

Lyngbakken 26

Konsmo



Prisantydning: **kr 2 745 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Velkommen inn!



Hyggelig stue med peis

Innholdsrik enebolig på usjenert tomt med kveldssol. Stor garasje.

OMRÅDE

Konsmo

ADRESSE

Lyngbakken 26, 4525 KONSMO

Prisantydning

kr 2 745 000,-

Omkostninger: **kr 85 095,-**

Totalpris: **kr 2 830 095,-**

Formuesverdi: **kr 799 025,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 731,- per år**



P-rom: 224 m²
Bruksareal: 314 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2000
Soverom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1029.3 m²

Kai Andrè Osestad

Eiendomsmegler

990 99 201

kai.osestad@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no

LYNGBAKKEN 26

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 428, bruksnummer 171 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA 314kvm

P-rom 224kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

2. etasje

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Utvendig bod tilknyttet garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 87 kvm Trappegang, bod/disp.rom, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue.

1. etasje: 90 kvm Entre/hall, stue, kjøkken og bad.

2. etasje: 57 kvm Trappegang/hall, 2 soverom, kontor/sov og bad.

Primærrom

Kjeller: 77 kvm Trappegang, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue.

1. etasje: 90 kvm Entre/hall, stue, kjøkken og bad.

2. etasje: 57 kvm Trappegang/hall, 2 soverom, kontor/sov og bad.

Sekundærrom

Kjeller: 10 kvm Bod/Disp.rom

1. etasje: 0 kvm

2. etasje: 0 kvm

Utvendig bod

Bruksareal

1. etasje: 8 kvm Utvendig bod.

Primærrom

1. etasje: 0 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 8 kvm Utvendig bod.

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 64 kvm Garasje plan 44 kvm.

Garasje loft 20 kvm.

Primærrom
1. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 64 kvm Garasje plan 44 kvm.
Garasje loft 20 kvm.

Utvendig bod tilknyttet garasje
Bruksareal
1. etasje: 8 kvm Utvendig bod tilknyttet garasje.
Primærrom
1. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 8 kvm Utvendig bod tilknyttet garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1029.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet. Blant annet med asfaltert innkjørsel, beleggingstein ved inngangspartiet og plen på fremre del.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til en liten kjøretur fra Konsmo sentrum. Tomten ligger fin til i et mindre boligfelt. Barne og familievennlig med kort vei til fine turområder blant annet barnevandrerstien. Konstoparken som byr på bading, frisbeegolf, sykkeløyper, lekeplasser og mer.

Adkomst

Se kart. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt bebyggt med frittliggende eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage, skole og idrettsanlegg med flerbrukshall på Helle, ca 2 km nord for denne eiendommen.

Skolekrets

Konsmo

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig med støpt grunnmur, oppført i støpt betong i kjeller del, videre med trekonstruksjon med stenderverk. Fasader er kledd med liggende kledning. Taket er utført som saltak med takstein som takteking. Isoleringen er av datidens std. Innvendige overflater består av teppe, belegg og parkett på gulver, vegger med tapet, takene er utført malte, panelte eller med takess. Takhøydene er alle etasjer ca. 2,39m.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder entre/hall, stue, kjøkken og bad i 1. etasje. Loftsetasjen inneholder trappegang/hall, 2 soverom, kontor/sov og bad. I kjelleretasjen er det trappegang, gang, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue. Det er i tillegg en utvendig bod på eiendommen, samt garasje med tilknyttet utvendig bod.

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

Det er blitt foretatt en del endringer i boligens kjeller som er søkt bruksendret før salg. Det er ikke mottatt tegninger på endringene men godkjenning fra kommunen foreligger. Loftsetasjens gang/hall har og deler blitt forandret fra bod til del av rommet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer som ikke krever bruksendring, gjelder kontor som er blitt anlagt på loft samt bad 1 etasjen er blitt større. Det er og fjernet ett par soverom ved større stue og større soverom. Kontor/soverom er betegnet slik grunnet str. på rommet er under 15m³. Fasademessig er terrassen anlagt en del større en på tegning, balkongdør kjøkken er flyttet, vindu soverom sør kjeller er blitt større, stort vindu sov nord større.

Kjeller har noen avvik. Store vinduer på anlagte soverom er godkjente til rømning men er beliggende 1m over gulvet, det må montres en fastmontert innredning/trapp for å tilfredsstille rømning her. Vinduet i anlagt kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

Standard

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 Kristian Torland den 09.10.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Romslig enebolig med frittliggende garasje beliggende i etablert boligfelt på Kongsmo. Området tilbyr nærhet til turområder, skole, dagligvarebutikk. Boligen er ferdigstilt i 2000, overflater innvendig og utvendig er for det meste fra denne tiden og boligen fremstår hovedsakelig i bra stand ut ifra alder. Den har noen normale avvik som må forventes ut ifra alder og krav. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og må leses i sin helhet i rapport.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig bolig.
 - Oppvarming med varmekabler, varmepumpe samt vedovn og peis.
 - Attraktivt område med flott opparbeidet uteområdet.
 - Kjøkk garasje med utvendig bod. Vil trenge noen mindre arbeider og er ikke tilstandsvurdert.
- Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail. Lykke til på visning!

Følgende avvik har fått TG3:

- Drenering: Drenering rundt boligen fra byggeår men det er ikke anlagt grunnmursplast rundt boligens kjellervegger av betong. Videre er det registrert forhøyet fuktmåling i kjeller del etter hulltaking utført hvor nedløp var ført ned. Etter befaring har eier ført nedløp vekk fra boligen og dette vil medvirke til mindre fukt påkjønning på boligens murer.
- TG3 er gitt da fall på terreng inn mot boligen fører og til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering, det er

brukt stedlige masser til tilbakefylling.

- Rom under terreng: Det ble foretatt hulltaking i 3 rom. Vaskerommet med synlig svertesopp i hjørnet, her er det og etablert forhudningspapp som øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen. Begge de anlagt soverommene ble det og boret hull. Soverommet mot sør har fuktutslag over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader, her er og nedløpet på utsiden ikke ført vekk fra bolig. Soverommet mot nord med litt mindre fuktmåling som viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/ råteskader. Synlig betongvegg i gangen har og noen mindre utslag. Ut ifra at det mangler grunnmursplast på boligen må dette forventes.

- Taktekking: Taksteinene er i hovedsak funnet i bra stand men har noen avvik som må utbedres. TG3 gis etter krav da det er registrert rustdannelser/løsnet emalje i kilrenner/luft/pipebeslag. Kilrenner har og noen sprekke takstein samt takstein som ikke er kuttet, mønestein rundt pipen ligger og noe skjevt samt det er stedvis noe mosegroing på takstein. Undertekkingen av brettex har og nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

- Våtrom: Vaskerom: TG3 settes hovedsakelig grunnet dreneringsproblematikken men alder på belegget er og nærmere 25 år og vil da utgjøre TG3. Det er belegget på gulv, tapet vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap, bereder. Det er installert elektrisk vifte, ingen tilluft i rommet. Hulltaking ble utført på selve vaskerommet, det måles forhøyede verdier mot terreng samt det er sopp merker i dette hjørnet. Videre er det og brukt forhudningspapp bak plater mot mur som kan gjøre til at fukt blir stående i konstruksjonen. Fall og oppkant vurderes tilstrekkelig ut ifra bruk av rommet. Belegget har løsnet noe fra dør terskel.

- Våtrom: Bad 1 etg: TG3 er gitt hovedsakelig beleggets alder. Det er registrert løsnet sveis i dusj samt merker rundt sluk. I dusjen er der og spor av muggsopp flere steder. Badet har belegget på gulv og i dusjnisen, tapet øvrige vegger. Badet er innredet med dusj, toalett, vask med innredning, skyvedørsgarderobe, elektrisk vifte, ingen tilluft anlagt. Vinduet står i våtsonen. To sluker i rommet, hulltaking utført fra vaskerommets tak uten forhøyede verdier her. Belegget har og en del merker samt vasken har krakkeleringer i porselenet. Fallet vurderes tilstrekkelig ut ifra alder, god oppkant ved terskel og. Ved videre bruk må dusjkabinett installeres i påvente av en oppgradering.

Følgende avvik har fått TG2:

- Grunnmur og fundamenter: Det registreres stedvis noen mindre sprekker i støpt betong grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

- Balkong, terrasse, plattning: Balkong og terrassen er funnet i bra stand. TG2 gis etter krav da rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd, men for å få TG0/1 må rekkverk heves. Porten må justeres noe på terrassen, normalt vedlikehold for øvrig. Trappen til kjeller mangler håndløper langs vegg TG2.

- Vinduer og dører: Vinduer/dører er hovedsakelig funnet i bra stand men det registreres en del avvik som normalt ut ifra alder som gir TG2. Vindusglass på stort soverom loft er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Her kan og ett av vinduene ikke låses i bunn. Det registreres en del misfarging på innvendige karmmer, mellom glassene og stedvis foringer, kommer av kondens hovedsakelig. Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering, som sidefelt 2.fl. dør. Kitt/fuging må gåes over da det er flere sprekker utvendig. Balkong dør loft med defekt beslag og korrosjon håndtak. Ytterdør kjeller tar i mot karm og er utsatt for fukt i bunn, er kun fuget i nedre del. Vinduer i kjeller er ikke pusset inn i mur og vil kunne være utsatt for vær. Utvendig bod dør tar og imot karm samt er noe vindskjev. Balkongdøren kjøkken har råte i bunn, brukstiden nærmer seg på denne døren.

- Yttervegger: Kledning er hovedsakelig funnet i bra stand. TG2 er gitt da kledningen er stedvis værslitt/flasser. Mindre råteskader vindskier vil og måtte påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er kun kottene som er befart. Ingen takluke. Kott mot nord-øst var og spikret igjen på befaring og er ikke befart. Det registreres svertesopp i bunn av ytterhjørnet her, kommer av kondens slik jeg ser det. Det ble registrert svertesopp og fukt i undertaket på kott, kott dørene er enkelt oppbygget og ut ifra erfaringer er det luftlekkasje fra tilstøtende rom som gjør at det blir kondensering på plater. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble videre registrert fukt rundt luftelyren på kott mot baksiden soverom sør.

- Takkonstruksjon: TG2 gis da det registreres en mindre svai/nedbøy i takflaten baksiden ved pipen. Ut ifra takstoler brukt skal det ikke være noe videre problem. Hold under oppsyn.

- Utstyr på tak: TG2 settes da det bør etableres snøfangere over terrassen. Ved omlegging tekking må man påregne snøfangere over hele taket etter dagens krav.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det måles rundt 1,5cm skjevhet i boligen som ikke er unormalt. TG2 gis da det registreres knirk i gulv ved trapp loft og stedvis i 1 etasjen. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Teppet på loft har og noe merker.
- Ilsted/Skorstein: TG2 er gitt da pipebeslaget har løsnet emalje/rust på utsiden, videre er ildstein i peisen sprukket og det mangler ubrennbar plate ved feieluke kjeller. Pipen har og noen sprekker, mindre sprekker i fuger og peis, samt det er noe avrenn på pipen ved loft, funnet tørt på befaring.
- Kjøkken: Romslig og flott kjøkken av heltre eik med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert oppvaskmaskin og steketopp. Opplegg for kjøleskap. Flislagt mellom over/underskap. Kjøkkenet fremstår i bra stand, TG2 er gitt da det er noen sprekker i fugemasse fliser, rør i rør mangler tettemuffe. Sokkel er og noe slitt.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er satt da avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.
- Vannledninger: Tilstandsgrad 2 er satt da vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran, vannmåler og fordelerskap plassert på anlagt vaskerom. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.
- Varmtvannsbereider: Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- Våtrom: Bad loft etg: Oppsummering av overlater: Det er noe fall ned mot sluk, ved sluk godt lokalt fall. Oppkant god ved dørterskel. Ut ifra alder er fall tilfredsstillende men TG2 etter dagens krav. Videre er det registrert vindu i våtsonen. Ut ifra bruken av rommet med badekar er der ingen videre utbedringer nødvendig før en fremtidig oppgradering. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er løsningen i overgang flis/ belegg ikke å anbefale men grunnet bruk av rommet med badekar er overflater lite utsatt for vann. Rør gjennomføringer mangler og tetting rundt stedvis. Det er og registrert plast på yttervegg. Oppsummering av sanitærutstyr: TG2 settes da fronter vask/speilskap har en del slitasje. Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

Se vedlagte løseøreliste

Hvitevarer

Se vedlagte løseøreliste

TV/Internett/Bredbånd

Fiber for Internett/TV

Parkering

Parkering i garasje og ellers på i egen innkjørsel.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler, varmepumpe, vedovn og peis.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 8 731

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 799 025

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 876 491

Formuesverdi sekundær år

2021

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4225/428/171:

02.03.1998 - Dokumentnr: 720 - Kjøpekontrakt
Avtale hvorved d.e. overdras til Ellen Strisland f:
22.12.1972 og Steinar Bjørnstad f: 06.04.1972 for
kr. 94.000

Med flere bestemmelser

02.03.1998 - Dokumentnr: 719 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:428 Bnr:151

04.11.2002 - Dokumentnr: 5909 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2002 - Dokumentnr: 5910 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 751743 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1027 Gnr:28 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger godkjent søknad om tillatelse til oppføring av nytt bolighus i Lyngbakken tomt nr. 24 datert 11.02.1998. Det foreligger godkjent byggemelding for garasje datert 15.02.2002. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 17.11.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Områderegulering for Konsmo, ikrafttredelse 21.10.2014. Det er regulert inn flere boliger i feltet, som per i dag ikke er opparbeidet. Se vedlagte reguleringsplan. 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 har ikke egen utleiedel.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

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

Prisantydning

Kr 2 745 000

Totalpris

Kr 2 830 095

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 68625,-

Tinglysning av skjøte: kr 585,-

Tinglysning av pantedokument kr 585,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 12 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 85095,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/55230123. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 6.600,- i tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 95 665,00,- inkl. mva.

Selger

Ellen Strisland

Oppdragsansvarlig

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Ansvarlig megler

Kai André Osestad
Eiendomsmegler

kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato
06.08.2024



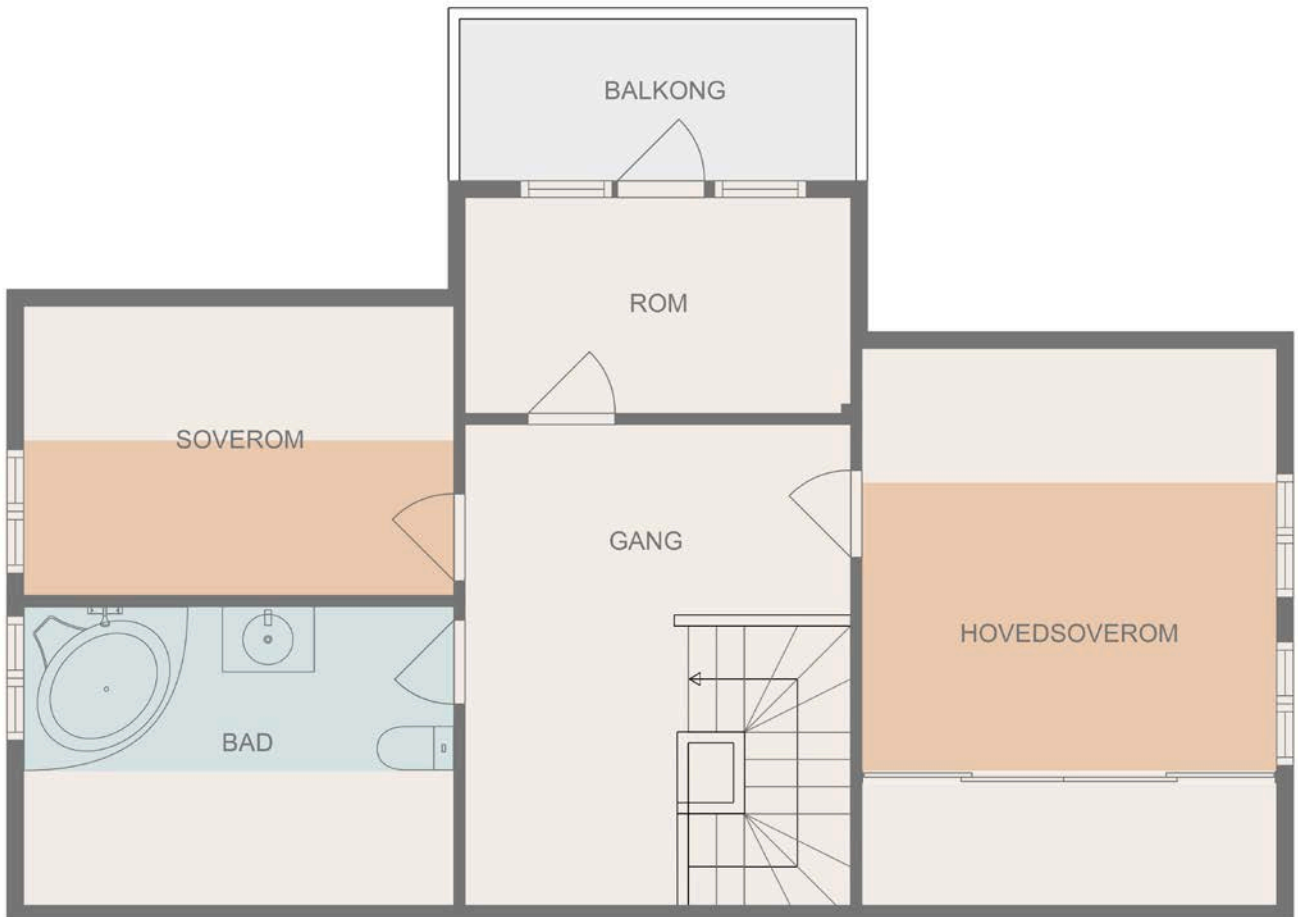
Boligen ligger sentralt til, en liten kjøretur fra Konsmo sentrum



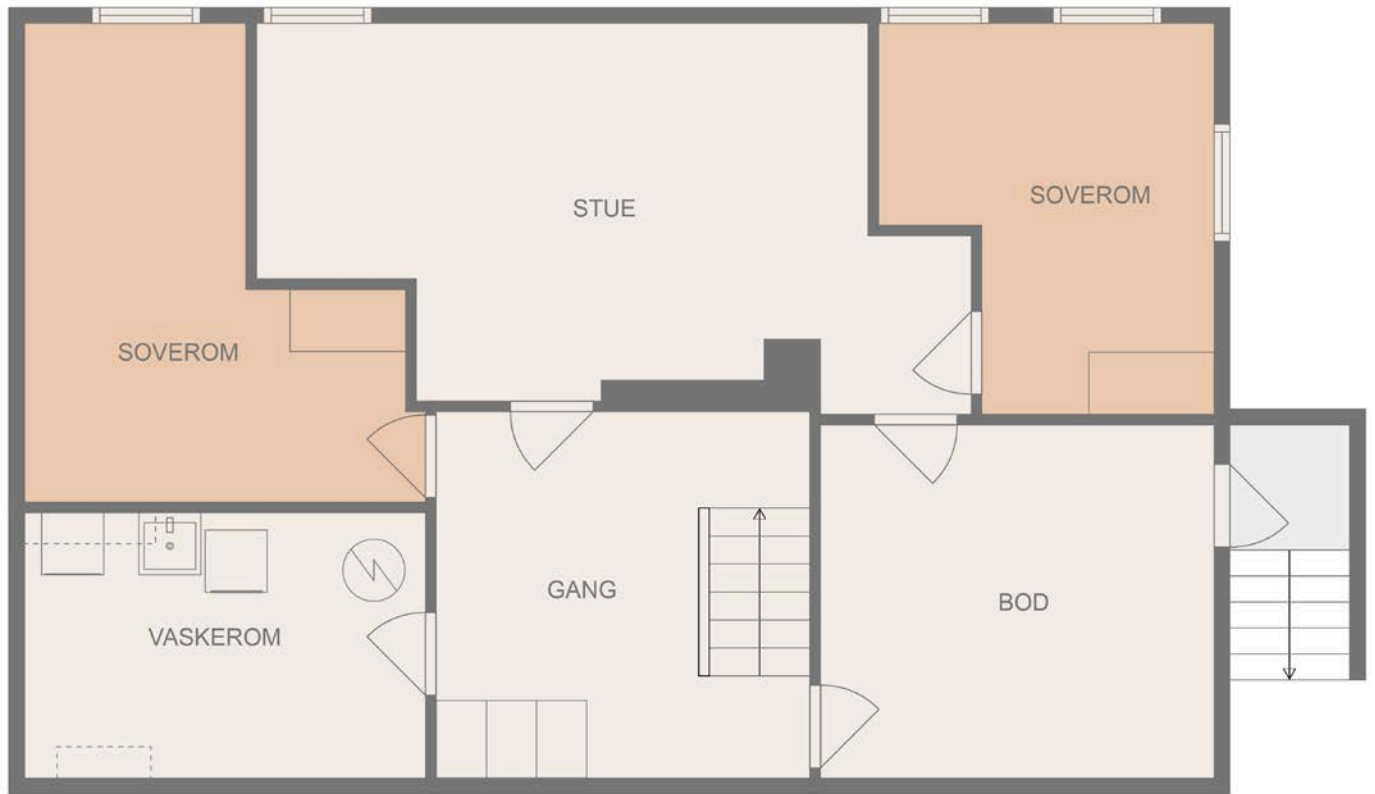
Tomten ligger usjenert og fint til i et mindre boligfelt



Plantegning



Plantegning



Plantegning



Plantegning



Plass for både sofagruppe og spisebord i stua





Utgang til terrassen fra stua



Kjøkkenen med plass til spisebord



Velholdt kjøkken med integrerte hvitevarer.





Steinlagt Inngangsparti





Praktisk med bad i begge etasjer Bildet viser badet i loftsetasjen





Bad i 1. etasje







To soverom i loftsetasjen



Totalt 4 soverom.





Vaskerom



Lys og fin kjellerstue.





Soverom i underetasjen (se kommentar fra takstmann).





Balkong med utgang fra loftsetasjen.



Romslig verranda , Her har man fin utsikt ut over dalen.



Svært praktisk og stor dobbel garasje. Egen bod i enden av garasjen.



Loft over garasje



Boligen ligger i et barne og familievennlig område med kort vei til fine turområder



Velkommen til visning!



Boligen ligger sentralt til, en liten kjøretur fra Konsmo sentrum

Lyngbakken 26

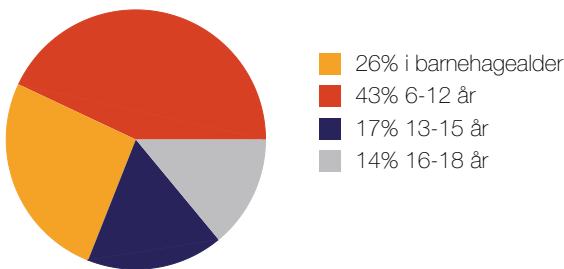
Offentlig transport

🚶	Konsmo syd Linje 201	10 min 🚶	0.8 km
🚏	Audnedal Buss, tog	7 min 🚏	5.1 km
🚏	Audnedal stasjon Linje F5	8 min 🚏	5.2 km
🚶	Kristiansand Kjevik	1 t 11 min 🚶	

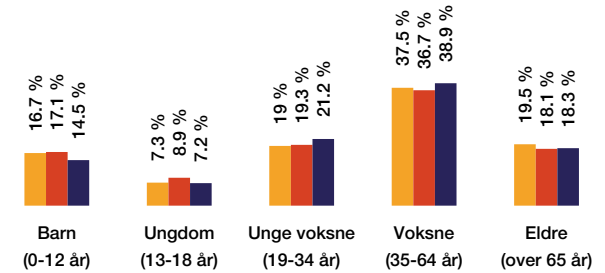
Skoler

Konsmo skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	5 min 🚶	2.8 km
Byremo ungdomsskole (8-10 kl.) 142 elever, 8 klasser	22 min 🚶	20.1 km
Byremo videregående skole 90 elever	24 min 🚶	20.6 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	38 min 🚶	32.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Konsmo	575	285
Kommune: Lyngdal	10 480	4 826
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

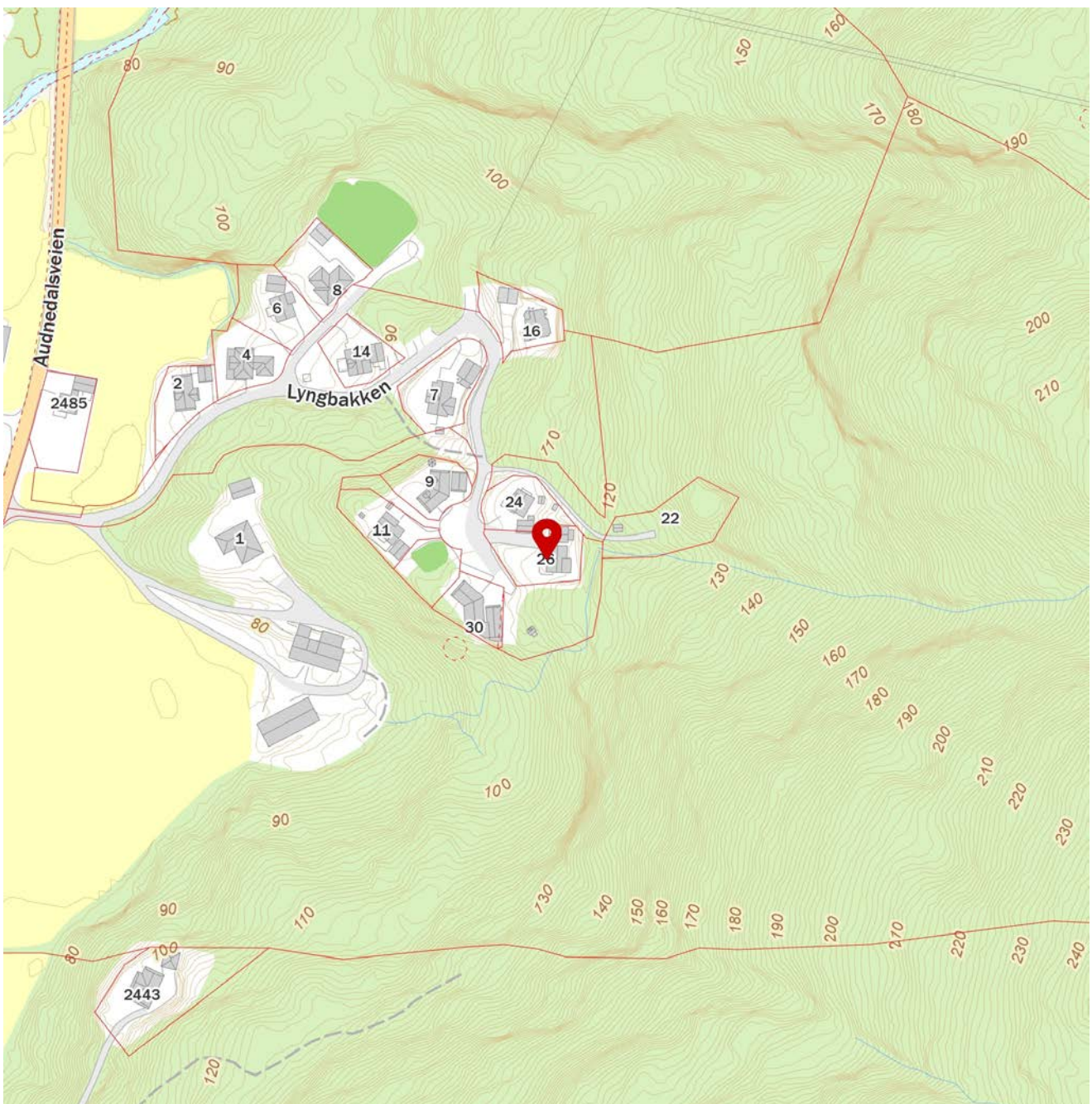
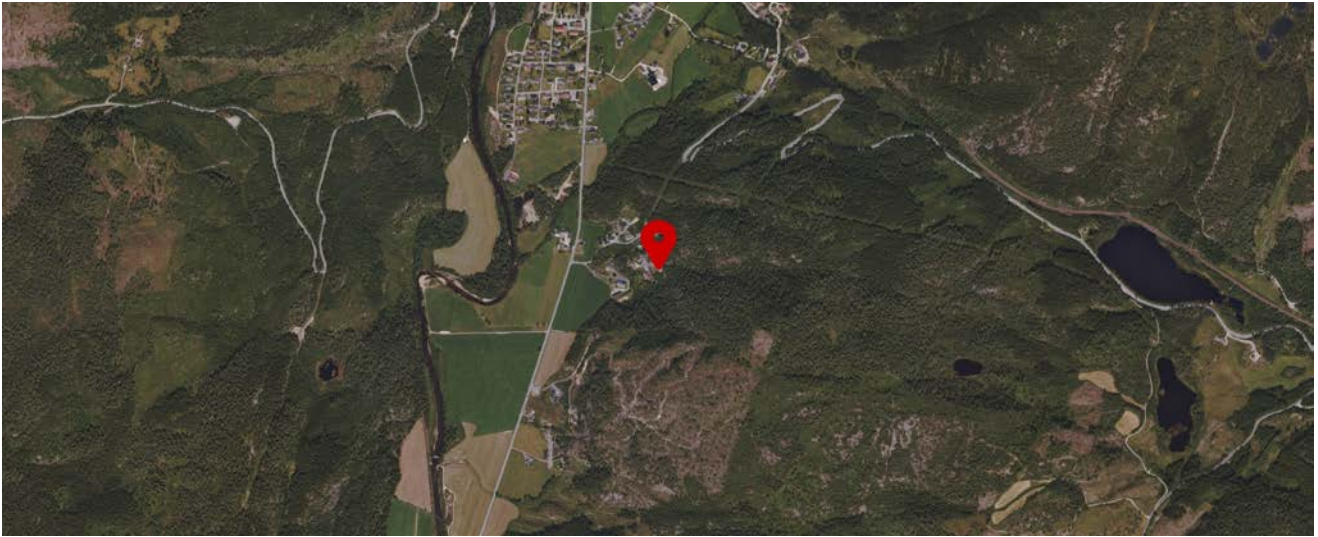
Konsmo barnehage (2-5 år) 44 barn	5 min 🚶	3 km
Vigmostad barnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 🚶	9.5 km
Laudal barnehage (1-5 år) 22 barn	14 min 🚶	12.5 km

Dagligvare

Spar Konsmo	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km

Sport

🏀 Lyngbakken ballfelt Ballspill	3 min 🚶	0.3 km
🏀 Konsmo fotballøkke Ballspill	15 min 🚶	1.2 km
🚶 Lindesnes Lekeland	28 min 🚶	
🚶 Shapes Lindesnes	29 min 🚶	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Mandal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Lyngbakken 26

4525 KONSMO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

BRA: 234 m²

BRA (ny arealstandard): 314 m²

BRA-i (ny arealstandard): 234 m²

Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



5

TG-2



18

TG-3



6

TG-IU



0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/10757>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering rundt boligen fra byggeår men det er ikke anlagt grunnmursplast rundt boligens kjellervegger av betong. Videre er det registrert forhøyet fuktmåling i kjeller del etter hulltaking utført hvor nedløp var ført ned. Etter befaring har eier ført nedløp vekk fra boligen og dette vil medvirke til mindre fuktpåkjenning på boligens murer.

TG3 er gitt da fall på terreng inn mot boligen fører og til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering, det er brukt stedlige masser til tilbakefylling.

Anbefalte tiltak

Ut ifra at eier har nå ført vekk nedløpene fra boligen samt det er boret hull uten videre tegn til fukt virker det til at dreneringen fungerer uten at den er optimalt utført. Sik jeg ser det må man holde hulltak under oppsyn samt tørke ut av konstruksjonen innvendig med avfuktere. Vurder evt. tiltak på drenering fortløpende, men man bør se dette ut ifra kostnader.

Selv om overnevnte tiltak vil kunne være en bra løsning må jeg etter krav anbefale å etablere grunnmursplast da dette ikke er anlagt. Kostnad er satt dette.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Eier har klippet ned tidligere hekk på eiendommen og TG3 settes etter krav da rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i form av hekk/tett vegetasjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det ble foretatt hulltaking i 3 rom. Vaskerommet med synlig svertesopp i hjørnet, her er det etablert forhudningspapp som øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen. Begge de anlagt soverommene ble det og boret hull. Soverommet mot sør har fuktutslag over faregrense for utvikling av sopp/råteskader, her er og nedløpet på utsiden ikke ført vekk fra bolig. Soverommet mot nord med litt mindre fuktmåling som viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Synlig betongvegg i disponibelt rom har og noen mindre utslag.

Ut ifra at det mangler grunnmursplast på boligen må dette forventes.

Anbefalte tiltak

Nedløp på utsiden er nå ført vekk fra boligen. Mye av problemet vil dermed forsvinne, men en opptørking med avfukter inv. må påregnes. Videre må det påregnes jevnlig kontroll av hulltak utført grunnet manglende dreneringsplast utv. på murer.

Selv om overnevnte tiltak vil kunne være en bra løsning må jeg etter krav anbefale å fjerne vegg plater, samt det må påregnes at mindre deler av reisverket på utforede vegger må byttes ved evt. skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering er utbedret.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taksteinene er i hovedsak funnet i bra stand men har noen avvik som må utbedres. TG3 gis etter krav da det er registrert rustdannelse/løsnet emalje i kilrenner/luft/pipebeslag. Kilrenner har og noen sprekte takstein samt takstein som ikke er kuttet, mønestein rundt pipen ligger og noe skjevt samt det er stedvis noe mosegroing på takstein. Undertekkingen av brettex har og nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Mose på taksteinene bør fjernes for bedre holdbarhet, gå og over beslag/kilrennene inkl. luftehatt og pipebeslag. Fiks sprukne takstein og kutt av taksteiner som ikke er kuttet. Grunnet brettex undertekking vil man måtte påregne å oppgradere taktekkningen på sikt. Hold kott og øverste loftet under jevnlig tilsyn, da det vil være vanskelig å gi ett tidsperspektiv til når utskiftning vil være nødvendig. Kostnad er gitt fjerning mose samt gjennomgang øvrig avvik beslag og takstein. Ved fornying av hele tekkningen vil man måtte påregne en større kostnad.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

TG3 settes hovedsakelig grunnet dreneringsproblematikken men alder på belegg er og nærmere 25 år og vil da utgjøre TG3. Det er belegg på gulv, tapet vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap, bereder. Det er installert elektrisk vifte, ingen tilluft i rommet. Hulltaking ble utført på selve vaskerommet, det måles forhøyede verdier mot terreng samt det er sopp merker i dette hjørnet. Videre er det og brukt forhudningspapp bak plater mot mur som kan gjøre til at fukt blir stående i konstruksjonen.

Fall og oppkant vurderes tilstrekkelig ut ifra bruk av rommet. Belegget har løsnet noe fra dør terskel.

Anbefalte tiltak

Ut ifra at dreneringen fremstår som noe svekket vil det måtte påregnes en renovering av rommet slik jeg ser det.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etg

Oppsummering

TG3 er gitt hovedsakelig beleggets alder. Det er registrert løsnet sveis i dusj samt merker rundt sluk. I dusjen er der og spor av muggsopp flere steder. Badet har belegg på gulv og i dusjnisen, tapet øvrige vegger. Badet er innredet med dusj, toalett, vask med innredning, skyvedørgarderobe, elektrisk vifte, ingen tilluft anlagt. Vinduet står i våtsonen. To sluker i rommet, hulltaking utført fra vaskerommets tak uten forhøyede verdier her. Belegget har og en del merker samt vasken har krakkeleringer i porselenet. Fallet vurderes tilstrekkelig ut ifra alder, god oppkant ved terskel og.

Ved videre bruk må dusjkabinett installeres i påvente av en oppgradering.

Anbefalte tiltak

Badet må påregnes totalrenovert, ved videre bruk må dusjkabinett installeres i påvente av en oppgradering. Ved renovering av rommet bør man og flytte viften til nærmere dusjsonen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis noen mindre sprekker i støpt betong grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong og terrassen er funnet i bra stand. TG2 gis etter krav da rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd, men for å få TG0/1 må rekkverk heves. Porten må justeres noe på terrassen, normalt vedlikehold for øvrig. Trappen til kjeller mangler håndløper langs vegg TG2.

Anbefalte tiltak

Justering av port må påregnes samt normalt vedlikehold for øvrig.
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Håndløper må anlegges trappen til kjeller for å lukke avviket.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer/dører er hovedsakelig funnet i bra stand men det registreres en del avvik som normalt ut ifra alder som gir TG2.

Vindusglass på stort soverom loft er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Her kan og ett av vinduene ikke låses i bunn. Det registreres en del misfarging på innvendige karmmer, mellom glassene og stedvis foringer, kommer av kondens hovedsakelig. Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering, som sidefelt 2.fl. dør. Kitt/fuging må gåes over da det er flere sprekker utvendig. Balkong dør loft med defekt beslag og korrosjon håndtak. Ytterdør kjeller tar i mot karm og er utsatt for fukt i bunn, er kun fuget i nedre del. Vinduer i kjeller er ikke pusset inn i mur og vil kunne være utsatt for vær. Utvendig bod dør tar og imot karm samt er noe vindskjev. Balkongdøren kjøkken har råte i bunn, brukstiden nærmer seg på denne døren.

Anbefalte tiltak

En gjennomgang av alle vinduer/dører må påregnes og utbedringer vil måtte påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Balkongdør kjøkken må og planlegges skiftet grunnet råte i bunn.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er hovedsakelig funnet i bra stand. TG2 er gitt da kledningen er stedvis værslitt/flasser. Mindre råteskader vindskier vil og måtte påregnes.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med eventuelle råteskader må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er kun kottene som er befart. Ingen takluke. Kott mot nord-øst var og spikret igjen på befaring og er ikke befart. Det registreres svertesopp i bunn av ytterhjørnet her, kommer av kondens slik jeg ser det. Det ble registrert svertesopp og fukt i undertaket på kott, kott dørene er enkelt oppbygget og ut ifra erfaringer er det luftlekkasje fra tilstøtende rom som gjør at det blir kondensering på plater. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble videre registrert fukt rundt luftelyren på kott mot baksiden soverom sør.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldtloft må etableres. Videre bør man anlegge isolerte kott dører. Gå og over tettingen ved låst kott dørs ytterhjørne. Adkomst for inspeksjon av øverste loftet anbefales og etablert.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner/nedløp fra byggeår i plast. Må påregnes rensed og man bør gå over alle skjøter. Nedløp framsiden mot sør må føres vekk fra bolig som nevnt under punkt drenering.

Anbefalte tiltak

Gå over alle renner. Før nedløp framsiden mot sør vekk fra bolig. Nye renner/nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 gis da det registreres en mindre svai/nedbøy i takflaten baksiden ved pipen. Ut ifra takstoler brukt skal det ikke være noe videre problem. Hold under oppsyn.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2 settes da det bør etableres snøfangere over terrassen. Ved omlegging tekking må man påregne snøfangere over hele taket etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet er å anbefale.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det måles rundt 1,5cm skjevhet i boligen som ikke er unormalt. TG2 gis da det registreres knirk i gulv ved trapp loft og stedvis i 1 etasjen. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Teppet på loft har og noe merker.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv bør tiltak påregnes. Ved behov bytt ut teppet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2 er gitt da pipebeslaget har løsnet emalje/rust på utsiden, videre er ildstein i peisen sprukket og det mangler ubrennbar plate ved feieluke kjeller. Pipen har og noen sprekker, mindre sprekker i fuger og peis, samt det er noe avrenn på pipen ved loft, funnet tørt på befaring.

Anbefalte tiltak

Nye ildstener bør påregnes. Ubrennbar plate på gulv foran feileluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren).

Puss over pipen ved behov. Pipebeslaget bør gåes over.

Hold pipen på loft under jevnlig oppsyn. Avrenn kan være vann eller tjære, vanskelig å si noe mer om før det er etablert takluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Romslig og flott kjøkken av heltre eik med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp.

Integrert oppvaskmaskin og steketopp. Opplegg for kjøleskap.

Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet fremstår i bra stand, TG2 er gitt da det er noen sprekker i fugemasse fliser, rør i rør mangler tettemuffe. Sokkel er og noe slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vannstopper er å anbefale etablert selv om dette ikke var krav under oppføringsåret.

Gå over fuger samt lakker sokkel.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt da avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt da vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Stoppekran, vannmåler og fordelerskap plassert på anlagt vaskerom.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad loft etg

Oppsummering av overflater

Det er noe fall ned mot sluk, ved sluk godt lokalt fall. Oppkant god ved dørterskel. Ut ifra alder er fall tilfredsstillende men TG2 etter dagens krav.

Videre er det registrert vindu i våtsonen.

Ut ifra bruken av rommet med badekar er der ingen videre utbedringer nødvendig før en fremtidig oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er løsningen i overgang flis/ belegg ikke å anbefale men grunnet bruk av rommet med badekar er overflater lite utsatt for vann. Rør gjennomføringer mangler og tetting rundt stedvis. Det er og registrert plast på yttervegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer fint til bruken men med bakgrunn i alder på tettesjikt/overflater står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Badekaret må brukes videre i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 settes da fronter vask/speilskap har en del slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved behov bytt ut innredning men en oppgradering av innredning bør sees i sammenheng med øvrig baderom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering ved anlegning tilluft i rommet bør etableres og elektrisk vifte må installeres ved renovering bad.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er blitt foretatt en del endringer i boligens kjeller som er søkt bruksendret før salg. Det er mottatt tegninger på endringene i ettertid samt påfølgende ferdigattest. Loftsetasjens gang/hall har og deler blitt forandret fra bod til del av rommet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer som ikke krever bruksendring, gjelder kontor som er blitt anlagt på loft samt bad 1 etasjen er blitt større. Det er og fjernet ett par soverom ved større stue og større soverom. Kontor/soverom er betegnet slik grunnet str. på rommet er under 15m².

Fasademessig er terrassen anlagt en del større en på tegning, balkongdør kjøkken er flyttet, vindu soverom sør kjeller er blitt større, stort vindu sov nord større.

Ved behov søk bruksendring på boden på loft samt disponibelt rom i kjeller samt få fasadene forandret/ordnet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på selve boligen og garasje. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Ferdigattest på bruksendring kjeller foreligger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjeller har noen avvik. Store vinduer på anlagte soverom er godkjente til rømning men er beliggende 1m over gulvet, det må monteres en fastmontert innredning/trapp for å tilfredsstille rømning her.

Vinduet i anlagt kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2023

Rapportdato
6.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ellen Strisland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland

Telefon: +4799276076

Firma: Lindesnes Takst AS

Epost: kristian@lindesnestakst.no

Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Garasjen og bod er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert. Avvik på overflater vil kunne forekomme. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Lyngbakken 26, 4525 Konsmo

Kommunenr: 4225

Gårdsnr: 428

Bruksnr: 171

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1998 - Bolig med støpt grunnmur, oppført i støpt betong i kjeller del, videre med trekonstruksjon med stenderverk. Fasader er kledd med liggende kledning. Taket er utført som saltak med takstein som taktekkning. Isoleringen er av datidens std. Innvendige overflater består av teppe, belegg og parkett på gulver, vegger med tapet, takene er utført malte, panelte eller med takess. Takhøydene er alle etasjer ca. 2,39m.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Romslig enebolig med frittliggende garasje beliggende i etablert boligfelt på Konsmo. Området tilbyr nærhet til turområder, skole, dagligvarebutikk.

Boligen er ferdigstilt i 2000, overflater innvendig og utvendig er for det meste fra denne tiden og boligen fremstår hovedsakelig i bra stand ut ifra alder. Den har noen normale avvik som må forventes ut ifra alder og krav. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og må leses i sin helhet i rapport:

TG3:

- Rom under terreng har avvik og drenering er svekket.
- Støttemur tomt mangler rekkverk/hekk etter krav.
- Taktekkning har noen avvik etter krav, er funnet i normal stand for øvrig.
- Vaskerom og bad 1 etasjen etter alder og påviste avvik.

TG2:

- Grunnmur, balkong/terrasse/støpt trapp med mindre avvik etter alder/krav.
- Vinduer/dører har noen avvik.
- Yttervegger, renner/nedløp, takkonstruksjon, øverste loft, snøfangere med avvik etter krav og alder.
- Bad loft med avvik etter krav.

- Ildsted og kjøkken med avvik i forhold krav/alder.
- Etasjeksillet har noe knirk.
- VVS anlegg avvik etter krav/alder.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig bolig.
- Oppvarming med varmekabler, varmepumpe samt vedovn og peis.
- Attraktivt område med flott opparbeidet uteområdet.
- Kjøkk garasje med utvendig bod. Vil trenge noen mindre arbeider og er ikke tilstandsvurdert.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail.

Lykke til på visning!

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Varmepumpe	Nei
2024	Eier har utbedret nedløp i ettertid av befaring ved å føre disse vekk fra boligen.	Ja

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	87	77	10	Trappegang, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue.	Disponibelt rom/bod.
1. etasje	90	90	0	Entre/hall, stue, kjøkken, bad.	
Loftsetasje	57	57	0	Trappegang/hall, 2 soverom, kontor/sov og bad.	
Totalt m²	234	224	10		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utvendig bod	8	0	8		Utvendig bod
Garasje	64	0	64		Garasje plan 44m ² Garasje loft 20m ²
Utvendig bod tilknyttet garasje	8	0	8		Utvendig bod tilknyttet garasje
Totalt m²	80	0	80		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87	87	0	0	0
1. etasje	98	90	8	0	66
Loftsetasje	57	57	0	0	5
Totalt m²	242	234	8	0	71

Øvrige arealer (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje og tilknyttet utvendig bod	72	0	72	0	0
Totalt m²	72	0	72	0	0

Kommentar til arealberegning

Trappehullene er beregnet.

Kjelleren er beregnet etter innsendte tegninger. Disponibelt rom er i bruk som entre men er betegnet som S-rom i rapport etter vedlagte tegninger. Mindre areal avvik på dette rommet vil forekomme da rommet ikke ble nøyaktig oppmålt på befaring.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Kontor/sov er betegnet slik grunnet str. på rommet.

Utvendig bod tilknyttet garasje var låst og er oppmålt fra utsiden, mindre avvik vil forekomme.

Terrassen har ett ca. areal på 56m² som er lagt inn som åpent areal i 1 etg. Ellers er areal under balkong og ved ing. partiet tatt med. Mindre avvik på måling åpent areal vil forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Støpt plate på mark med støpte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter befaring ble det påvist fukt etter hulltaking utført. Eier har i ettertid av befaring anlagt nedløp vekk fra boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering rundt boligen fra byggeår men det er ikke anlagt grunnmursplast rundt boligens kjellervegger av betong. Videre er det registrert forhøyet fuktmåling i kjeller del etter hulltaking utført hvor nedløp var ført ned. Etter befaring har eier ført nedløp vekk fra boligen og dette vil medvirke til mindre fuktpåkjenning på boligens murer. TG3 er gitt da fall på terreng inn mot boligen fører og til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering, det er brukt stedlige masser til tilbakefylling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ut ifra at eier har nå ført vekk nedløpene fra boligen samt det er boret hull uten videre tegn til fukt virker det til at dreneringen fungerer uten at den er optimalt utført. Sik jeg ser det må man holde hulltak under oppsyn samt tørke ut av konstruksjonen innvending med avfuktere. Vurder evt. tiltak på drenering fortløpende, men man bør se dette ut ifra kostnader.

Selv om overnevnte tiltak vil kunne være en bra løsning må jeg etter krav anbefale å etablere grunnmursplast da dette ikke er anlagt. Kostnad er satt dette.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Støp såle med støpt betongvegg som grunnmur.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Det registreres stedvis noen mindre sprekker i støpt betong grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.</p>	
TG-2	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	
<p>Eier har klippet ned tidligere hekk på eiendommen og TG3 settes etter krav da rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rekkverk bør etableres i form av hekk/tett vegetasjon.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
TG-3	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at kjelleren er blitt innredet noe i ettertid av 2000.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
<p>Det ble foretatt hulltaking i 3 rom. Vaskerommet med synlig svartesopp i hjørnet, her er det og etablert forhudningspapp som øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen. Begge de anlagt soverommene ble det og boret hull. Soverommet mot sør har fuktutslag over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader, her er og nedløpet på utsiden ikke ført vekk fra bolig. Soverommet mot nord med litt mindre fuktmåling som viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Synlig betongvegg i disponibelt rom har og noen mindre utslag. Ut ifra at det mangler grunnmursplast på boligen må dette forventes.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nedløp på utsiden er nå ført vekk fra boligen. Mye av problemet vil dermed forsvinne, men en opptørking med avfukter inv. må påregnes. Videre må det påregnes jevnlig kontroll av hulltak utført grunnet manglende dreneringsplast utv. på murer.</p> <p>Selv om overnevnte tiltak vil kunne være en bra løsning må jeg etter krav anbefale å fjerne vegg plater, samt det må påregnes at mindre deler av reisverket på utforede vegger må byttes ved evt. skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering er utbedret.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
<p>Det er etablert en balkong og terrasse i impregnerert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p> <p>Støpt platting til ing. partiet.</p> <p>Støpt trapp til kjeller.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Balkong og terrassen er funnet i bra stand. TG2 gis etter krav da rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd, men for å få TG0/1 må rekkverk heves. Porten må justeres noe på terrassen, normalt vedlikehold for øvrig.</p> <p>Trappen til kjeller mangler håndløper langs vegg TG2.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av port må påregnes samt normalt vedlikehold for øvrig.
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Håndløper må anlegges trappen til kjeller for å lukke avviket.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass pluss koblet enkelt glass, kjelleren har stedvis 2-lags glass.
Ytterdører og balkongdører i trekonstruksjon som vinduer. Hoved ytterdøren er av bedre kvalitet, ut ifra befaring av eik.
Innerdører utført hovedsakelig 3 speils.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i anlagt soverom kjeller fra 2006. Ytterdøren her vurderes og til rundt denne tiden, men vil kunne være fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer/dører er hovedsakelig funnet i bra stand men det registreres en del avvik som normalt ut ifra alder som gir TG2.

Vindusglass på stort soverom loft er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Her kan og ett av vinduene ikke låses i bunn. Det registreres en del misfarging på innvendige karmen, mellom glassene og stedvis foringer, kommer av kondens hovedsakelig.

Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering, som sidefelt 2.fl. dør. Kitt/fuging må gåes over da det er flere sprekker utvendig. Balkong dør loft med defekt beslag og korrosjon håndtak. Ytterdør kjeller tar i mot karm og er utsatt for fukt i bunn, er kun fuget i nedre del. Vinduer i kjeller er ikke pusset inn i mur og vil kunne være utsatt for vær. Utvendig bod dør tar og imot karm samt er noe vindskjev.

Balkongdøren kjøkken har råte i bunn, brukstiden nærmer seg på denne døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En gjennomgang av alle vinduer/dører må påregnes og utbedringer vil måtte påregnes. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Balkongdør kjøkken må og planlegges skiftet grunnet råte i bunn.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning på hele boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledning er hovedsakelig funnet i bra stand. TG2 er gitt da kledningen er stedvis værslitt/flasser. Mindre råteskader vindskier vil og måtte påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med eventuelle råteskader må skiftes ut.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kun kottene som er befart. Ingen takluke. Kott mot nord-øst var og spikret igjen på befarig.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er kun kottene som er befart. Ingen takluke. Kott mot nord-øst var og spikret igjen på befarig og er ikke befart. Det registreres svertesopp i bunn av ytterhjørnet her, kommer av kondens slik jeg ser det. Det ble registrert svertesopp og fukt i undertaket på kott, kott dørene er enkelt oppbygget og ut ifra erfaringer er det luftlekkasje fra tilstøtende rom som gjør at det blir kondensering på plater. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble videre registrert fukt rundt luftelyren på kott mot baksiden soverom sør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av ventilasjonskanaler på kaldtloft må etableres. Videre bør man anlegge isolerte kott dører.

Gå og over tettingen ved låst kott dørs ytterhjørne.

Adkomst for inspeksjon av øverste loftet anbefales og etablert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner/nedløp er av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner/nedløp fra byggeår i plast. Må påregnes renses og man bør gå over alle skjøter. Nedløp framsiden mot sør må føres vekk fra bolig som nevnt under punkt drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gå over alle renner. Før nedløp framsiden mot sør vekk fra bolig. Nye renner/nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med form for kina sving med prefabrikkerte takstoler. Det er lagt brettex plater som undertekking før takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG2 gis da det registreres en mindre svai/nedbøy i takflaten baksiden ved pipen. Ut ifra takstoler brukt skal det ikke være noe videre problem. Hold under oppsyn.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Takstein som tekking med brettex plater som undertekking.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
<p>Taksteinene er i hovedsak funnet i bra stand men har noen avvik som må utbedres. TG3 gis etter krav da det er registrert rustdannelse/løsnet emalje i kilrenner/luft/pipebeslag. Kilrenner har og noen sprekke takstein samt takstein som ikke er kuttet, mønestein rundt pipen ligger og noe skjevt samt det er stedvis noe mosegroing på takstein. Undertekkingen av brettex har og nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Mose på taksteinene bør fjernes for bedre holdbarhet, gå og over beslag/kilrennene inkl. luftehatt og pipebeslag. Fiks sprukne takstein og kutt av taksteiner som ikke er kuttet. Grunnet brettex undertekking vil man måtte påregne å oppgradere taktekkingen på sikt. Hold kott og øverste loftet under jevnlig tilsyn, da det vil være vanskelig å gi ett tidsperspektiv til når utskiftning vil være nødvendig. Kostnad er gitt fjerning mose samt gjennomgang øvrig avvik beslag og takstein. Ved fornying av hele tekkingen vil man måtte påregne en større kostnad.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
<p>TG2 settes da det bør etableres snøfangere over terrassen. Ved omlegging tekking må man påregne snøfangere over hele taket etter dagens krav.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre personsikkerhet er å anbefale.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det måles rundt 1,5cm skjevhet i boligen som ikke er unormalt. TG2 gis da det registreres knirk i gulv ved trapp loft og stedvis i 1 etasjen. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Teppet på loft har og noe merker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv bør tiltak påregnes. Ved behov bytt ut teppet.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Leca pipe som er pusset.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er anlagt peis i stuen 1 etasje med skiferplate i front. Vedovn type Ulefoss i kjeller med glassplate i front.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

TG2 er gitt da pipebeslaget har løsnet emalje/rust på utsiden, videre er ildstein i peisen sprukket og det mangler ubrennbar plate ved feiluke kjeller. Pipen har og noen sprekker, mindre sprekker i fuger og peis, samt det er noe avrenn på pipen ved loft, funnet tørt på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nye ildstener bør påregnes. Ubrennbar plate på gulv foran feilelukken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren).
Puss over pipen ved behov. Pipebeslaget bør gåes over.
Hold pipen på loft under jevnlig oppsyn. Avrenn kan være vann eller tjære, vanskelig å si noe mer om før det er etablert takluke.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Romslig og flott kjøkken av heltre eik med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert oppvaskmaskin og steketopp. Opplegg for kjøleskap. Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet fremstår i bra stand, TG2 er gitt da det er noen sprekker i fugemasse fliser, rør i rør mangler tettemuffe. Sokkel er og noe slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vannstopper er å anbefale etablert selv om dette ikke var krav under oppføringsåret. Gå over fuger samt lakker sokkel.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Mekanisk vifte, ut ifra alder ingen avvik.
Moderniser ved behov.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er blitt foretatt en del endringer i boligens kjeller som er søkt bruksendret før salg. Det er mottatt tegninger på endringene i ettertid samt påfølgende ferdigattest.</p> <p>Loftsetasjens gang/hall har og deler blitt forandret fra bod til del av rommet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer som ikke krever bruksendring, gjelder kontor som er blitt anlagt på loft samt bad 1 etasjen er blitt større. Det er og fjernet ett par soverom ved større stue og større soverom.</p> <p>Kontor/soverom er betegnet slik grunnet str. på rommet er under 15m³.</p> <p>Fasademessig er terrassen anlagt en del større en på tegning, balkongdør kjøkken er flyttet, vindu soverom sør kjeller er blitt større, stort vindu sov nord større.</p> <p>Ved behov søk bruksendring på boden på loft samt disponibelt rom i kjeller samt få fasadene forandret/ordnet.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på selve boligen og garasje. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge. Ferdigattest på bruksendring kjeller foreligger.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Kjeller har noen avvik. Store vinduer på anlagte soverom er godkjente til rømning men er beliggende 1m over gulvet, det må montres en fastmontert innredning/trapp for å tilfredsstille rømning her.</p> <p>Vinduet i anlagt kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.</p> <p>Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Åpen furutrapp uten videre avvik fra byggeår.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt da avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 er satt da vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Stoppekran, vannmåler og fordelerskap plassert på anlagt vaskerom.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>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.</p> <p>Det er gjennomført en elkontroll datert i august år 2023, dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn og avvik er rettet. Anlegget er utover dette ikke videre vurdert av bygningssakkyndig men det registreres manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon av anlegget som vil gi TG2 ved en senere anledning om dette ikke innhentes, eller nytt tilsyn utføres.</p>	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Varmepumpe installert rundt 2008.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>2018</p>	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen videre avvik. Pumpen har hatt service i 2018.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

6.24 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3 settes hovedsakelig grunnet dreneringsproblematikken men alder på belegg er og nærmere 25 år og vil da utgjøre TG3.

Det er belegg på gulv, tapet vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap, bereder. Det er installert elektrisk vifte, ingen tilluft i rommet.

Hulltaking ble utført på selve vaskerommet, det måles forhøyede verdier mot terreng samt det er sopp merker i dette hjørnet. Videre er det og brukt forhudningspapp bak plater mot mur som kan gjøre til at fukt blir stående i konstruksjonen.

Fall og oppkant vurderes tilstrekkelig ut ifra bruk av rommet. Belegget har løsnet noe fra dør terskel.

Anbefalte tiltak

Ut ifra at dreneringen fremstår som noe svekket vil det måtte påregnes en renovering av rommet slik jeg ser det.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Våtrom: Bad 1 etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3 er gitt hovedsakelig beleggets alder. Det er registrert løsnet sveis i dusj samt merker rundt sluk. I dusjen er der og spor av muggsopp flere steder.

Badet har belegg på gulv og i dusjnisen, tapet øvrige vegger. Badet er innredet med dusj, toalett, vask med innredning, skyvedørgarderobe, elektrisk vifte, ingen tilluft anlagt. Vinduet står i våtsonen. To sluker i rommet, hulltaking utført fra vaskerommets tak uten forhøyede verdier her. Belegget har og en del merker samt vasken har krakkeleringer i porselenet.

Fallet vurderes tilstrekkelig ut ifra alder, god oppkant ved terskel og.

Ved videre bruk må dusjkabinett installeres i påvente av en oppgradering.

Anbefalte tiltak

Badet må påregnes totalrenoverert, ved videre bruk må dusjkabinett installeres i påvente av en oppgradering.

Ved renovering av rommet bør man og flytte viften til nærmere dusjsonen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, fliser vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er noe fall ned mot sluk, ved sluk godt lokalt fall. Oppkant god ved dørterskel. Ut ifra alder er fall tilfredsstillende men TG2 etter dagens krav.

Videre er det registrert vindu i våtsonen.

Ut ifra bruken av rommet med badekar er der ingen videre utbedringer nødvendig før en fremtidig oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre er løsningen i overgang flis/ belegg ikke å anbefale men grunnet bruk av rommet med badekar er overflater lite utsatt for vann. Rør gjennomføringer mangler og tetting rundt stedvis. Det er og registrert plast på yttervegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer fint til bruken men med bakgrunn i alder på tettesjikt/overflater står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Badekaret må brukes videre i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, toalett og vak med innredning samt øvrig innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG2 settes da fronter vask/speilskap har en del slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved behov bytt ut innredning men en oppgradering av innredning bør sees i sammenheng med øvrig baderom.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Ventil i tak.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillter forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering ved anlegning tilluft i rommet bør etableres og elektrisk vifte må installeres ved renovering bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Garasje og bod tilknyttet

Beskrivelse

Garasjen er kun arealmålt og blir enkelt beskrevet. Avvik på tilstand vil forekomme. Boden var låst og er ikke befar.

Støpt dekke, oppført som bolig for øvrig med liggende kledning og takstein. Deler er og med betongblokker.

Aluminiumsport med automatisk åpner.

Garasjen har noen avvik med taktekking. Noe arbeider må påregnes.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
V Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks V Komfyr/stekeovn/koketopp

v Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Våpenskap medfølger ikke.

Selgers signatur

Egenerklæring

Lyngbakken 26, 4525 Kongsmo

15 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lyngbakken 26	Lyngbakken 26	

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?

2000

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.

2000

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Klp Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Hovedselger

Strisland, Ellen

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 92954037

Egenerklærings skjema

Name

Strisland, Ellen

Date

2024-03-15

Identification

 Strisland, Ellen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Strisland, Ellen

15/03-2024
22:22:27

BANKID

Eiendomskart for eiendom 4225 - 428/171//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
.....	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
.....		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 029,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6460792,22	Øst	403871,19
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6460795	403894,23	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,66			
2	6460783,58	403894,72	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,43			
3	6460781,3	403881,45	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,46			
4	6460778,19	403864,75	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,99			
5	6460791,26	403854,84	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,40			
6	6460800,17	403848,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,23			
7	6460801,77	403846,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01			
8	6460803,76	403847,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	25,50		
9	6460803,92	403851,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,02			
10	6460804,17	403857,37	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,30			
11	6460804,8	403872,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,56			
12	6460808,68	403878,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,56			
13	6460809,18	403890,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,29			
14	6460808,38	403891,26	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,11			
15	6460805,66	403894,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99			

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGBAKKEN 24	Beregnet areal	1029.3
Etablert dato	30.12.1998	Historisk oppgitt areal	971,8
Oppdatert dato	20.10.2015	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	428/171
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering	04.06.2002			428/166 (-58), 428/171 (58,1)
Kartforretning med grensejustering	16.06.2011			428/6, 428/151
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.12.1998			428/151 (-971,8), 428/171 (971,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6460792.22	403871.19	0	Ja	1029.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRISLAND ELLEN F221272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LYNGBAKKEN 26 4525 KONSMO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lyngbakken 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4525 KONSMO	Kirkesogn	05150103 Konsmo
Grunnkrets	403 Konsmo	Tettsted	
Valgkrets	8 Konsmo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9050981		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.02.2000
2	22165372		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.03.2003

1: Bygning 9050981: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.02.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.02.1998	14.04.1998
Igangsettingstillatelse	08.06.1998	25.06.1998
Tatt i bruk	24.02.2000	10.03.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngbakken 26	H0101	428/171	237	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0
K01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 22165372: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.03.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.05.2002	14.06.2002
Igangsettingstillatelse	10.02.2003	12.03.2003
Tatt i bruk	17.03.2003	11.04.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	428/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	48	48	0	0	0



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngbakken 26, 4525 KONSMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 009,47 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	3 975,00 kr
Vann	3 626,88 kr
Sum	12 116,35 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	1 515,00 kr
Målt forbruk vann	84 m3	16,76 kr	1/1	0 %	1 407,84 kr	1 407,84 kr
Forskudd vann	83 m3	19,61 kr	1/1	0 %	1 627,63 kr	1 627,63 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-163 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-2 731,88 kr	-2 731,88 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	1 775,00 kr
Målt forbruk avløp	84 m3	18,95 kr	1/1	0 %	1 591,80 kr	1 591,80 kr
Forskudd avløp	83 m3	25,01 kr	1/1	0 %	2 075,83 kr	2 075,83 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-163 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-3 088,85 kr	-3 088,85 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	875,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	3 250,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	434,00 kr	1/1	0 %	434,00 kr	434,00 kr
				Sum	8 731,37 kr	8 731,37 kr

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

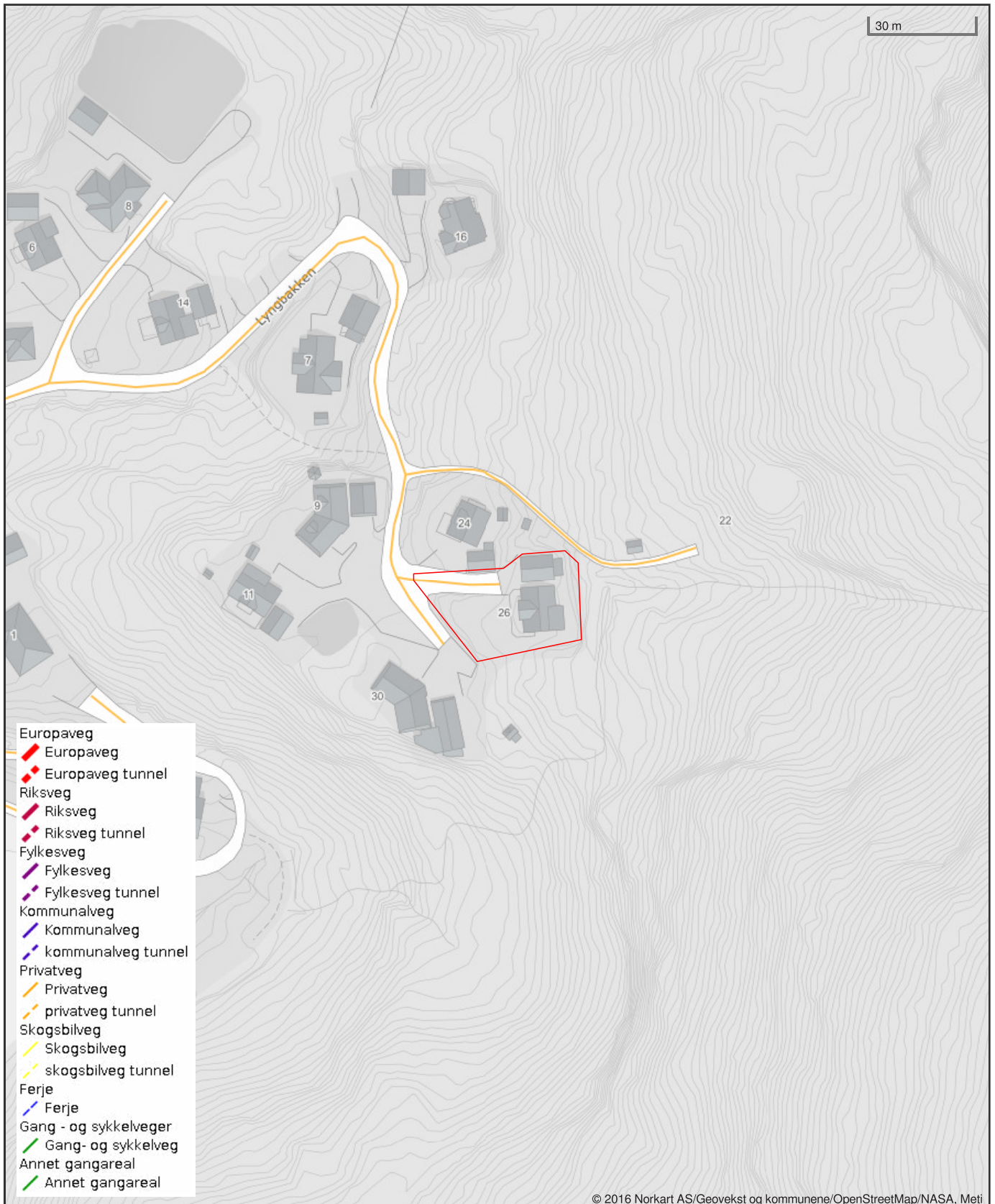
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 428/171//





Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.10.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngbakken 26, 4525 KONSMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
99259285	4329	05.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	84

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353

Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 13.10.2023

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lyngbakken 26, 4525 KONSMO								

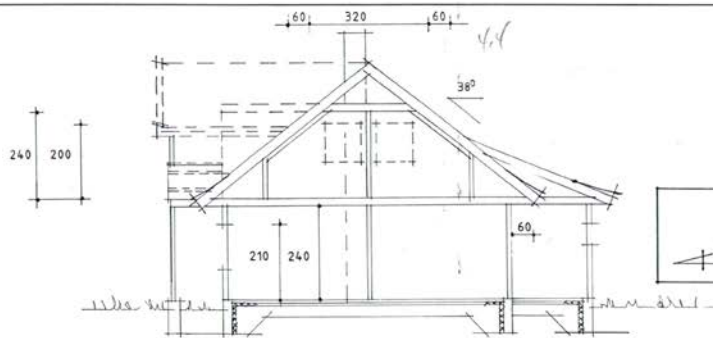
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



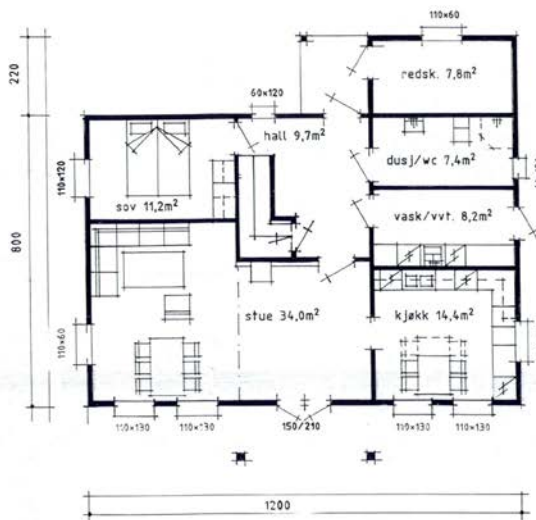
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

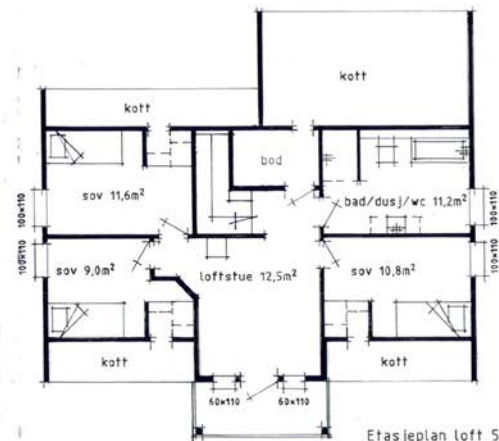


Bolig uten kjeller utgår,
og erstattes av bolig med
kjeller. tegn 13/1-1998.

Snitt av bolig

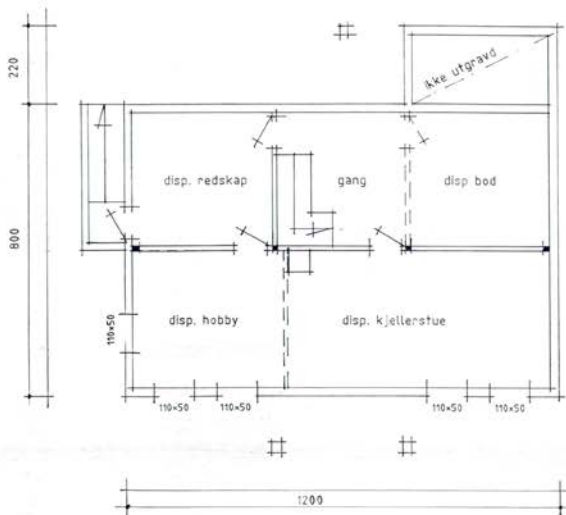


Hovedplan 89,3m² bra/89,3m² ba
Samlet ba. 120,09+ redsk.

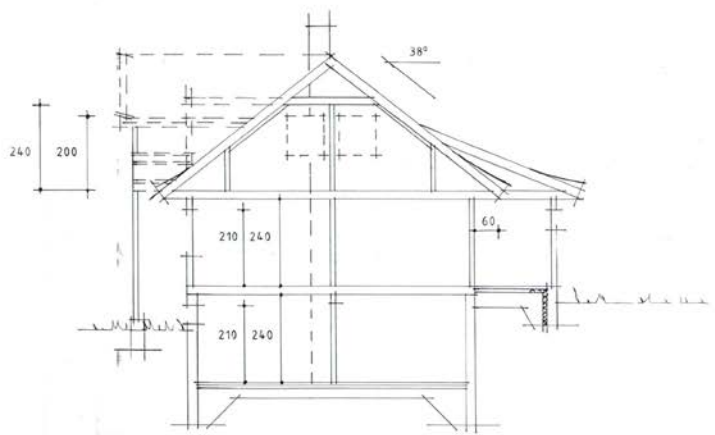


Etasjeplan loft 51,3m² bra/30,78m² ba

Tegnet: Torleif Dato: 5/12-1997	Teknisk Tegning T. Stengårdsbakken Tlf 382 81743 4525 Konsmo	Målestokk 1:100	Tegn nr 1/2
Korr: Torleif Dato: 13/1-1998			
Byggherre: Steinar Bjørnstad Byggeadr. Lyngbakken 24 4525 Konsmo		Ark nr Sk-1	

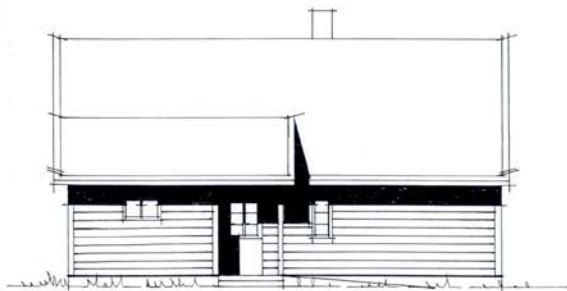


Kjellerplan 86,3m² bra/17,3m² ba



Snitt av bolig m/kjeller

Tegnet: Torjeff Dato: 13/1-1998	Teknisk Tegning T. Stengårdsbakken Tlf: 382 817x3 4525 Kongsno	Målestokk 1:100	Tegn nr. 1/1
Korr. Dato:	Byggherre: Steinar Bjørnstad Byggeadr. Lyngbakken 24 4525 Kongsno		Ark nr. Sk-1



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot syd

Tegnet: Torleif Dato: 5/12-1997	Teknisk Tegning T. Stengårdsbakken Tlf 382 81743 4525 Kongsmo	Målestokk 1:100	Tegn nr 2/2
Korr: Torleif Dato: 13/1-1998			
Byggherre: Steinar Bjørnstad Byggeadr. Lyngbakken 24 4525 Kongsmo			Ark nr Sk-1

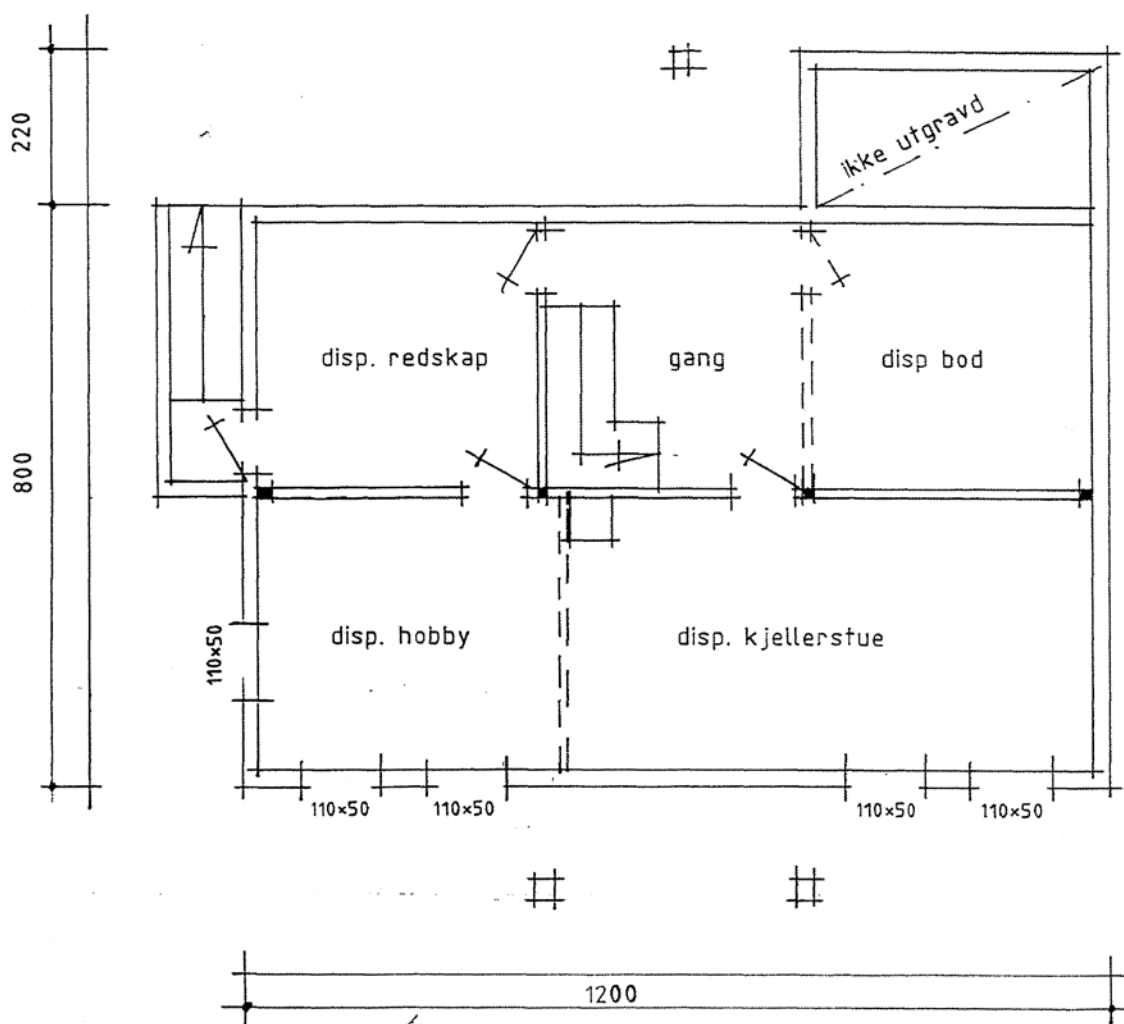


AUDNEDAL KOMMUNE

PROTOKOLL FOR ADMINISTRATIVE VEDTAK

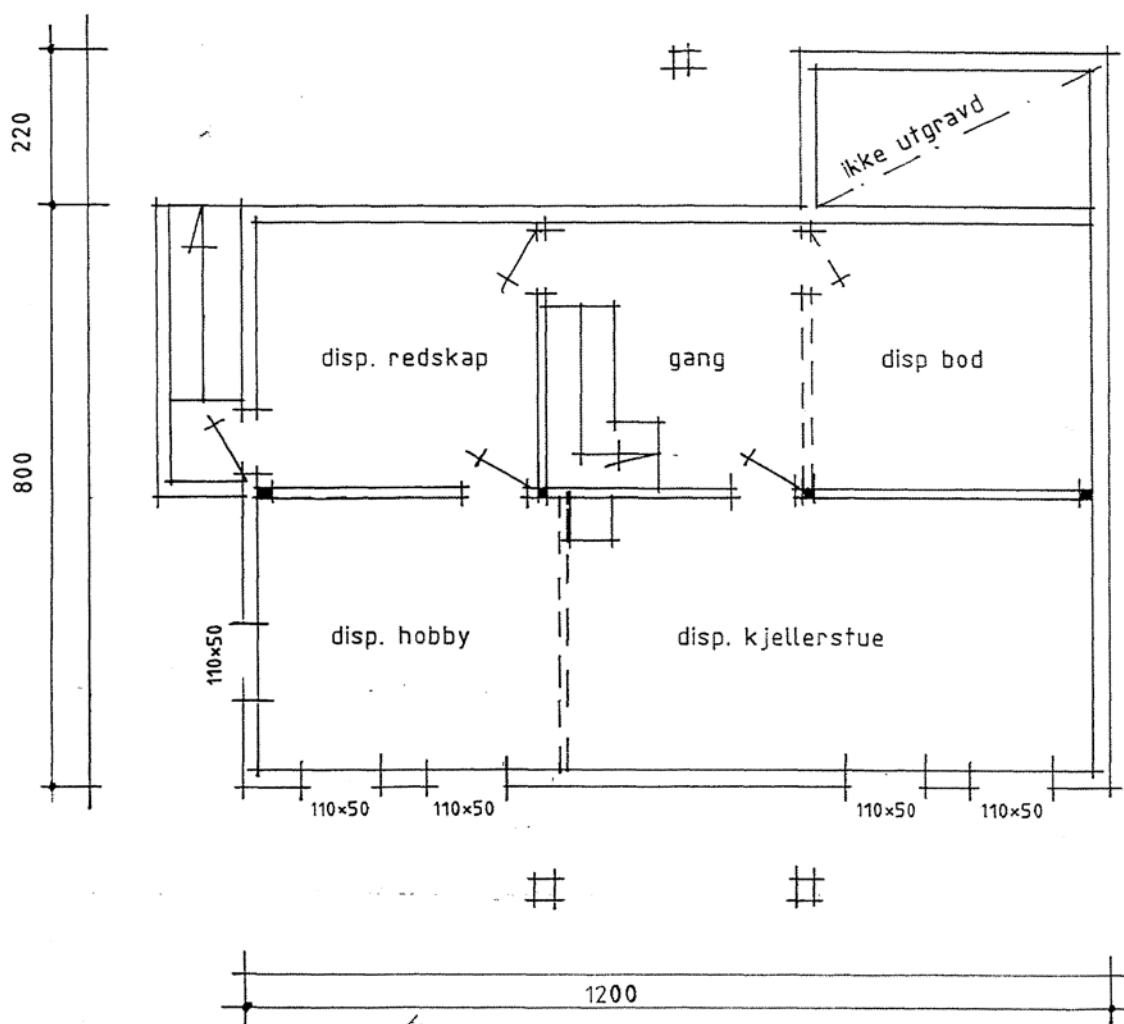
Steinar Bjørnstad	Dato : 11.02.98
4525 Konsmo	Arkiv : G.nr.28 ,b.nr.171 L 42
	Etat : Bygn.

Administrativt saksnummer	Delegert i henhold til vedtak i : <input checked="" type="checkbox"/> Kommunestyre <input type="checkbox"/> Formannskap	Sak nr. 9/98
Saken gjelder:	<input type="checkbox"/> Hovedutvalg <input type="checkbox"/> Annet	
Søknad fra Steinar Bjørnstad v/Torleif Stengårdsbakken om tillatelse til å oppføre et nytt bolighus i Lyngbakken tomt nr. 24, g.nr. 28, b.nr.171, Konsmo.		
Opplysninger til saken: Vedlegg til søknaden: Tegninger, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel, beskrivelse. Nybygget oppføres i regulert boligområde, Lyngbakken, parsell nr. 24, Konsmo.		
Vedtak med begrunnelse: Søknaden godkjennes i samsvar med tegninger og beskrivelse.		
Stikk for vann og avløp må holdes åpen for innmåling og kontroll. Teknisk etat plasserer bygget på tomta.		
Søknad om ansvarsrett må sendes inn før byggearbeidet tar til.		
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og etter gjeldene forskrifter.		
Lovhjemmel: Melding/beskjed til søker *	Budsjettpost:	
Klage: <input type="checkbox"/> Dette vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens § 27 3. ledd. <i>Klagefrist: 3 uker.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Dette vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens § 27 3. ledd. <i>Klagefrist: 3 uker.</i>	Rette klageinstans: Fylkesmannen i Vest-Agder
Underskrift: Konsmo	Sted og dato: 11.02.98	Saksbehandler: Avdelingsjef/fagsjef: <i>Tor O. Brandsdal</i> Tor O. Brandsdal
Gjenpart til: Oppfølging * av vedtaket.	<input type="checkbox"/> Saksmappe, arkiv <input type="checkbox"/> Revisjon	<input type="checkbox"/> Andre AUDNEDAL KOMMUNE teknisk utvalg



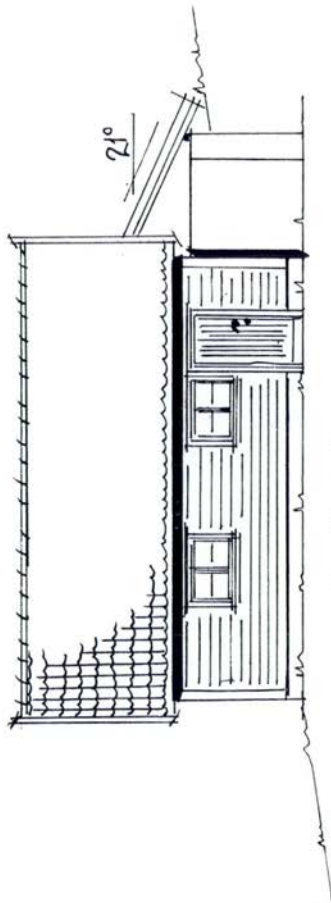
240

Kjellerplan 86,3m² bra/17,3m² ba.



240

Kjellerplan 86,3m² bra/17,3m² ba.



FASADE SØR

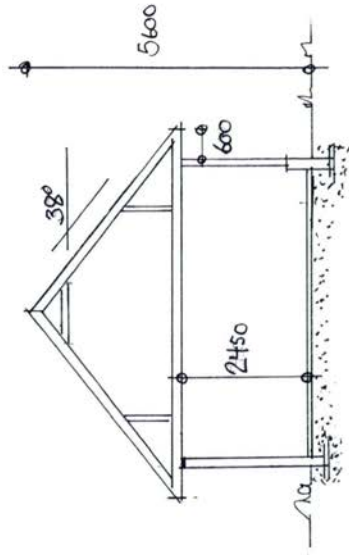
GARASJE KONSMO
STEINAR BJØRNSTAD
G.NR 28 B.NR 171
MÅL: 1:100 DATO 14.01.02
TEGNER MAGNE BJØRNSTAD



FASADE VEST

GARASJE KONSMO
STEINAR BJØRNSTAD
G.NR 28 . B.NR 171
MÅL: 1:100 DATO 14.01.02
TEGNER MAGNE BJØRNSTAD

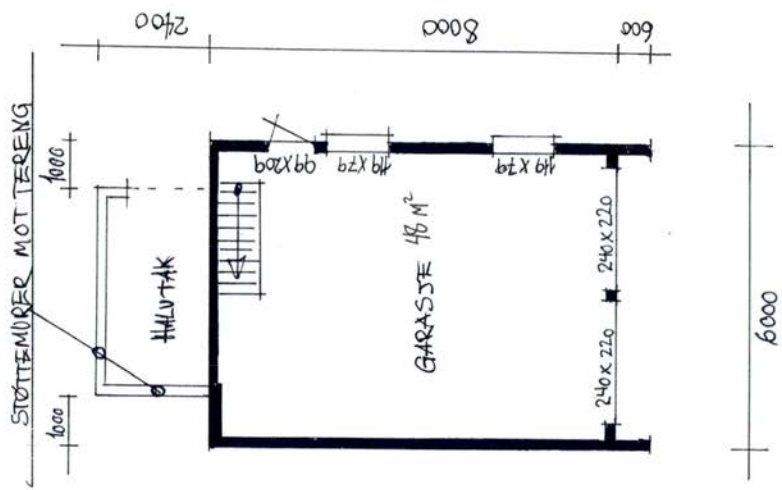
1/20 + 1/20
2. sk.



SNITT

GARASJE KONSNO
STEINAR BJØRNSTAD
G.NR 28 B.NR 171
MÅL: 1:100 DATO 14.01.02
TEGNER MAGNE BJØRNSTAD

PLAN



GARASJE KONSNO
STEINAR BJØRNSTAD
G.NR 28 B.NR 171
MÅL: 1:100 DATO 14.01.02
TEGNER MAGNE BJØRNSTAD



AUDNEDAL KOMMUNE

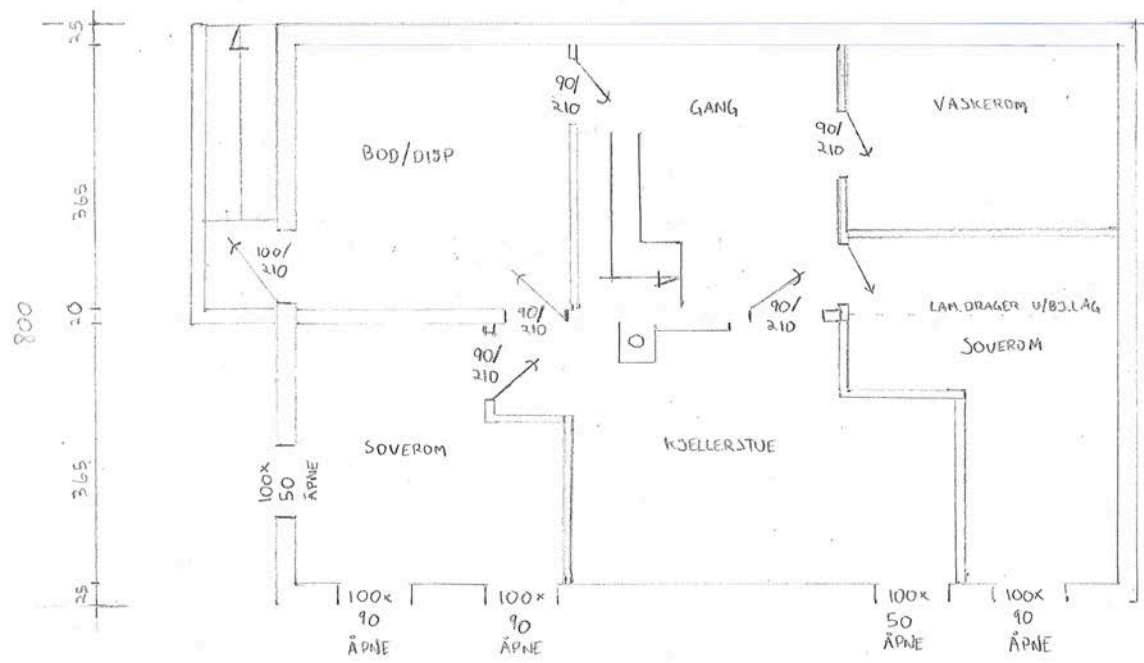
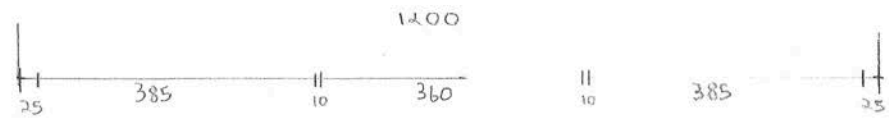
PROTOKOLL FOR ADMINISTRATIVE VEDTAK

Steinar Bjørnstad
4525 Konsmo.

Dato :	15.05.02
Arkiv :	G.nr. 28, b.nr. 171
Etat :	Bygg

Administrativt Saksnummer	Delegert i henhold til vedtak i : <input checked="" type="checkbox"/> Kommunestyre <input type="checkbox"/> Formannskap	Sak nr.018/02
Saken gjelder : MELDING OM TILTAK, OPPFØRING AV GARASJE.	<input type="checkbox"/> Hovedutvalg <input type="checkbox"/> Annet	
Tiltakshaver: Steinar Bjørnstad.		
<u>Opplysninger til saken:</u> Vedlegg til meldingen: Tegninger, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel. Området er regulert til boligformål på reguleringsplanen for Lyngbakken.		
<u>Vedtak med begrunnelse:</u> En har ikke noe å merke til meldingen. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med Plan-og bygningsloven og etter gjeldene forskrifter.		
<u>Lovhjemmel:</u> Melding/beskjed til søker	Budsjettpost:	
<u>Klage:</u> <input type="checkbox"/> Dette vedtaket Kan ikke påklages	<input checked="" type="checkbox"/> Dette vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens § 27 3. ledd. <i>Klagefrist: 3 uker.</i>	Rette klageinstans: Fylkesmannen i Vest-Agder
<u>Underskrift:</u> Konsmo	Sted og dato: 15.05.02	Saksbehandler: Avdelingsjef/fagsjef: <i>Tr O Brandsdal</i> Tor O. Brandsdal AUDNEDAL KOMMUNE Andre <input type="checkbox"/> Teknisk utvalg
<u>Gjenpart til:</u> Oppfølging av vedtaket:	<input type="checkbox"/> Saksmappe, arkiv <input type="checkbox"/> Revisjon	

23/318



Målestokk 1:50

Oppmålt av - Byggfirma GLENN ARVE FIDJE
HELLEMOEN ?
4525 KONJMO

Byggherre - ELLEN STRÖLAND
LYNGBÅKKEN W 26
4525 KONJMO

ELLEN STRISLAND
LYNGBAKKEN 26

4525 KONSMO**Ferdigattest er gitt for**

Saksnr

2023/3445

Eiendom/byggested

Gbnr. 428/171

Tiltakshaver: Ellen Strisland

Tidligere tillatelser	datert
Tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, vedtak nr. 994/2023	14.11.2023

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest	17.11.2023

Vedtak om ferdigattest:

Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtatt fattet av

Kommunedirektøren

Vedtatt dato

17.11.2023

Vedtaksnr.

1013/2023

Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil og tillatelse etter PBL § 20-4.

Det foreligger bekreftelse fra tiltakshaver på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, herunder at tiltaket er ferdigstilt uten at det foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse samt at tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning drift og vedlikehold er overlever eier av byggverket.

Informasjonen er mottatt i søknad om ferdigattest, signert 17.11.2023.

Det bekreftes med bakgrunn i dette at søknadsprosessen i forhold til plan- og bygningsloven for aktuelle byggesak er avsluttet.

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.*Generell informasjon om hva en Ferdigattest er og klagerett følger på neste side.*Vennlig hilsen
Jan Martinsen
RådgiverHarald Øyvin Hol
Fagleder plan- og byggesak

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Hva er en Ferdigattest:

Ved Ferdigattest tar ikke kommunen stilling til hva som faktisk er bygget eller hvilken kvalitet dette har. Dette er ansvarlig søker samt de ansvarlige foretak sitt ansvar. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak er dette tiltakshaver sitt ansvar. Kommunen bekrefter med Ferdigattest kun at byggesøknadsprosessen er gjennomført og avsluttet.

Hvordan og når kan jeg klage:

Vedtak om Ferdigattest er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til kommunen, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 04.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	428	Bruksnr.	171	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngbakken 26, 4525 KONSMO								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf
Delarealer	Delareal 1 029 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

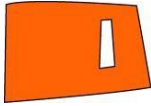
Id	40
Navn	OMRÅDEREGULERING FOR KONSMO
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelse 21.10.2014

Bestemmelser - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/40/Dokumenter/40%20Konsmo%20planbestemmelser_oppd_290321.pdf

Delarealer

Delareal	1 029 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn	BF23



OMRÅDEREGULERING FOR KONSMO PLANBESTEMMELSER

AUDNEDAL KOMMUNE

Plankart datert 15.03.14

Rev. 1. gangs behandling sak 13/14, 25.03.14

Rev. 1. offentlig ettersyn, 17.06.14

Forslag til rev. Etter 2. offentlig ettersyn 30.09.14

Endelig behandling sak 56/14, 21.10.14

Rev. 29.03.2021

Plan ID 40

GENERELT

§ 1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

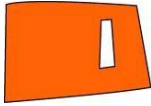
REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1-26)
 - Boligbebyggelse – konsentrert (BK1-12)
 - Sentrumsformål (S1-2)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting(o_T1-3 og T4-T6)
 - Kirke/annen religionsutøvelse (o_R1-R2)
 - Vann og Avløpsanlegg (o_VA1-2)
 - Lekeplass (f_LEK1-9)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (o_V1- o_V8, f_V9-12, V10-14)
 - Fortau (o_F1-3)
 - Gatetun(o_GT)
 - Gang-/sykkelveg(o_G/S1-8)
 - Gangveg (G)
 - Annen vegggrunn - tekniske anlegg
 - Annen vegggrunn – grøntareal
 - Holdeplass (o_H1-3)
 - Parkeringsplasser (o_P1-4)

- Grøntstruktur (§ 12-5, pkt. 3)
 - Friområde (FR11-2)



- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Landbruk(LI-5)
 - Friluftsmål (FR)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FV)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Rød støysone (H210_17)
 - Gul støysone (H210_16)
 - Rasfare (H310_11)
 - Flomfare (H320_1-6)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (H370_7-10)
 - Bevaring kulturmiljø (H570_12-14)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_15)
 - Frisikt – Linjer

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

§3.1 Plankrav.

3.1.1 Areal der det kreves utvidet byggesøknad.

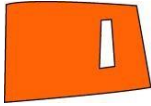
- BF21, 23 og BF24-26
- BK 1-3
- BK 5-12
- SI-2
- o_T1-3 og T4-T6

3.1.2 Areal der det kreves utvidet detaljregulering før bygging. - H310_11- Krav til utredning av ras.

3.1.3 Krav til avklaring i utvidet byggesøknad

- Helhetlig løsning med tomtedelingsplan for hele byggeområdet.
- Nødvendig vegtrasé og avkjørsel internt.
- Parkeringsplasser.
- Bygningenes farge og materialbruk.
- Plassering av bygg, og planeringshøyde.
- Nivåforskjeller innen byggeområdet og mot tilgrensende areal.
- Andre relevante krav for å avklare helhetlig bruk av tomta og omkringliggende areal.

§ 4 Byggeområder



§4.1 Felles for: Byggeområder

4.1.1 Plassering: Plassering av nye hovedbygg skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasjer inntil 50m² kan bygges inntil nabogrense og inntil 2m fra kommunal og felles veg. Alle typer bygg skal ligge utenfor byggegrense mot fylkesveger.

4.1.2 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Forstøttingsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 3,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånende. Fyllinger skal jordkles. Det tillates opparbeiding eller planering av hele byggeområdet også utenfor byggegrenser så lenge fyllinger og skjæringer ikke griper inn i naboareal uten tillatelse.

§4.2 Boliger Frittliggende (BFI-27)

4.2.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med inntil 2 boenheter per tomt.

4.2.2 %BYA: Kan være maksimalt 30 % av byggeområde innenfor tomta.

4.2.3 Takform: Alle typer takformer er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.2.4 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med møne og sokkel: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med møne uten sokkel: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7,0m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik 8m.

4.2.5 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.

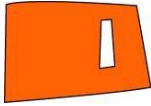
4.2.6 Høyde garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.2.7 Størrelse garasje/bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m². Garasjedel kan være inntil 50m². Innenfor område BF27 tillates garasjedel på inntil 125m².

§4.3 Konsentrert boligbebyggelse BKI-12

4.3.1 Generelt: Tomtene skal bebygges med minst 2 enheter.

4.3.2 %BYA: - BK 1, 2, 3, 4, 9 og 10: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta.



- BK 5, 6, 7, 8, 11 og 12: Kan være maksimalt 40 % av byggeområde innenfor tomta. Det skal bygges ut med minimum 2,5 enheter pr. dekar.

4.3.3 Utforming: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal ha lik type utforming innen hvert delområde.

4.3.4 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snittegninger utarbeidet av søker.

- Boliger med sokkel og møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger uten sokkel med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyden skal ikke overstige 9 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 7m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.3.5 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.

4.3.6 Høyder garasje/bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.

4.3.7 Størrelse garasje / bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m². Garasjedel kan være inntil 50m².

§4.4 Sentrumsformål (SI-2)

4.4.1 %BYA: Kan være maksimalt 80% av byggeområde innenfor tomta.

4.4.2 Takform: Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med omgivelsene.

4.4.3 Høyder på bygg: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 m. Mønehøyde skal ikke overstige 10m. Kommunen fastsetter planeringshøyde ut fra snitt-tegninger utarbeidet av søker.

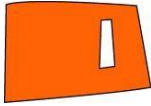
- Boliger med møne: Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m og mønehøyden skal ikke overstige 11 m. Takopplett tillates.
- Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 9 m.
- For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.

4.4.5 Parkering:

- Boliger: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.
- Kontor: I biloppstillingsplass pr. kontor.
- Andre virksomheter: I biloppstillingsplass pr. 50 m² etablert gulvareal.

4.4.6 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje/bod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3.5m. Garasje/bod kan bygges sammen med hovedbygg og får da samme høydebegrensning som resten av bygget.

4.4.7 Størrelse garasje / bod: Innenfor BYA kan bygges inntil 70m². Garasjedel kan være inntil 50m².



4.4.8 Etasjer

- 1.etasje: minst 50 % av arealet skal tilrettelegges for forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning eller overnatting.
- 2.etasje: alle typer sentrumsformål, inkludert bolig, er tillatt.

4.4.8 Utemiljø: Det settes krav til at det i byggesøknad skal vises trivselsskapende tiltak, som beplantning, bord og benker, lekeapparat eller andre miljøskapende elementer.

4.4.9 Annet: Det kan oppføres buss-skur innenfor området, uavhengig av byggegrenser.

§4.5 Tjenesteyting o_T1-3 og T4-T6

4.5.1 Generelt: Områdene er avsatt til tjenesteyting i forbindelse med drift av offentlig og privat tjenesteyting.
T5 reserveres som en fremtidig barnehagetomt.

4.5.2 Maksimalt BYA: 60%.

4.5.3 Takform: Alle typer takformer er tillatt.

4.5.4 Høyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde over dagens planeringshøyde 1 Im.

4.5.5 Planeringshøyde lik dagens nivå.

4.5.6 Etasjer: 2 etasjer.

4.5.7 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

§4.6 Religionsutøvelse o_R1

4.6.1 Generelt: Området er avsatt til religionsutøvelse i tråd med dagens bruk som kirke og kirkegård.

4.6.2 Maksimalt BYA: 25%

4.6.3 Takform: Opprinnelig form

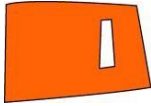
4.6.4 Høyder: Opprinnelige høyder

4.6.5 Planeringshøyde: Dagens

4.6.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

§4.7 Religionsutøvelse R2

4.7.1 Generelt: Området er avsatt til religionsutøvelse i tråd med dagens bruk som bedehus.



4.7.2 Maksimalt BYA: 80%

4.7.3 Takform: Saltak

4.7.4 Høyder: Maksimal mønehøyde 9m

4.7.5 Planeringshøyde: Dagens

4.7.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

§4.8 Vann og avløpsanlegg (o_VAI-2)

4.8.1 Generelt: Innenfor områdene kan det bygges og vedlikeholdes vann og avløpsanlegg.

4.8.2 Maksimalt BYA: 50%

4.8.3 Takform: Saltak

4.8.4 Høyder: Gesims 5m Møne 7m.

4.8.5 Planeringshøyde: Dagens

4.8.6 Utemiljø: Nye byggetiltak skal vises i forhold utemiljø og trivselsskapende tiltak i byggesøknad.

§4.9 Lekeplasser f_LEK1-8

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides lekeareal med minimum tre ulike lekeapparater.
- Innenfor LEK7 skal det vedlikeholdes balløkke.
- Ved opparbeiding av Lek 1 skal nødvendig sikring mot fylkesveg 461 utføres.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

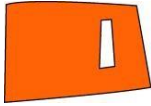
§5.1 o_VI- o_V8, f_V9-12, V10-14

5.1.1 Kan opparbeides og vedlikeholdes med bredder og kurvatur påført plankartet.

5.1.2 Felles veger er felles for nåværende og fremtidige tomter som grenser til vegen eller har adkomst via vegen utenfor planområdet.

5.1.3 Avkjørsler skal opparbeides i tråd med krav i håndbok 263.

§5.2 Parkering o_PI-4



- 5.2.1 o_P1 og o_P2: Området kan benyttes til parkering i forbindelse med Kirke o_R1. Arealet skal være allment tilgjengelig.
Innenfor o_P2 kan det oppføres et garasjebygg på inntil 50m² i tilknytning til BK3, men bygget skal plasseres utenfor hensynssone H570_12. Møne- og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 7 m og 3,5 m fra planert terreng.
- 5.2.2 o_P3: Området kan benyttes til parkering i forbindelse med Bedehus R2 og Kirke o_R1. Arealet skal være allment tilgjengelig.
- 5.2.3 o_P4: Arealet skal være allment tilgjengelig.

§5.3 Fortau o_F1-2

- 5.3.1 Utforming: Fortau skal som hovedregel opparbeides med avvisende, men overkjørbar kant mot kjøreareal.
- 5.3.2 Bredde: 2.5m inkludert eventuell skulder og kantstein.
- 5.3.3 Tilpasninger: Dersom anleggelse av fortau med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

§5.4 Gatetun o_GT

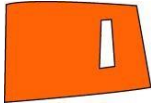
- 5.4.1 Bruk: Området skal fungere som oppholdsareal utenfor kirke. Kjøring skal kun finne sted i forbindelse med spesielle tilfeller.

§5.5 Gang og sykkelveg o_G/SI-8

- 5.5.1 Utforming: Gang- og sykkelveg opparbeides om vist i plankartet.
- 5.5.2 Høyder: Som tilliggende kjøreveg med tilpasninger i kryssing av avkjørsler.
- 5.5.3 Bredde: 3m inkludert eventuell skulder. 2.5m asfaltert areal.
- 5.5.4 Tilpasninger: Dersom anleggelse av fortau med tilhørende sikkerhetssone kommer i konflikt med eksisterende bygninger kan det gjøres midlertidige tilpasninger for å unngå rivning. Vegvesenet vurderer i hvert enkelt tilfelle hvilke tilpasninger som kan gjøres.

§5.6 Annen veggrunn – Tekniske anlegg

- 5.6.1 Generelt: Omfatter grøfter, fyllinger og skjæringer i forbindelse med samferdselsanlegg. Arealene er offentlige.
- 5.6.2 Beplantning: Arealet skal så langt mulig, jordkles og revegeteres.



§5.7 Annen veggrunn – Grøntareal

5.7.1 Generelt: Omfatter rabatter i forbindelse med samferdselsanlegg. Arealene er offentlige.

5.7.2 Beplantning: Arealet kan forskjønnnes med eksempelvis blomsterbed eller grønne planter under 0.5m høyde.

§5.8 Holdeplass: (o HI-3): Innenfor arealet kan det etableres holdeplass for buss og annen kollektivtrafikk.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt.3)

§ 6.1 Friområde (o_FRII-2)

- Følgende tillates innenfor området: Opparbeiding av området, tilrettelegging av badeplass, toalettanlegg, ulike aktivitetsanlegg, turveier, fiskeplasser, turstier og rekreasjonsområde.
- Det skal settes opp skilt med varsel om dårlige isforhold i elva.

§7 LNF-OMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, pkt.5)

§ 7.1 Jordbruk (LI-5)

7.1.1 Generelt: Omfatter jordbruksareal som skal brukes til tradisjonell landbruksdrift.

7.1.2 Dyrkning: Arealet kan heves inntil 3m fra dagens nivå. Det kan benyttes organiske avgravingsmasser fra omkringliggende anleggsdrift. Eksterne masser kan tippes inntil 25m fra vannkanten.

§ 7.2 Friluftsmål (FR)

7.2.1 Generelt: Omfatter areal til fri benyttelse i tråd med allemannsrett.

7.2.2 Installasjoner: Det er tillatt å opparbeide turstier, etablere benker og bord samt mindre bygg inntil 15m² og høyde 3m, som kan fremme bruken av området.

7.2.3 Turstier: Det kan opparbeides turstier etter avklaring med kommunen. Turstiene kan gruses og ha en maksimal bredde på 3m.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, pkt. 6)

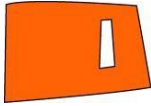
§ 8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Generelt: Omfatter elv som skal brukes til friluftaktiviteter mm på og i vann.

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

§9 Rød støysone (H210_17)

Det tillates ikke nye byggetiltak innenfor rød støysone.



§10 Gul støvsone (H220_16)

Det må gjøres tiltak på og/eller rundt bygninger i gul støvsone slik at retningslinjer for støy iht. veileder T1442 tilfredsstilles.

§11 Rasfare (H310_11)

Innenfor området kan det ikke oppføres nye bygg før det blir utført geologisk rapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

§12 Flomfare (H320_1-6)

Flomsone er basert på flomsonekart utarbeidet av NVE. Dersom man hever terrenget slik at byggeområdet ligger over nivå for 200 års flom, kan tomte bebygges.

- For sørligste tomt i BF10 skal planeringshøyde være over kote 76.
- For tomt 28/46 og 28/47 skal planeringshøyde være over kote 78.

§13 Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) (370_7-10)

Byggeforbudsbelte med bredde som vist på plankartet. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygg og anlegg, eller legge virksomheter som er i strid med Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

§14 Bevaring kulturmiljø (H570_12-14)

- Innenfor områdene skal det ikke bygges nye bygg.
- Eksisterende bygg skal vedlikeholdes slik at opprinnelig uttrykk bevares.

§15 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_15)

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndighetene.

§16 Frisikt linjer

Innenfor linjene tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon som rager over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke være høyere en tilstøtende veg.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§17 Når utbygging i alle feltene BK5-BK8 påbegynnes skal felles lekeplass LEK 1 opparbeides. Nødvendig sikring mot fylkesveg 461 må utføres.

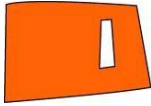
§18 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen områdene BK 5 og 8 skal nærlekeplass, Lek 2, være ferdig opparbeidet.

§19 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen søndre del av BK7(sør for veg) skal nærlekeplass, Lek 3, være ferdig opparbeidet.

§20 Ved videre utbygging av T5 skal Lek 4 opparbeides.

§21 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innen områdene BK12 skal nærlekeplass, Lek 5, være ferdig opparbeidet.

§22 Ved søknad om tillatelse til boliger innen byggeområdene BK1-4 og o_T1 skal det foreligge dokumentasjon på at støynivået på ute- og inneoppholds-arealer tilfredsstiller retningslinjer i T1442.



- §23** Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg innen område S2, skal o_GS5 og parkering o_P4 langs fylkesveg 460 være ferdig opparbeidet.
- §24** Byggeplan for o_GS3, o_F2 og o_P4 skal være godkjent av Statens vegvesen før bygging blir igangsatt.
- §25** Før det kan gis byggetillatelse for nye bygg nord for FV 461, må det utføres støydempende tiltak som beskrevet i notat fra Riber prosjekt datert 18.10.2012. Jf. også § 10 ang. tiltak i gul støysone.
- §26** Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger for anlegg som berører fylkesveger før anleggsstart.
- §27** Før bygging/ombygging av avkjørsler blir igangsatt skal søknad om avkjørsel fra fylkesveger sendes Statens vegvesen for fastsetting av nærmere vilkår etter veglovens § 43.
- §28** Før det gis ferdigattest på nye tiltak innenfor BF27 skal turveg/sti til lekeplass være ferdig opparbeidet.



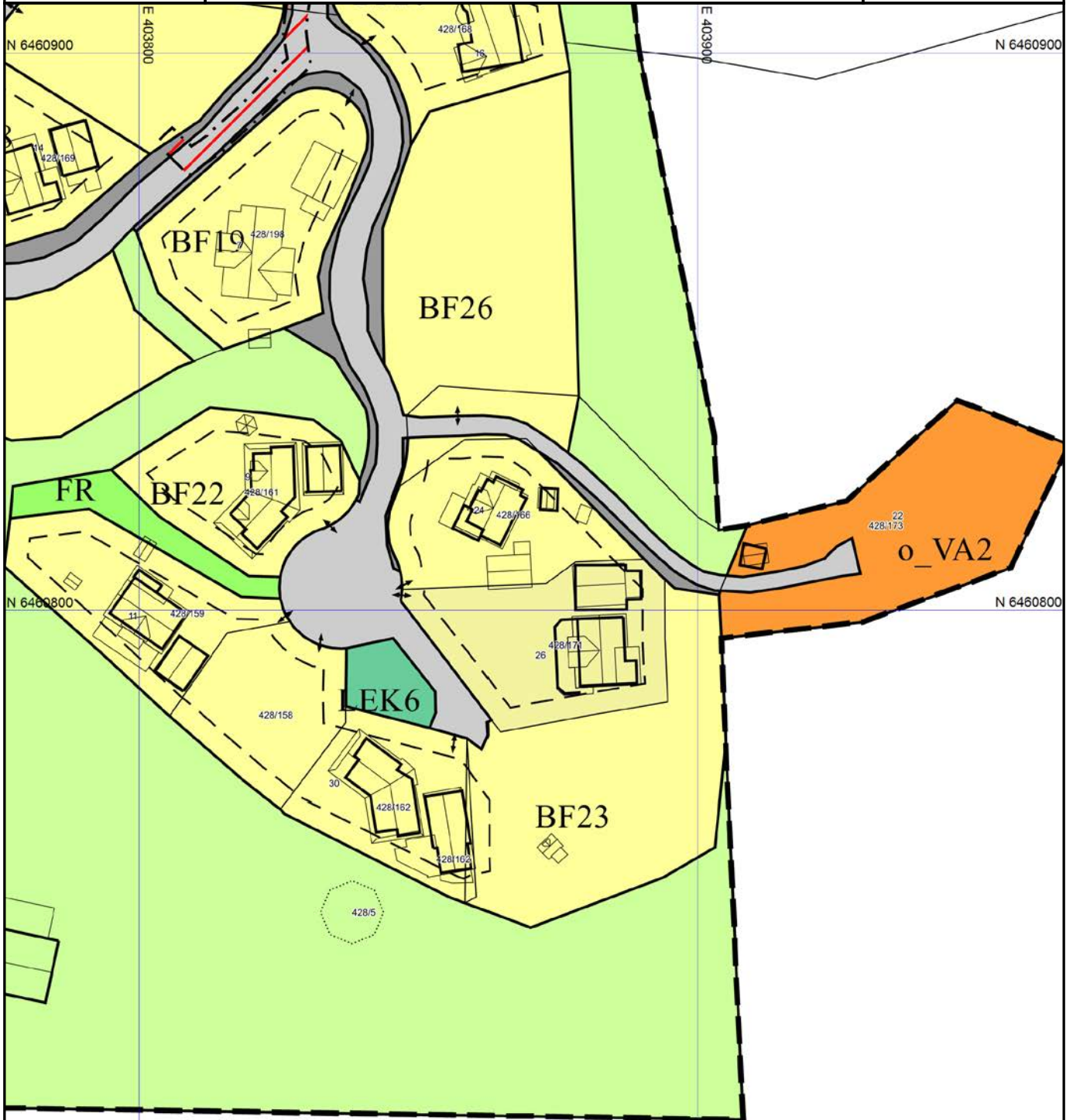
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 428/171
Adresse: Lyngbakken 26
Utskriftsdato: 04.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32











©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



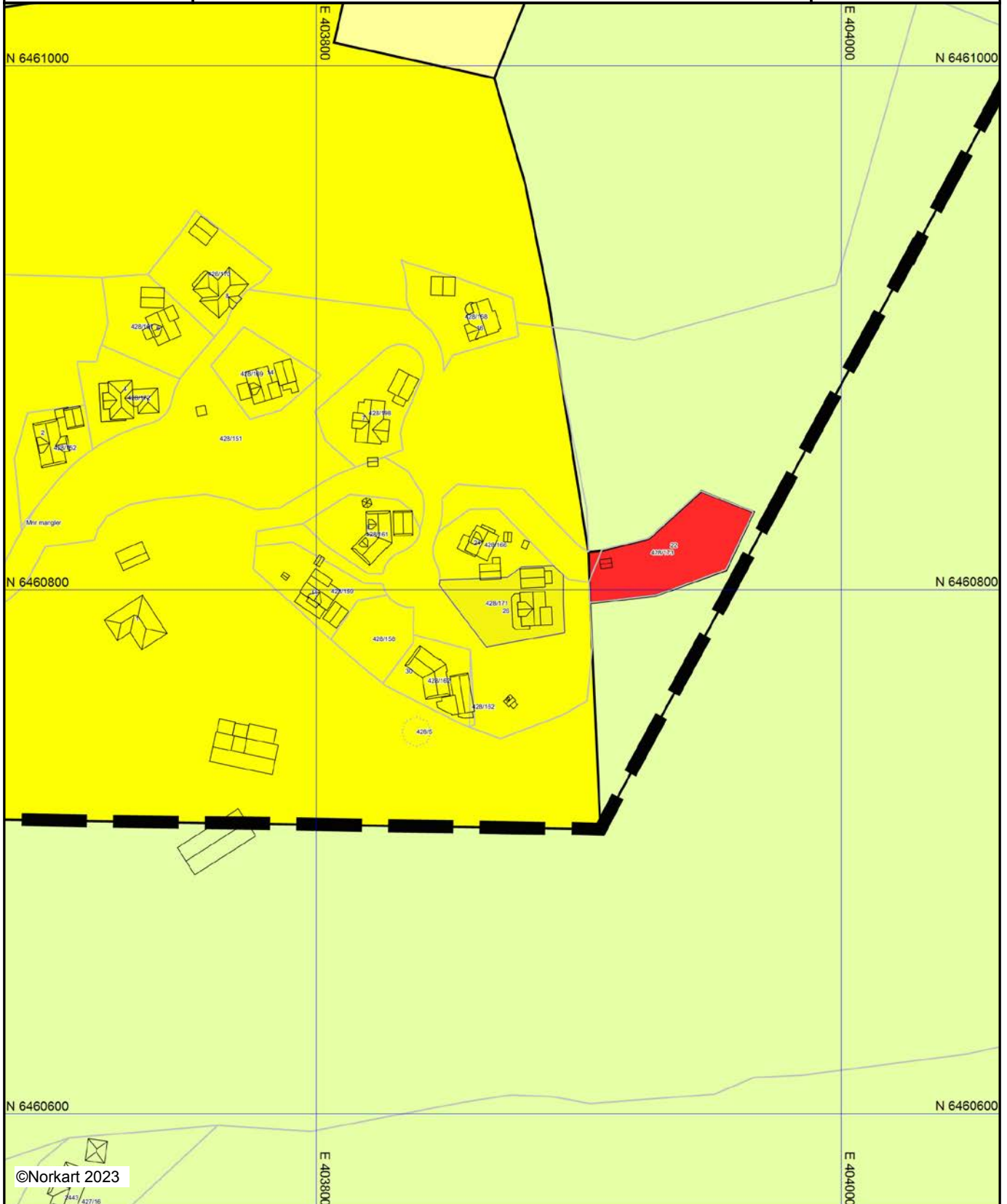
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 428/171
Adresse: Lyngbakken 26
Utskriftsdato: 04.10.2023
Målestokk: 1:2000







UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Lyngbakken 26, 4525 KONSMO

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

Dato/sted

Signatur

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:

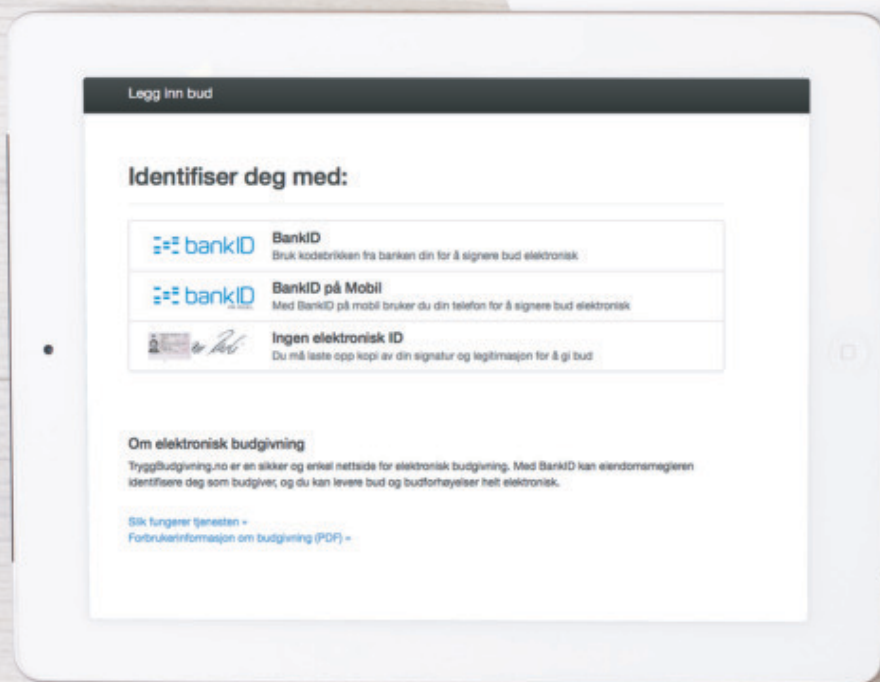
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre 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.



SØRMEGLEREN

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KAI ANDRÈ OSESTAD | Eiendomsmegler | **990 99 201**

kai.osestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegate 35 | 38 26 66 66