert i 2023.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hoveddel har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble skiftet i 2022.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i vaskerommet.

Vannrør i utleiedel er av kobber av eldre dato.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i ytterveggene.

Boligen har 2 varmpumper luft/luft fra 2023.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i hovedskap og utskifting av deler av anlegget. Anlegget i utleiedel er av eldre dato og har skrusikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

Boligen er oppført på drenerende masser og ligger over terreng.

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig.

Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er fra 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Avvik fra byggemeldte tegninger:

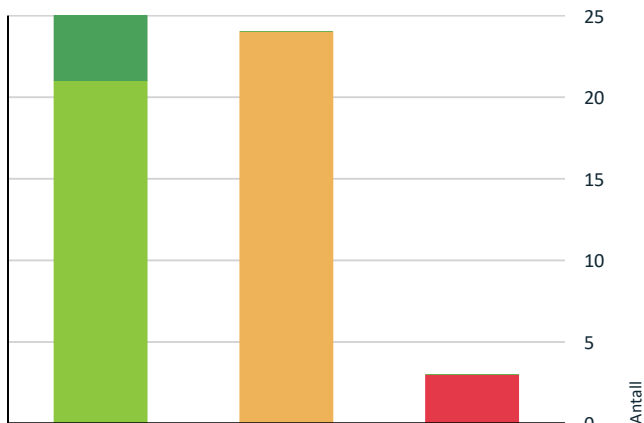
2.etasje: Soverom ved stue er fjernet og inngår i arealet til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at det er en åpen løsning. Vegg mellom wc og bad er fjernet og rommet blir brukt som bad.

1.etasje: Vegg mellom 2 boder er fjernet og rommet er innredet som soverom. Vegg mellom bod og soverom i utleiedel er fjernet og inngår i arealet til soverommet. Interndør mellom hoveddel og utleiedel er fjernet slik at utleiedelen er en selvstendig boenhet.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om etablering av selvstendig boenhet og bruksendring av rommene i 1. etasje som er endret fra tilleggsdel til hoveddel. Jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring. Ved etablering av en ny boenhet kan det oppstå krav om ekstra parkeringsplasser, lagringsplass og uteoppholdsareal. Det finnes også spesifikke krav til innemiljø, rømningsveier og brannsikring, hvor boenheten må danne en separat branncelle. Ved reetablering av interndør inntreer ikke disse kravene.

Sammendrag av boligens tilstand

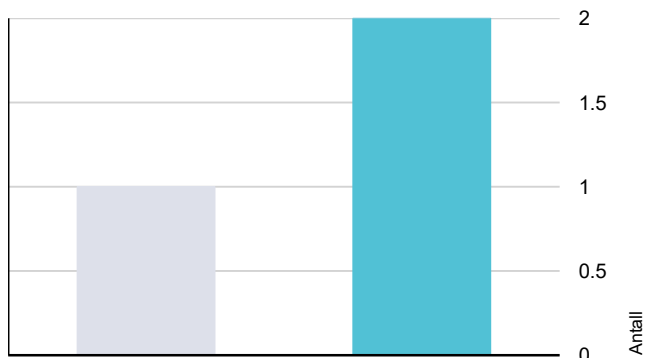
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, de dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasse på bakkeplan [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon mot sør [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dør til utleiedel [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Utleiedel-Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Utleiedel-Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering
------	---------------



Takstein er malerbehandlet i nyere tid.

TC 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Renner og nedløp ble skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TC 2 Veggkonstruksjon mot sør

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er ført helt ned til beslaget.

UTVENDIG

TC 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og tekkingen er ca 20 år ifølge eier. Undertaket er av takbord med papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2022



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har W-takstoler i tre med undertak av takbord. Takkonstruksjonen er tilgjengelig på kaldtloftet via luke i himling i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Takluke er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Det bør monteres isolert lofts Luke med tetningslist og kaldtloftet bør jevnlig observeres.



TO 1 Vinduer

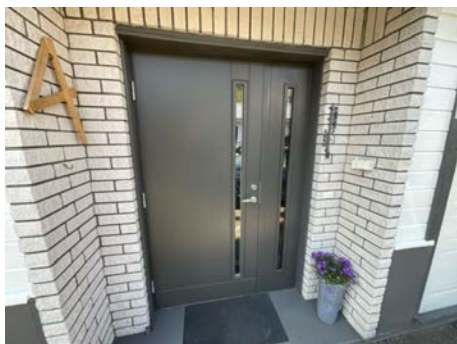
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet ut i perioden 2013-2015



TO 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Dørene er montert i nyere tid.

Tilstandsrapport



TO 2 Dør til utleiedel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skader i dørrbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør malerbehandles.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca 0,9 meter, dagen krav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TO 3 Terrasse på bakkeplan

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Teknisk forskrift krever rekkverk på balkonger, terrasser og lignende konstruksjoner som er mer enn 0,5 meter over bakkenivå

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er utvendige trapper av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte panelbord. Store deler av boligen er pusset opp i nyere tid og fremstår i bra stand.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvene i boligen har enkelte skjevheter og ujevnheter, som må ses i sammenheng med bygningens alder. Det største målte avviket er på 34 mm på 5-6 meters målelengde.

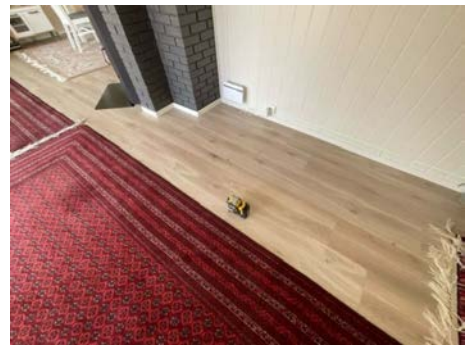
Konsekvens/tiltak

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

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter.

Ujevnheter og skjevheter i bygningen må forventes, men ikke nødvendigvis rettes. Jeg har derfor ikke laget kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

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

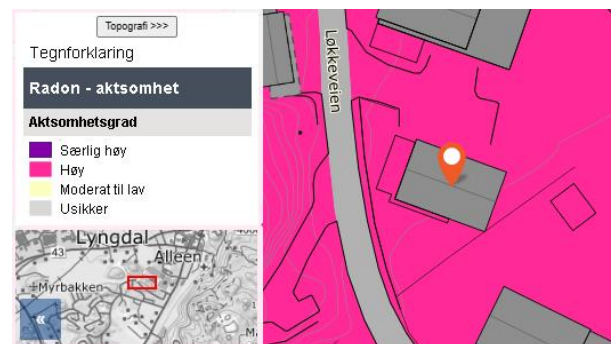
Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Vedovn er montert i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Brennbart materiale ved sotluke må tildekkes med ubrennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TO 2 Innvendige dører

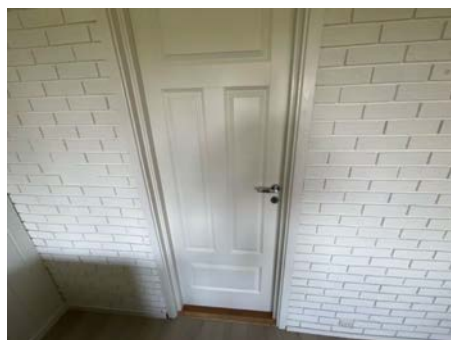
Innvendige dører har karm og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Rommet er over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplatene har høy alder og er ujevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er modent for oppgraderinger.



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Det er malt gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting kan vurderes.



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av innredning må påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > UTLEIEDEL-BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i gangen i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra oppgraderingen av boligen i 2022 ifølge eier og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i form av fakturaer ifølge eier. Kontakt eier for mer informasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har fall mot sluket under dusjkabinett. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist og det er oppkanter ved dører.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2015 ifølge forrige eier og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromplater på veggene og malte plater i himlingen/taket.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har svakt fall mot sluket. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er oppkant ved dørterskel på ca 15 mm.

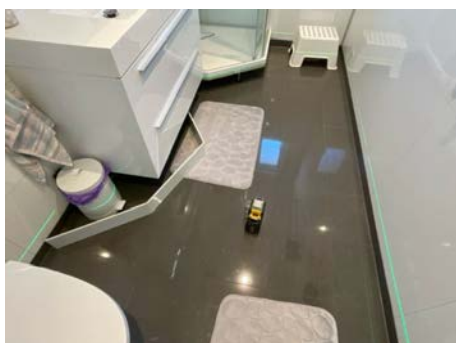
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer ved bruk av dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluket er det klemring, men det er vanskelig å fastslå membran/mansjett under klemring.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

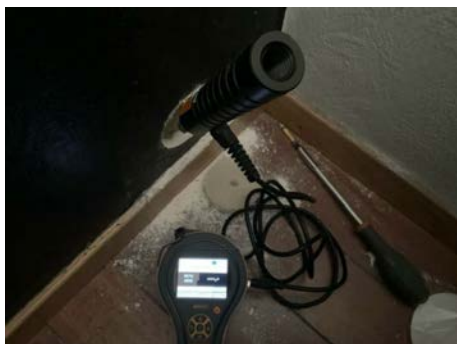
Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull fra soverommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble skiftet i 2022.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1. ETASJE > UTLEIEDEL-KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate, innredningen er ble montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskifting av fronter kan vurderes.



1. ETASJE > UTLEIEDEL-KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i vaskerommet.



Det er lagt opp 2 vannrør inn til utleiedel for fremtidig utskifting.

! TG 2 Vannledninger av kobber

Vannrør i utleiedel er av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder. Eier opplyser at det er skiftet en del rør og at enkelte rør er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i ytterveggene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har 2 varmepumper luft/luft fra 2023.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er 19 år og nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å skifte berederen når den har rundet 20 år.

Tilstandsrapport



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid med automatsikringer i hovedskap og utskifting av deler av anlegget. Anlegget i utleiedel er av eldre dato og har skrusikringer.

Agder Energi har hatt tilsyn med anlegget i 2022 ifølge eier.

Eltilsyn innebærer at en elsikkerhetsingeniør fra DLE kommer til hjemmet ditt for en kontroll. Den går ut på at ingeniøren følger strømmen fra inntaket, gjennom sikringskapet og kursene fram til de tilkoblede apparatene dine.

Tilsynet er stikkprøvebasert. Det betyr at ingeniøren ikke tester alle kontakter i huset ditt. Derfor erstatter ikke eltilsynet en vanlig elk kontroll, da den er mer nøye og f.eks. kan gi deg rabatt på boligforsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget i utleiedel anbefales det en el-kontroll, det er ikke observert åpenbare avvik.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TO 1 Drenering

Boligen er oppført på drenerende masser og ligger over terreng.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

TO 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskifting kan vurderes.



TO 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

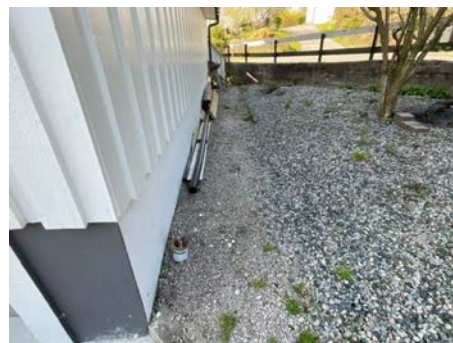
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	94			94	52		94
1. etasje	86	22		108	33		108
SUM	180	22			85		202
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken		
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Bad/vaskerom , Utleiedel-Gang , Utleiedel-Bad/vaskerom, Utleiedel-Kjøkken , Utleiedel-Stue , Utleiedel-Soverom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra byggemeldte tegninger:

2. etasje: Soverom ved stue er fjernet og inngår i arealet til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet slik at det er en åpen løsning. Vegg mellom wc og bad er fjernet og rommet blir brukt som bad.

1. etasje: Vegg mellom 2 boder er fjernet og rommet er innredet som soverom. Vegg mellom bod og soverom i utleiedel er fjernet og inngår i arealet til soverommet. Interndør mellom hoveddel og utleiedel er fjernet slik at utleiedelen er en selvstendig boenhet.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om etablering av selvstendig boenhet og bruksendring av rommene i 1. etasje som er endret fra tilleggsdel til hoveddel. Jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring. Ved etablering av en ny boenhet kan det oppstå krav om ekstra parkeringsplasser, lagringsplass og uteoppholdsareal. Det finnes også spesifikke krav til innemiljø, rømningsveier og brannsikring, hvor boenheten må danne en separat branncelle. Ved reetablering av interndør inntreer ikke disse kravene.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Branncelleinndeling mellom boenhetene tilfredsstillende ikke dagens krav. Interndør er fjernet, slik utleiedel er en selvstendig boenhet og derfor også en egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjemaet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 02.5.2024
Til stede Frank Salvesen
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	274		0	606.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkkeveien 4

Hjemmelshaver

Najafi Mehdi, Najafi Shahida

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2024		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	16.01.1974		Innhentet	1	Nei
Tegninger	12.04.1973		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD2698>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL

02 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Løkkeveien 4

Postadresse

Løkkeveien 4

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?

Desember 2020

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 vi har kjøpt i 2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Najafi, Mehdi

Medselger

Najafi, Shahida

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vann rør bytte rør i rør unntatt hybel.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort rør as

2.1.6 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte alle kledning på huset av en snekker venn.



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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte gamle sikring skap til automat sikring.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jan Erik Farsund

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

Avløpsrør var tett i 2020 men fikset av forsikringsselskapet



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

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte ut utvendig avløpsrør av fagfolk via forsikring.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Avløp teknikken as

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Den ble tatt ut i 2021

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ser litt sprekk på mur vegg på utsiden.

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
- Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Kanskje den boden som vi innredet som tv sute.
- 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
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93605781

skrift : v dagbok nr. 2162 1972
Vedlegg til
Lyngdal sorenskriverembete
dagb. f. 4/4 72

MÅLEBREV

År 1972 den 28 juni ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

En del av gården "Heim" gnr. 168 bnr. 11 Lyngdal.

Forretningen er rekvirert av Hr. adv. A. Abrahamsen.
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. * Erling Berge.
Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Magne Øymoen og Martin Stålesen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Iglands Byggeforretning A/S v/Alf Igland (kjøper av byggefelt).

Grensebeskrivelse:

Tomt nr. 23 er vist på (k)artutsnitt og merket med rød strek.
Det er slått ned bolter som vist og alle bolter er
koordinatbestemt i samsvar med N.G.O.s hovednett. Tomtens
beliggenhet i forhold til veier og nabotomter framgår av
kartutsnitt.
Alle målelinjer framgår av kartutsnitt.

Arealet utgjør 607 m².

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med
kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 øre. Gjennværende skyld 38 øre.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i sam-
svar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 28 juni 1972.

Kari Westander

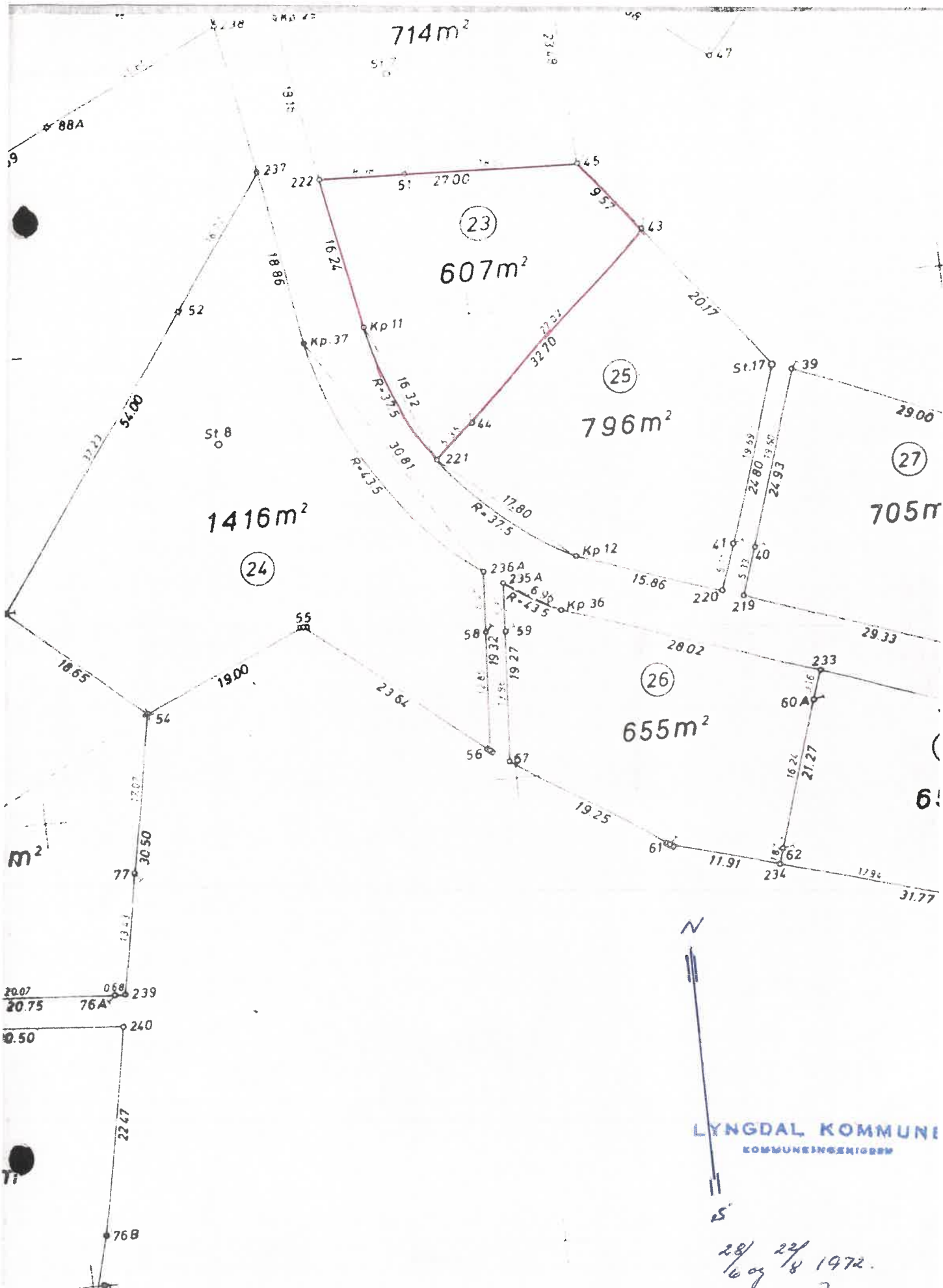
Martin Stålesen

Magne Øymoen

(Kopi av målebrev-kart)

Bruksnavn: "Tomt nr. 23"
Parsell del av Heim
Areal 607 m²

gnr. 168 bnr. 274
gnr. 168 bnr. 11.
Målestokk 1:500.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 274 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.04.2024 kl. 03.05

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.04.2024 kl. 03.00

Adresse (r) :

Gateadresse: **Løkkeveien 4**

Gatenr: **2300**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3452135-1/200 08.12.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 2 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

NAJAFI MEHDI

FØDT: 12.11.1989 IDEELL: 1/2

NAJAFI SHAHIDA

FØDT: 07.12.1989 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1378569-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1384128-1/200 03.11.2021 **PANTEDOKUMENT**

14:33

Beløp: NOK 2 600 000

Panthaver: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

Panthaver: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 467 002

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1378569-1/200 29.04.2024 **PANTEDOKUMENT**

11:17

Beløp: NOK 3 850 000

Panthaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1378569-2/200 29.04.2024 11:17 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

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

GRUNNDATA

1972/2162-1/40 01.09.1972

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 168
BNR: 11

2020/1543464-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 168 BNR: 274

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Særutskrift

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 12/4 1973.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte ark. Skarpeid og bygningssjefen komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr.: 160/73 Nybygg - Iglands Byggeforsretning A/S - Hamran.

Fra ovennevnte foreligger byggesøknad m/tegninger, situasjonsplan og nabovarsel for ny enebolig m/hybelleilighet på tomt nr. 23 i Hamranfeltet.

Enstemmig vedtak:

De foreliggende planer godkjennes. Det må sikres god drenerasje for å unngå fuktighet.

Vann fra Lyngdal Vannverk etter gjeldende reglement.

Tilkopling til hovedkloakken mot tilkoplingsavgift kr. 2.000,- til Lyngdal kommune etter gjeldende reglement. Det forutsettes nytt 2-delt septictank.

Detailplasing av bygget foretas i samråd med ark. Skarpeid.

Rett utskrift.

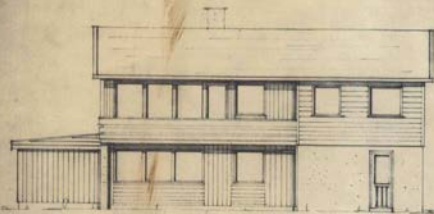
Sendes: Iglands Byggeforsretning A/S, 4580 Lyngdal.

Lyngdal Ingeiærkontor, den 25/4 - 1973.

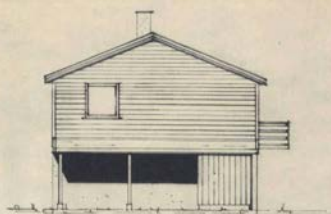


P. E. Salvesen

Vennligst husk å registrere bygget i forsyningsnemnda v/Lyngdal formannskapskontor.
Registrer bygget før arbeidet påbegynnes.

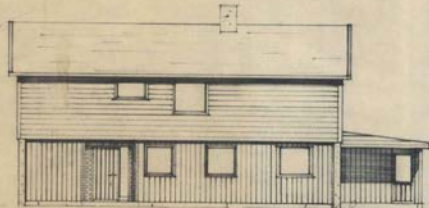


FASADE mot SYD

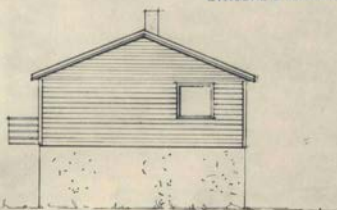


FASADE mot VEST

LYNGDAL BYGNINGSRÅD

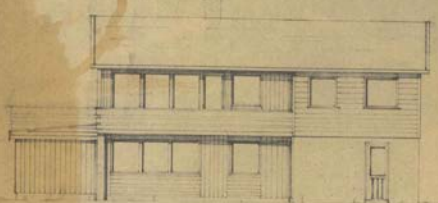


FASADE mot NORD

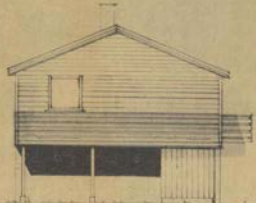


FASADE mot ÖST

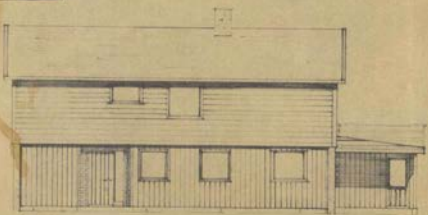
ENEBOLIG med HJELLEIKHET FASADER IQLANDS BYGGEFÖRETAGNING S/B	Måttak	Tagg	25.5.22
		Trac.	25.5.22
		Bl.	
	Ersättning för		
	Ersättning av		



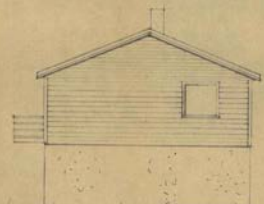
FASADE mot NORD



FASADE mot VEST



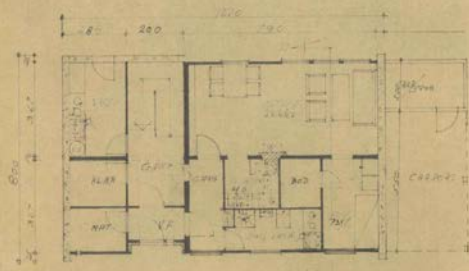
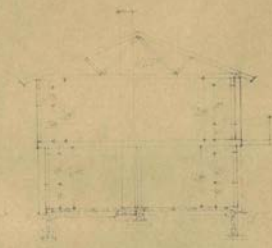
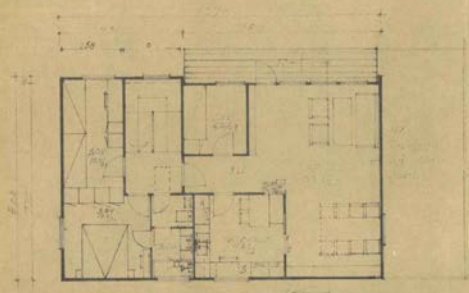
FASADE mot SØR



FASADE mot ØST

GODKJENT: _____
 DATO: 4. 85
 BYGNINGSJEFEN

ENEBO LAG AV FVKELEIKHET FASADER GLAND BYGG OG REKONSTRUKSJON AS	Målestokk: _____ Tegnet av: _____ Dato: _____ Ark: _____	Tegnet av: _____ Dato: _____ Ark: _____
------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------



ENDRØD & HJELLESEN PLANRISNING IGLANDS BYGGEFORENING A/S	Målestokk	1/100	Bladnr.	25.5.72
	Utskrift for		Bladnr.	25.1.72
	Utskrift av			

J.nr. 1146/85
TL/SJ

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Bygningslovens § 14 pkt. 2 og vedtak i kommunestyresak 529/83.

GÅRDSNR./BRUKSNR./BYGGESTED: Gnr. 168 bnr. 274

BYGGHERRE: Laila og Edmund Akernes, Løkkeveien 4, 4580 Lyngdal

ANMELDER: Laila og Edmund Akernes

ANSVARSHAVENDE:

BYGG: Terrasse over carport

SAKSDOKUMENTER:

Det foreligger byggemelding med naboerklæring (Udatert).

ANDRE OPPLYSNINGER:

Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

SÆRBETINGELSER:

LYNGDAL, den 06.06.85

FOR BYGNINGSSEKJEFEN I LYNGDAL



Sendes: Laila og Edmund Akernes, Løkkeveien 4, 4580 Lyngdal

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 98, nr. 1)

Iglands Byggeforretning A/S,
Lyngdal.

Journalnr.
81/74
Dato, avsluttende synsforr.
16/1 - 1974
påbegynt 20. april 1973

Arbidssted	Tomt nr. 23 Hauan I.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Horisontaldelt tomannsbolig
Byggherre	Iglands Byggeforretning A/S
Byggemeider	Iglands Byggeforretning A/S
Ansvarhavende	Iglands Byggeforretning A/S

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) - uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ingen

Oppført i samsvar med godkjente tegninger.

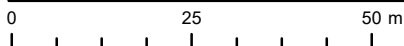
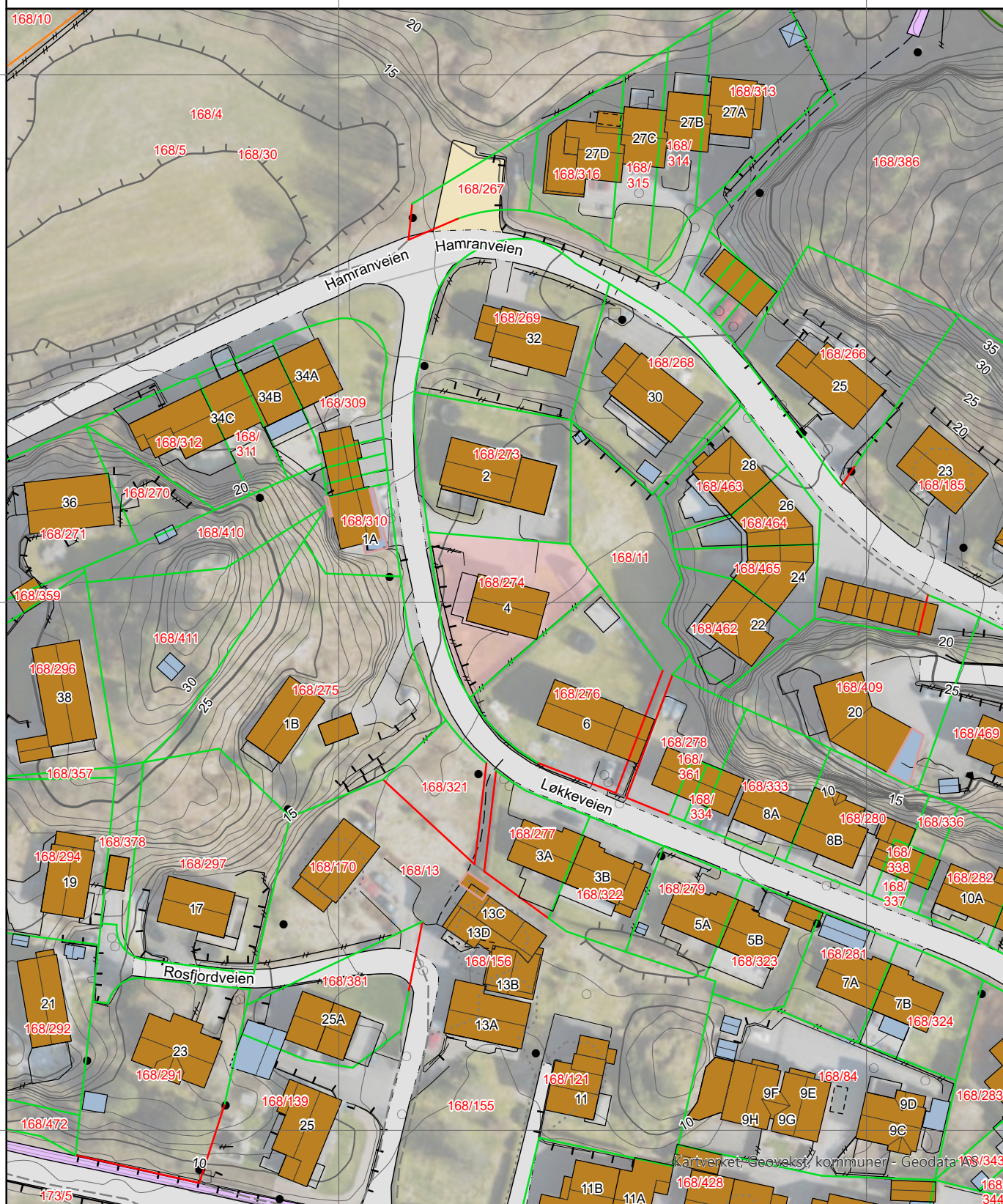
Lyngdal den 16/1 - 1974.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN








Kåre Westerdal
Kåre Westerdal
ass. ing.

Eiendomsgrenser





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








Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 274	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Løkkeveien 4, gatenr 2300	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.23	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.09.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	606,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/168/274	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.09.1972	Avgiver	4225/168/11	-607,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/168/274	607,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkkeveien 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr:	169524475		Antall etasjer:	
				1
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 606,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 181,91	385 824,83	16,45m	Terrengmålt	13	37,49	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 445 197,24	385 819,23	16,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 445 213,31	385 816,95	26,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 445 211,08	385 843,84	9,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 445 203,35	385 849,50	32,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
11T005755	1903	14.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	123

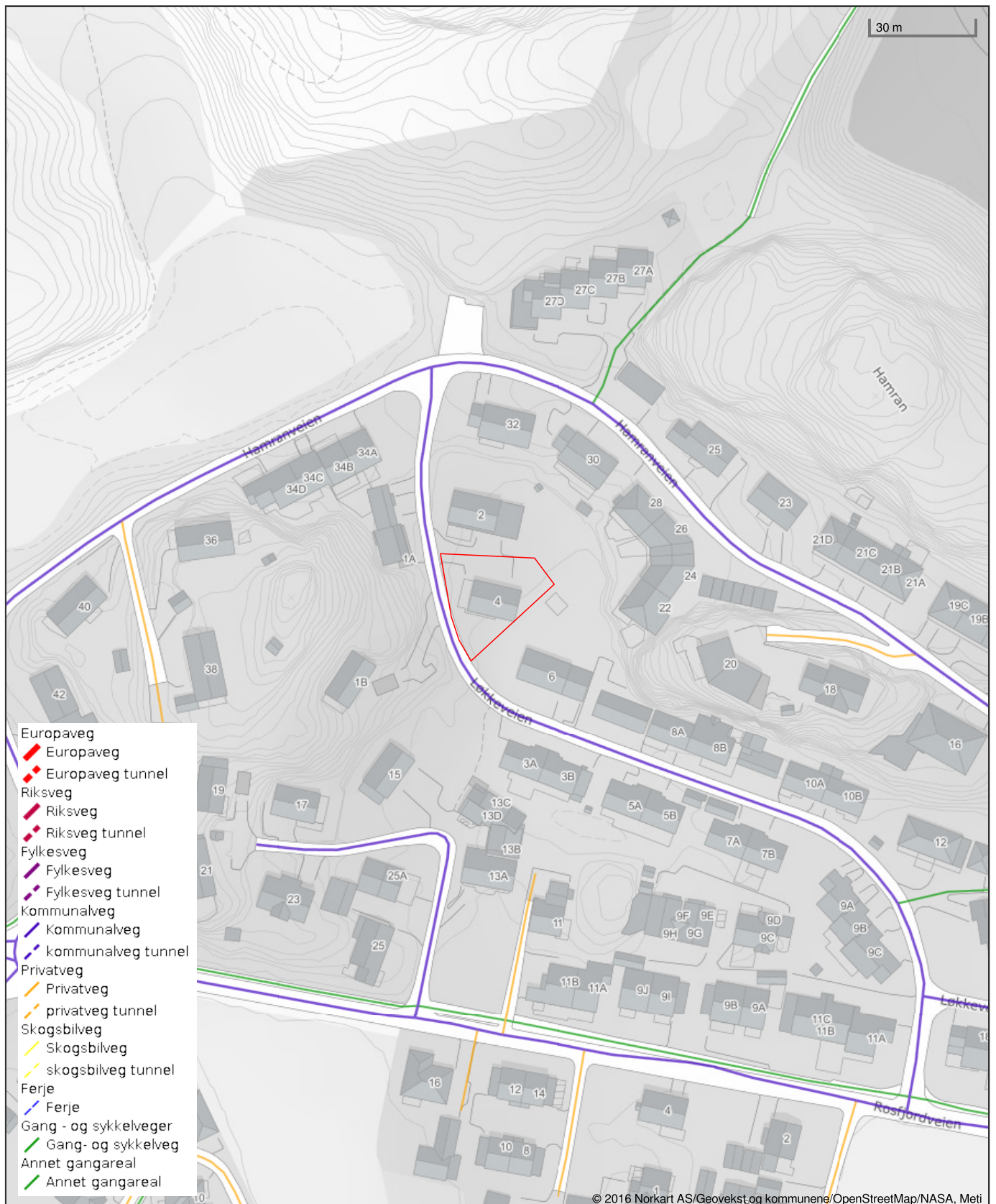
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 168/274//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 182,92 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	5 032,04 kr
Sum	15 773,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	123 m3	19,61 kr	1/1	0 %	2 412,02 kr	2 412,02 kr
Forskudd vann	124 m3	21,08 kr	1/1	0 %	2 613,92 kr	1 306,96 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-152 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-2 980,72 kr	-2 980,72 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	123 m3	25,01 kr	1/1	0 %	3 076,22 kr	3 076,22 kr
Forskudd avløp	124 m3	28,76 kr	1/1	0 %	3 566,24 kr	1 783,13 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-152 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-3 801,52 kr	-3 801,52 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	13 551,16 kr	6 128,59 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 4, 4580 LYNGDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 607 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 607 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur



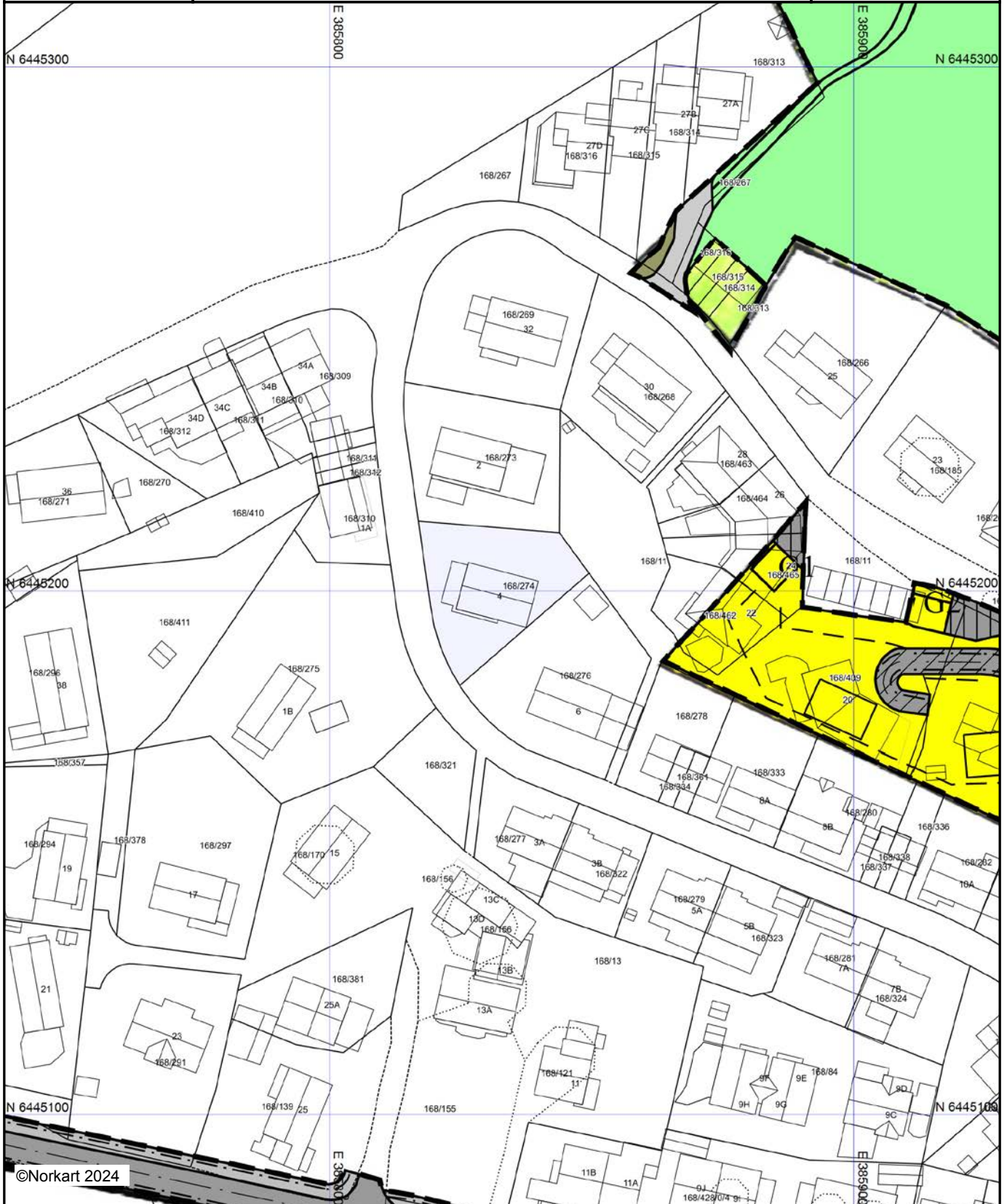
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/274
Adresse: Løkkeveien 4
Utskriftsdato: 23.04.2024
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
-  Garsjer i boligområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



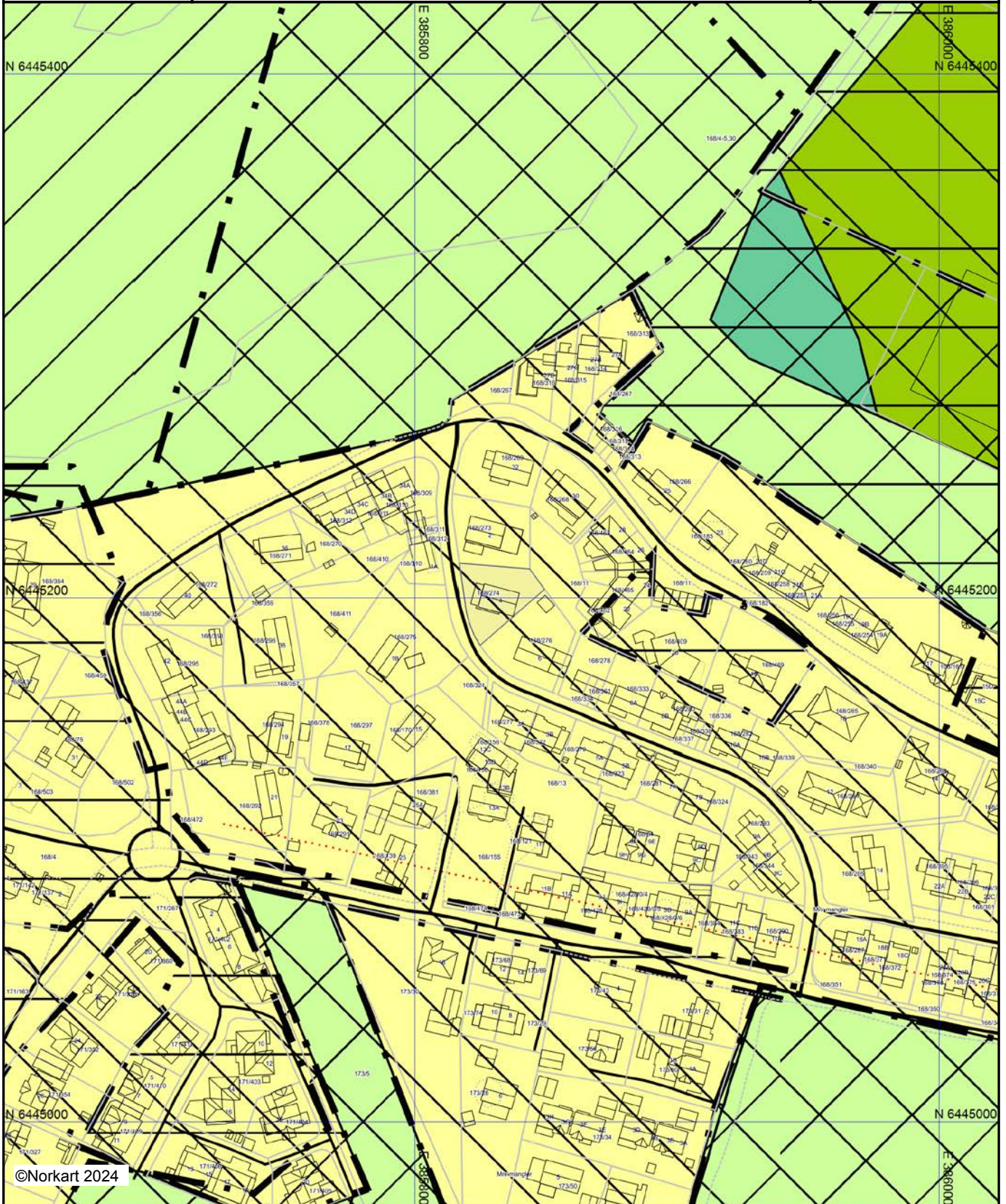
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/274
Adresse: Løkkeveien 4
Utskriftsdato: 23.04.2024
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

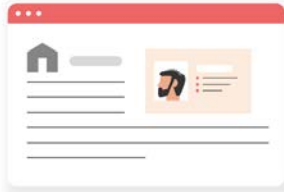
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BEA3888
Matrikkel: 4225-168/274/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Mehdi Najafi, Shahida Najafi



Adresse:
Løkkeveien 4, 4580
LYNGDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Godkjente bygningstegninger--Løkkeveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger--Løkkeveien .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
FDV	HALVORSEN RØR AS	Rørlegger	2023-06-05
FDV	MODALSLI RØR LISTER AS	Rørlegger	2024-02-20

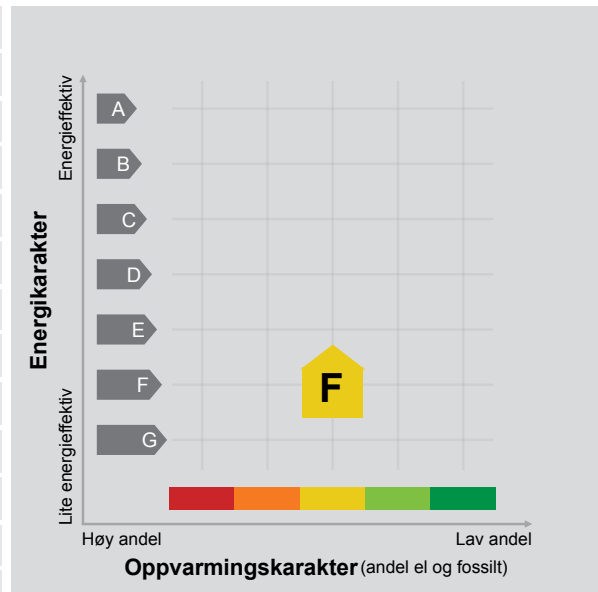
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 4
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169524475
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	164f2a35-02de-40e4-8beb-4b95642f440f
Dato	30.05.2024



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 innetemperaturen

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)

- Montering tetningslister

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere automatikk på utebelysning

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:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	604
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

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



Einar Foss Kvavik

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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 oppjøret 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:

Løkkeveien 4, 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 072**

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