

Øvre Helle 30

Helle - Konsmo



Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Enebolig med hage på fremside



Bakside med garasje og bod.

Enebolig med to plan. Dobbel garasje. Sentralt i boligfelt. Uteboder.

OMRÅDE

Helle

ADRESSE

Øvre Helle 30, 4525 KONSMO

Prisantydning

kr 1 990 000,-

Omkostninger: **kr 70 050,-**

Totalpris: **kr 2 060 050,-**

Formuesverdi: **kr 528 296,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 130,- per år**



BRA-i: 183 m²

BRA-e: 31 m²

BRA Total: 214 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1012 m²



Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

404 08 072

otv@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 429, bruksnummer 185 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 31 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 55 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Vindfang, Gang, Kjellerstue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Trapperom.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Trapperom, Vindfang, Gang, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 31 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

På hovedplan er det ene soverommet ved siden av stuen blitt en del av stuen. Vindfanget er større. I underetasjen er det minste disponible rommet blitt til 2. stk. soverom. Matbod er blitt til kjøkken. Stort disponibelt rom er kjellerstue. Vaskerom er i dag bruk som bad/vaskerom. Rom benevnt som klær er i bruk som soverom. Del av hobbyrom er i bruk som gang. Endringer i underetasjen er ikke søkt/meldt fra om til kommunen.

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

Krav til vinduer som rømningsvei:

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei.

Lysåpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. Det er ikke etablert rømningsvinduer på soverommene i underetasjen. Rømningsvei vi kjellerdør og vindu på kjøkkenet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1012 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt, solrikt beliggende i etablert boligfelt. Gruset adkomstvei. Opparbeidet hage med beplantning.

Dobbel garasje står helt inntil tomtegrense mot nord. Eier har også plassert to stk uteboder over på nabogrunn som eies av Lyngdal kommune. Det foreligger ingen skriftlig avtale for dette og kjøper overtar dette ansvar fremover.

Beliggenhet

Pent beliggende i etablert boligfelt på Helle, litt nord for kommunesenter på Konsmo. Gangavstand til Konsmo skole, samt barnehage, ca. 1 km. Det er ca. 2,5 km til butikk/post på Spar Konsmo.

Adkomst

Fra offentlig gate.

Bebyggelsen

Hovedsakelig eneboliger i feltet.

Barnehage/Skole/Fritid

Konsmo skole og Konsmo barnehage, ca. 1 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog i nærheten.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av pappshingel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og spørsmålene på egenerklæringsskjema er derfor ikke besvart.

Selger har følgende kommentar:

- Har vært fukt i boden nede.

Selger viser i sin helhet til vedlagte Tilstandsrapport.

Innhold

Hovedplan: Trapperom, vindfang, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2.

Underetasje: Vindfang/gang (del av hobbyrom), gang, kjellerstue (disp.rom), kjøkken (matbod), bad, soverom (disp.rom), soverom 2 (disp.rom), soverom 3 (disp.rom), bod, trapperom.

Standard

KJØKKEN:

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret. Må påregne utskiftning og renovering. Avtrekksvifte er defekt.

TOALETTROM:

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask på hovedplan. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

BAD i hovedplan:

Badet er trolig fra 1996 og trenger renovering. Gulv har belegg og varmekabel. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

BAD i underetg.:

Badet er trolig fra 2006. Det er belegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Panel i taket. Det inneholder toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning. Det er etablert sluk under dusjkabinettet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 22.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig: Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Garasje: Garasjen har behov for normalt vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig - Taktekking, TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Tiltak

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

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er spor etter sopp på undertaket i forbindelser med fuktskjolder på undertaket. Ingen unormale funn etter fuktmålinger flere plasser. Det kommer trolig opp varme på kaldtloftet om vinteren og treffer den kalde undertaket.

Tiltak

- Tiltak: Tette rundt loftsluken slik at det ikke kommer så mye varmluft opp på kaldtloftet.

Vinduer, TG2

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vindusglassene er over 40 år og det kan være fare for punkterte glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må på sikt påregnes å bytte vinduer.

Dører, TG2

Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ytterdørene har behov for normalt vedlikehold. Vindusglassene i dørene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råtne enkelte plasser i topprekken på rekkverket. Terrassene har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Tiltak

- Terrassene har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Utvendige trapper, TG2

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene. Det er betongtrapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper i forbindelse med trappen ned til underetasjen. Trappen ned fra terrassen på framsiden av boligen har skjevheter, lavt rekkverk og større åpninger i bunnen av trappen.

Tiltak

- Montere håndløper i forbindelse med trappen ned til underetasjen. Det må utføres enkelte utbedringer og vedlikehold.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.

Tiltak

- Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det var ikke krav til å gjøre tiltak mot radon da boligen ble oppført.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfaste steiner i vedovnen i stuen på hovedplan er ødelagte.

Tiltak

- Montere nye ildfaste steiner i vedovnen, eller bytte ut ovnen med en ny.

Rom Under Terreng, TG2

Gulvet i kjelleretasjen består av laminat og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.
- Ifølge rekvirent har det vært registrert vann på gulvet i boden ved siden av kjellernedgangen. Det er registrert sprekk mellom kjellervegg og betongplatt som ligger i forbindelse med boden. Her kan det renner ned større mengder med vann ved mye nedbør. Så det er trolig i den forbindelse det kommer vann inn på gulvet i boden.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Etablere fall bort fra kjellerveggen.

Innvendige trapper, TG2

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører, TG2

Dørene har karm og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom - Hovedplan > Bad - Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Hovedplan > Bad - Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Selve badegulvet er tilnærmet flatt. Lokalt fall i dusjhjørne. Rommet har elektriske

varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert avrenningshull i forbindelse med skinnen til dusjhjørne.

Tiltak

- Etablere avrenningshull slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluken.

Hovedplan > Bad - Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hovedplan > Bad - Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Underetasje > Bad - Generell, TG3

Badet er fra 2006 ifølge rekvirent. Det er belegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Panel i taket. Det inneholder toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning. Det er etablert sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegget har løsnet i skjøten. Vegger bak dusjkabinettet er ikke fuktsikret. Viften er defekt.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjøkken - Hovedplan > Kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Hovedplan > Kjøkken - Avtrekk, TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Underetasje > Kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Spesialrom - Hovedplan > Toalettrom - Overflater og konstruksjon, TG2

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner - Vannledninger, TG2

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Enkelte plastrør i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har skrusikringer. Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo) Det foreligger godkjent tilsynsrapport på det elektriske anlegget, datert 27.02.2018. Avvik som ble funnet er utbedret.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei - Kommentar:

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Kommentar:

14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

Kommentar:

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

Kommentar:

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja

Kommentar: Det er registrert at vaskemaskinen på kjøkkenet er tilkoblet skjøteledning under vasken.

Tomteforhold - Drenering, TG2

Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene. Det er etablert en dreneringskum ved siden av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må påregnes tiltak for å utbedre dreneringen/fuktsikringen.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig. Grunnmuren er ikke pusset på synlige overflater i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmurer, TG2

Det er etablert en mur i forbindelse med den utvendige trappen ned til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Rekkverket på toppen av murer er for lavt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedringer av sprekker i grunnmur vil vær å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.

Terrengforhold, TG2

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Tiltak

- Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold;

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

På hovedplan er det ene soverommet ved siden av stuen blitt en del av stuen. Vindfanget er større. I underetasjen er det minste disponible rommet blitt til 2. stk. soverom. Matbod er blitt til kjøkken. Stort disponibelt rom er kjellerstue. Vaskerom er i dag bruk som bad/vaskerom. Rom benevnt som klær er i bruk som soverom. Del av hobbyrom er i bruk som gang. Endringer i underetasjen er ikke søkt/meldt fra om til kommunen.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se "Tilbygg/modernisering"

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

Krav til vinduer som rømningsvei: Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Lysåpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. Det er ikke etablert rømningsvinduer på soverommene i underetasjen. Rømningsvei vi kjellerdør og vindu på kjøkkenet. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Dette gjelder underetasjen.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr og oppvaskmaskin (oppe). Kjøkken kjeller: oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap/frys.

Moderniseringer og påkostninger

Ny varmepumpe installert i hovedstue, 2023. (ca 1,5 år)

Ny varmtvannsbereder montert i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke tilknyttet fiberkabel.

Parkering

På egen tomt og i dobbel garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og klargjort før visning, og at eiendommen selges slik som forevist.

ENERGI

Oppvarming

Strøm og ved. Nesten ny varmepumpe i hovedstue. Vedovn i stue oppe er defekt, iflg. selger og takstmann. Vedovn i kjellerstue. Ellers panelovner. Varmekabel i gulv på bad i hovedetg.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 130

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder årsprognose for 2024 for offentlig renovasjon, vann og avløp, samt avgift pipe. Beløpet vil variere etter forbruk, da det er vannmåler.

Info eiendomsskatt

Lyngdal kommune har ikke eiendomsskatt pr. nå.

Formuesverdi primær

Kr 528 296

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 007 525

Formuesverdi sekundær år
2022

Info vannavgift

Betales inkl. i kommunale avgifter.

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:

4225/429/185:

23.04.1981 - Dokumentnr: 1429 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:429 Bnr:145

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.12.1981.

Ferdigattesten gjelder boligbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. På hovedplan er det ene soverommet ved siden av stuen blitt en del av stuen. Vindfanget er større. I underetasjen er det minste disponible rommet blitt til 2. stk. soverom. Matbod er blitt til kjøkken. Stort disponibelt rom er kjellerstue. Vaskerom er i dag brukt som bad/vaskerom. Rom benevnt som klær, iflg. tegning, er i bruk som soverom. Del av hobbyrom er i bruk som gang. Nevnte rom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt og det er ikke søkt/meldt fra om til kommunen. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse, jfr. godkjente tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Garasje - oppført i 1987

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.12.1981.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører Områdereguleringsplan for Helle - Øydneshleiv, datert 09.11.2017.

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, og er godkjent med kun en boenhet. Deler av underetasje i boligen er i dag innredet som en hybel/utleiedel, endringen er ikke søkt omsøkt hos Lyngdal kommune. Rommene i utleiedelen er ikke godkjent til varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 1 990 000

Totalpris

Kr 2 060 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 49 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 70 050,-

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

Overtakelse

Snarlig / Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 8.950,-.

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

Totalt kr 85 250,00,- inkl. mva.

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

Selger

Inger Brit Flagestad

Roy Øystein Larsen

Arnt Trygve Larsen

Oppdragsansvarlig

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler

OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler

OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

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

Salgsoppgavedato

19.06.2024 - oppdatert 26.07.2024



Lys stue med store lysflater



Hovedstue med varmepumpe montert



Kjøkken hovedetg. Inkl. komfyr og oppvaskmaskin.



Kjøkken



Gang, stue



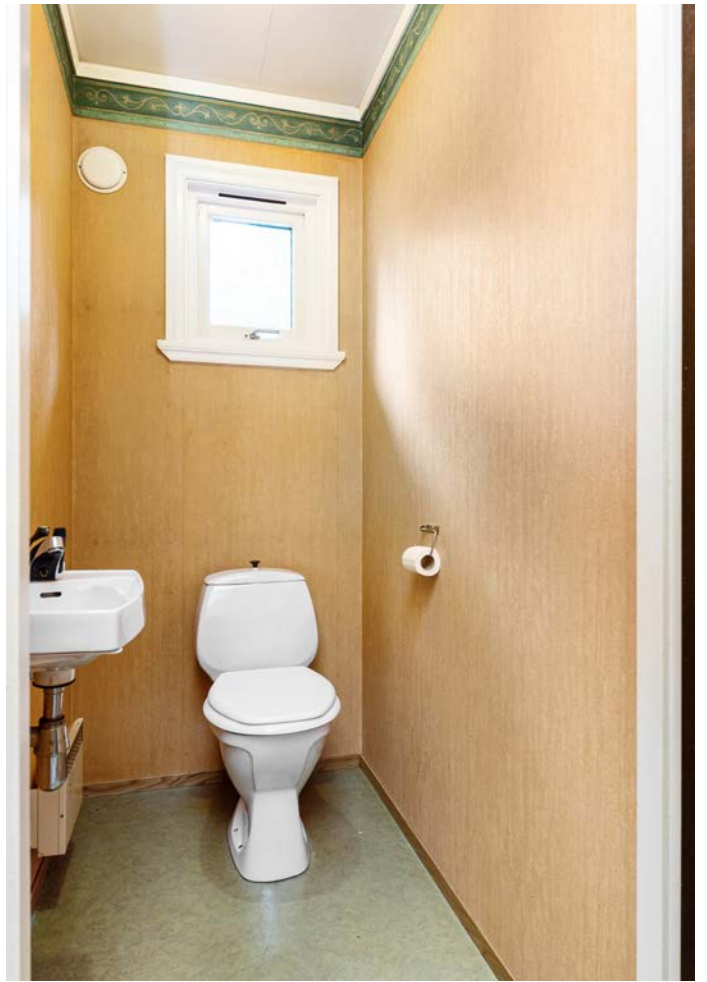
Soverom



Soverom 2 oppe



Bad - eldre innredning



Toalettrom



Plantegning 1. Etasje-3D



Oversikt boligfeltet



Inngang bakside og nedgang til kjeller



Plantegning - Kjeller-3D



Disponibelt rom som er innredet til kjellerstue. Ikke godkjent til varig opphold.



Disponibelt rom som er innredet til kjellerstue. Ikke godkjent til varig opphold. Vedovn montert.



Matbod er omgjort til kjøkken. Vindu er byttet. Rom er ikke godkjent til varig opphold.



Bod/disponibelt rom brukt som soverom i underetg. (ikke godkjent til varig opphold)



Vaskerom/Bad/dusj



Bod/disponibelt rom brukt som soverom i underetg. (ikke godkjent til varig opphold)

Nabolagsprofil

Øvre Helle 30

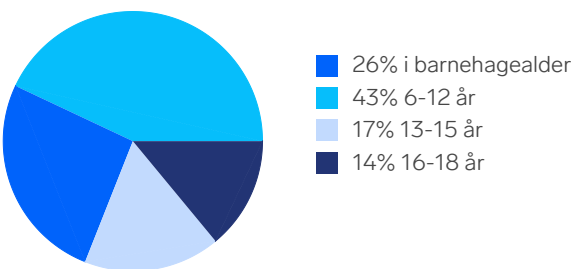
Offentlig transport

🚋 Monan	7 min 🚶
Linje 201, 222, 414	0.5 km
🚏 Audnedal	19 min 🚶
Buss, tog	1.5 km
🚉 Audnedal stasjon	21 min 🚶
Linje F5	1.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 10 min 🚗

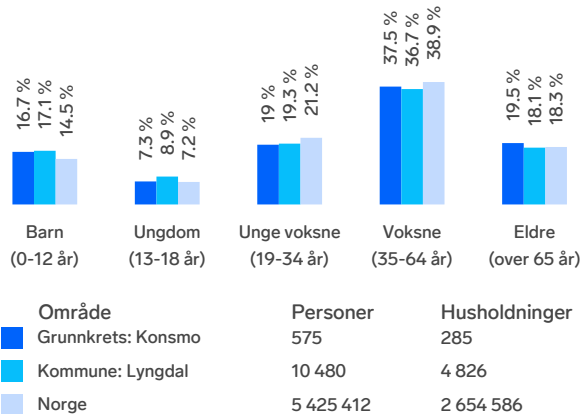
Skoler

Konsmo skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
95 elever, 7 klasser	1.1 km
Byremo ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚗
131 elever, 7 klasser	17.1 km
Byremo videregående skole	20 min 🚗
90 elever	17.6 km
Lyngdal videregående skole	40 min 🚗
130 elever	33.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

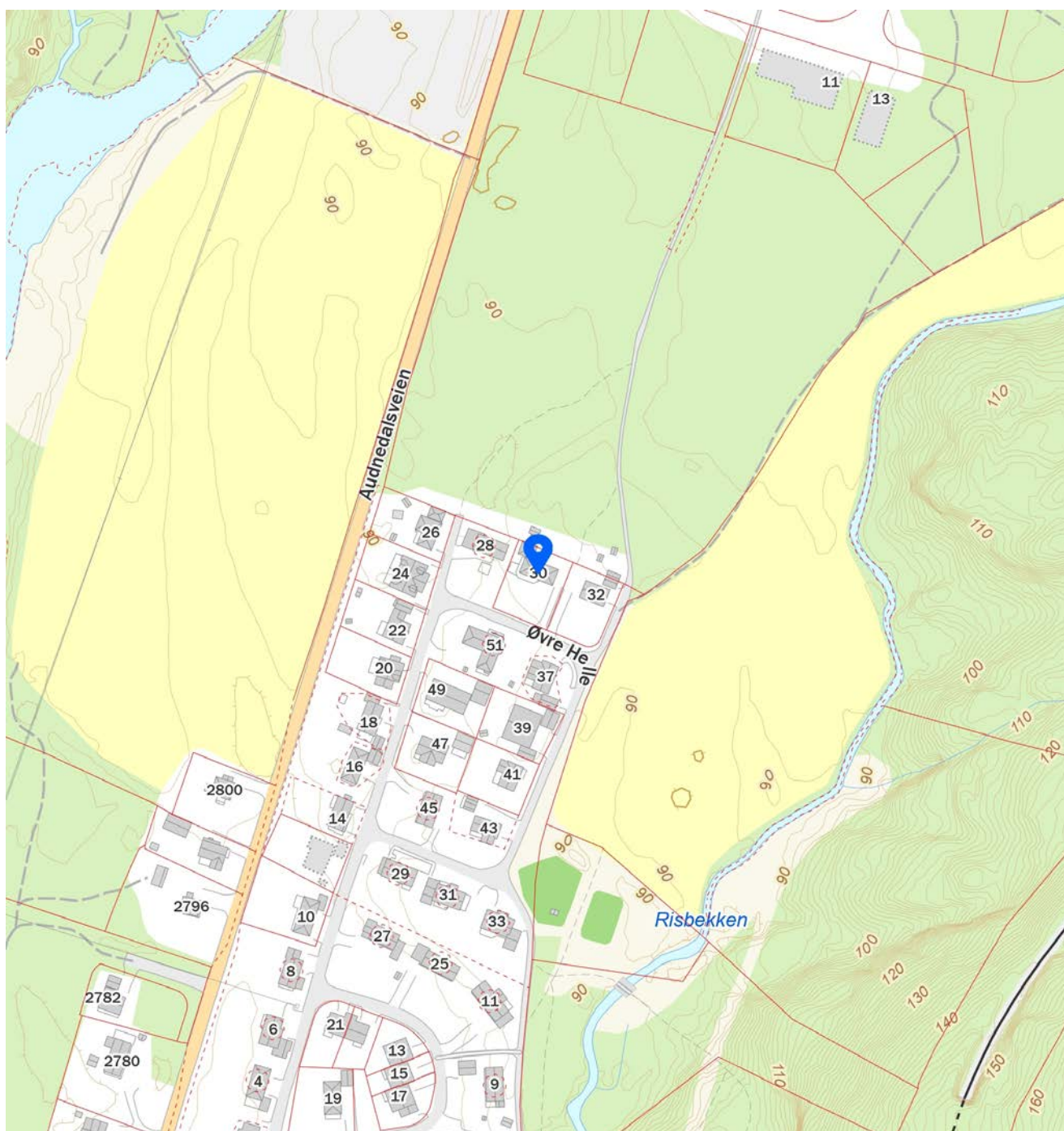
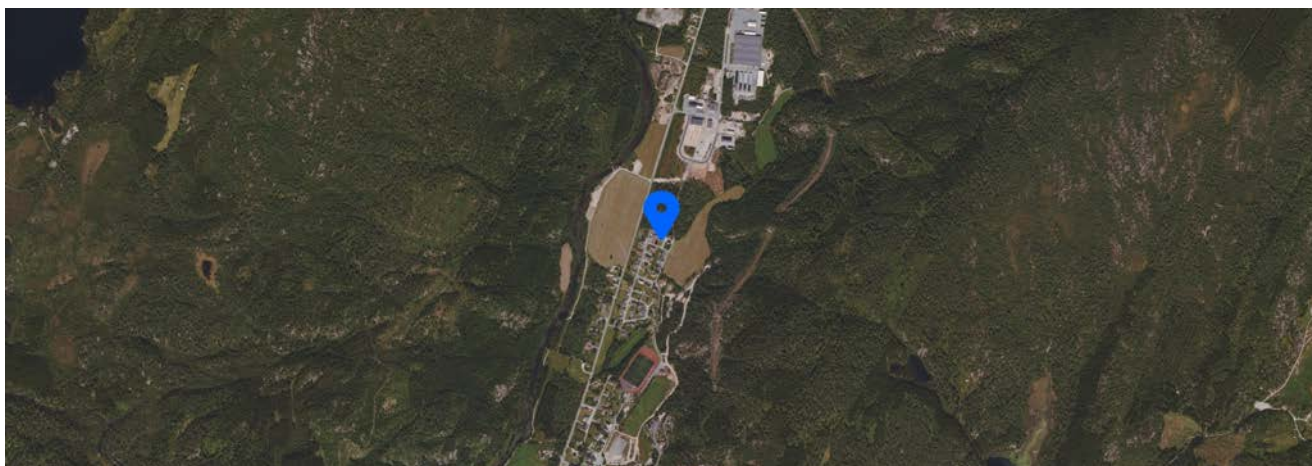
Konsmo barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
43 barn	1.3 km
Vigmostad barnehage (1-5 år)	14 min 🚗
13 barn	12.5 km

Dagligvare

Spar Konsmo	4 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.6 km
Joker Byremo	18 min 🚗
Post i butikk, PostNord	16.8 km

Sport

🏐 Viblemo balløkke	2 min 🚶
Ballspill	0.1 km
🏐 Risbakken balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏊 Lindesnes Lekeland	31 min 🚗
🏊 Shapes Lindesnes	32 min 🚗



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Helle 30, 4525 KONSMO

 LYNGDAL kommune

 gnr. 429, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 20026-1340

Referansenummer: TJ7403

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

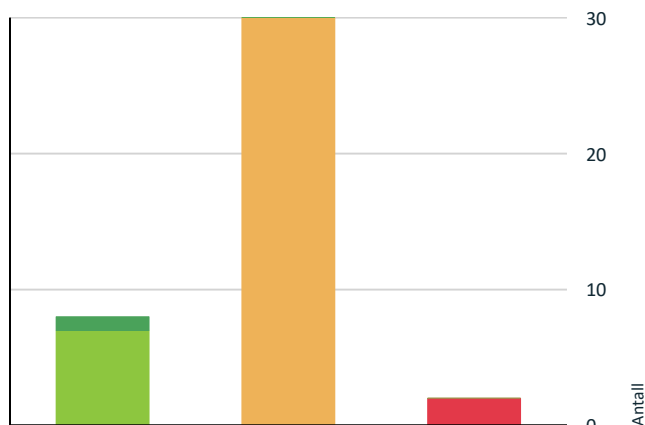
På hovedplan er det ene soverommet ved siden av stuen blitt en del av stuen. Vindfanget er større. I underetasjen er det minste disponible rommet blitt til 2. stk. soverom. Matbod er blitt til kjøkken. Stort disponibelt rom er kjellerstue. Vaskerom er i dag bruk som bad/vaskerom. Rom benevnt som klær er i bruk som soverom. Del av hobbyrom er i bruk som gang. Endringer i underetasjen er ikke søkt/meldt fra om til kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

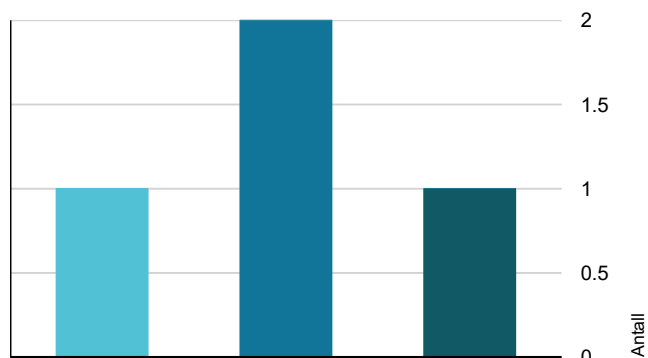
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1981

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny varmepumpe installert.
2024	Modernisering	Ny varmtvannsberedere er montert.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



TG 2 Vinduer

Vinduene har karmene av tre og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindusglassene er over 40 år å det kan være fare for punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må på sikt påregnes å bytte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Dørene har karmene av tre og er fra byggeåret.

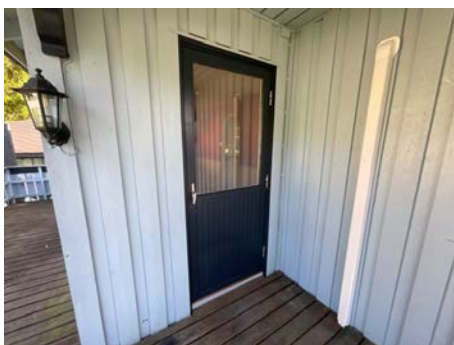
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ytterdørene har behov for normalt vedlikehold. Vindusglassene i dørene har oppnådd en alder der det er fare for punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene. Det er betongtrapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

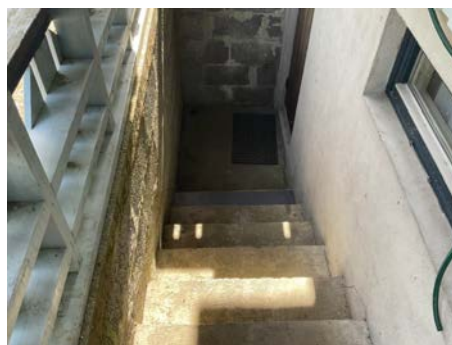
- Det er avvik:

Det mangler håndløper i forbindelse med trappen ned til underetasjen. Trappen ned fra terrassen på framsiden av boligen har skjevheter, lavt rekkverk og større åpninger i bunnen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper i forbindelse med trappen ned til underetasjen. Det må utføres enkelte utbedringer og vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

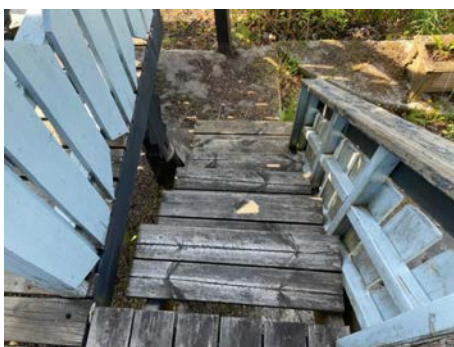
Det er registrert råte enkelte plasser i topprekken på rekkverket. Terrassene har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassene har behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke krav til å gjøre tiltak mot radon da boligen ble oppført.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfaste steiner i vedovnen i stuen på hovedplan er ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nye ildfaste steiner i vedovnen, eller bytte ut ovnen med en ny.



TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet i kjelleretasjen består av laminat og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat, teppe og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innwendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes oppussing av innwendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innwendige overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Ifølge rekvisitt har det vært registrert vann på gulvet i boden ved siden av kjellernedgangen. Det er registrert sprekk mellom kjellervegg og betongplatt som ligger i forbindelse med boden. Her kan det renne ned større mengder med vann ved mye nedbør. Så det er trolig i den forbindelse det kommer vann inn på gulvet i boden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Etablere fall bort fra kjellerveggen.



! TG 2 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Dørene har karm og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet er trolig fra 1996.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Selve badegulvet er tilnærmet flatt. Lokalt fall i dusjhjørne. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert avrenningshull i forbindelse med skinnen til dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere avrenningshull slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluken.



HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har gulvbelegg som er klemt i sluket og har oppkant langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.



HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er fra 2006 ifølge rekvirent. Det er belegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Panel i taket. Det inneholder toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning. Det er etablert sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegget har løsnet i skjøten. Vegger bak dusjkabinettet er ikke fuktsikret. Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

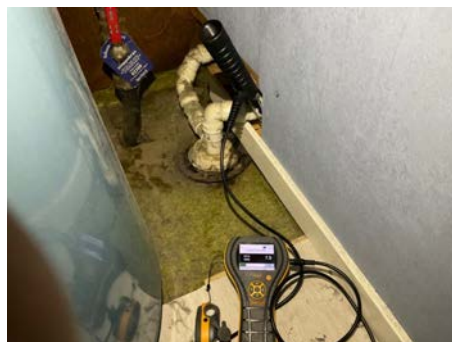
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Enkelte plastrør i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2023.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har skrusikringer. Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo) Det foreligger godkjent tilsynsrapport på det elektriske anlegget, datert 27.02.2018. Avvik som ble funnet er utbedret.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert at vaskemaskinen på kjøkkenet er tilkoblet

Tilstandsrapport

skjøteledning under vasken.

Generell kommentar

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

TG 2 Drenering

Boligen har ingen synlig drenering eller fuktsikring av murene. Det er etablert en dreneringskum ved siden av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må påregnes tiltak for å utbedre dreneringen/fuktsikringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Rekkverket på toppen av murer er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer av sprekker i grunnmur vil vær å tette igjen med egnet masse og pusse og male over.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur som er pusset utvendig. Grunnmuren er ikke pusset på synlige overflater i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 2 Forstøtningsmur

Det er etablert en mur i forbindelse med den utvendige trappen ned til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrengtet bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen har behov for normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen. Garasjen har et bruksareal på ca. 31m². Rekvirent opplyser at garasjen ble oppført litt etter huset og den er i noenlunde samme stil som huset. Bygget er oppført med grunnmur av betong og blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående kledning og taket er tekket med takshingel

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad. Garasjen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår uten vesentlige svekkelser. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger. TG 2



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

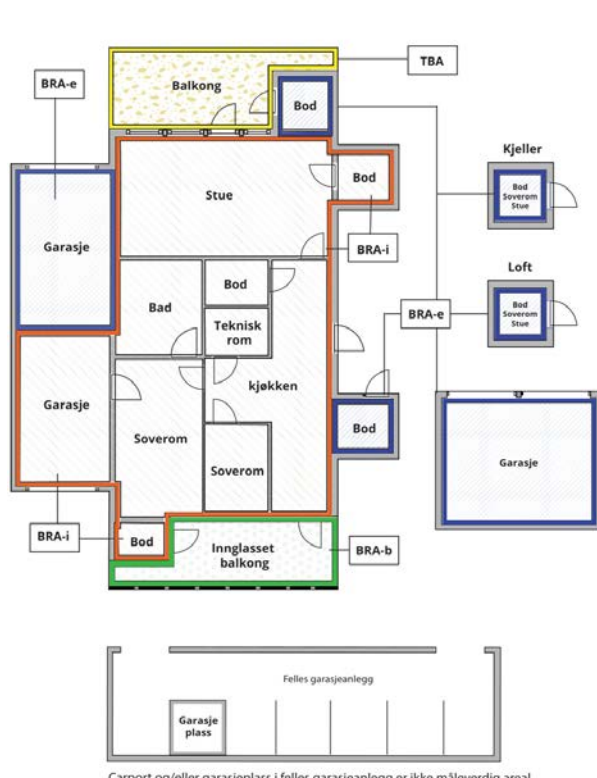
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	97			97	55		97
Underetasje	86			86			86
SUM	183				55		183
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Trapperom , Vindfang , Gang , Bad , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Gang , Kjellerstue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På hovedplan er det ene soverommet ved siden av stuen blitt en del av stuen. Vindfanget er større. I underetasjen er det minste disponible rommet blitt til 2. stk. soverom. Matbod er blitt til kjøkken. Stort disponibelt rom er kjellerstue. Vaskerom er i dag bruk som bad/vaskerom. Rom benevnt som klær er i bruk som soverom. Del av hobbyrom er i bruk som gang. Endringer i underetasjen er ikke søkt/meldt fra om til kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Krav til vinduer som rømningsvei:

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Lysåpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu.

Det er ikke etablert rømningsvinduer på soverommene i underetasjen. Rømningsvei vi kjellerdør og vindu på kjøkkenet.

Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Mengden dagslys i rommet bestemmes vanligvis av følgende faktorer: vinduenes areal og plassering, skjerming fra terrenget, skjerming fra andre byggverk, rommets høyde og dybde, samt refleksjonsegenskapene til de ulike overflatene i rommet. Dette gjelder underetasjen. I kje

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31			31
SUM		31					31
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	7
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	Brit Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	429	185		0	1012 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øvre Helle 30							
Hjemmelshaver Larsen Brit							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2024	Egenerklæring er ikke helt utfylt da dette er et dødsbo.	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.12.1981		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.02.1981		Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse	01.04.1981		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TJ7403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Øvre Helle 30, 4525 KONSMO

28 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvre Helle 30

Postadresse

Øvre Helle 30

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐

Ja

☒

Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset ble bygd i ca 1981

Har eieren 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.

Hele tiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Flagestad, Inger Brit



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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har vært fukt i boden nede

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 93648907

Egenerklæringsskjema

Name

Flagestad, Inger Brit

Date

2024-05-28

Identification

 Flagestad, Inger Brit



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

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

Audnedal

MÅLEBREV

J nr

35/80

Målebrev nr

6/81

Målebrev over —

G nr

29

B nr

185

Festenr

Bruksnavn

Tomt nr. 10

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

Dato

3/3-81

holdt —

Beskrivelse av forretningen

Kart og delingsforretning over parsellen "Tomt nr. 10" av g.nr 29, b.nr 145.


Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Audnedal kommune v/ordfører Knut B. Strisland

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrers navn

Karsten Valand

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

26/3-81
Konsmo

, den

16/1-81
Karsten Valand
Karsten Valand
oppmålingsmyndighet

Saksbehandler

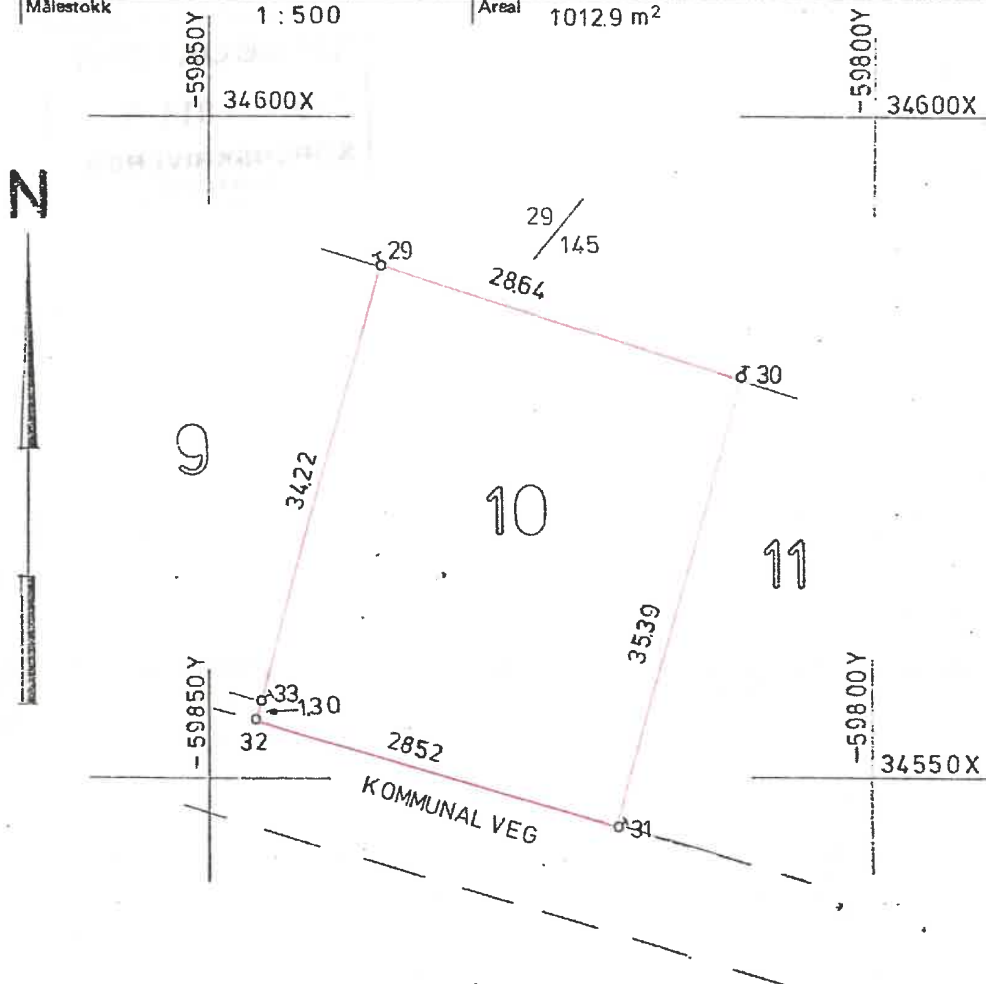
Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglyingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	29	Bnr	185	Festenr		MÅLEBREVSKART
Representasjonspunkt	X	34570	Y	- 59827	Z	
Koordinatsystem	NG 0 akse II			Kartblad	BD 008 - 1 - 54	
Målestokk	1 : 500			Areal	1012.9 m ²	


KOORDINATER

P.K.T.	X	Y
PP8005	34556.21	- 59877.10
PP8004	605.49	908.42
PP8006	534.07	794.76
29	588.73	836.98
30	580.29	809.61
31	546.21	819.16
32	554.50	846.45
33	555.75	846.10

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/429/185/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2024



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 429, Bruksnr 185	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	403 Konsmo
Veiadresse:	Øvre Helle 30, gatenr 1211 4525 Konsmo	Valgkrets:	8 Konsmo
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150103 Konsmo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 10	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.04.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 012,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/429/185	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.04.1981	Avgiver	4225/429/145	-1 012,9
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/429/185	1 012,9

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Helle 30	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169367744			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Helle 30	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.01.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.06.1987
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.08.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9048650			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169367736			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 012,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 464 050,61	404 174,51	28,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 464 059,14	404 147,30	1,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 464 060,39	404 147,67	34,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 464 093,27	404 157,08	28,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 464 084,58	404 184,36	35,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
1027 Audnedal	Bygningsrådet	Konsmo	1/4-81

Sak nr.

34/81 Søknad fra Britt Holbæk og Arvid Arne Larsen om byggetillatelse for bolighus på tomt nr. 10, B-3, Helle.

Med søknaden fulgte tegninger, situasjonsplan, nabo-varsel og melding til fylkeskommunen, samt søknad om ansvarsrett.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggesøknaden. Ragnar Støle godkjennes som ansvarshavende. Stikkledningen må holdes åpen for innmåling.

Audnedal-Bygningsråd

Sign

Tor O. Brandsdal
Tor O. Brandsdal
kom.ing.

Utskrift sendt til

Britt Holbæk og Arne Arvid Larsen.



- ✕ Avløpsledning (bunnledn. fra klosett 110 mm, sluk 75 mm og servant 32 mm).
- ✕ Løtledning (75 mm).
- ✕ Sluk

NB Stakeluke plasseres på nedfallsrør. Hovedstoppekran plasseres 1m fra bygn innv. stoppekran plasseres evt. i vaskerom.

byggherre: ARVID ARNE LARSEN

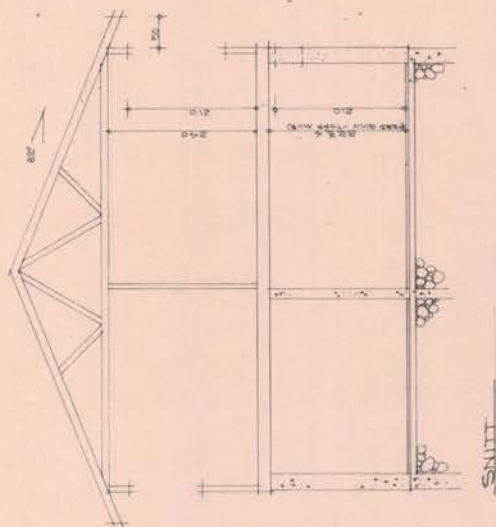
byggendi: TOUT NOUVEAU, L'UNIQUE

PLAN



**e/s KONSMO
FABRIKKER**

4525 KONSMO TLF. 043-81602



THINGS

byggherre: ARVID ARNE LARSEN

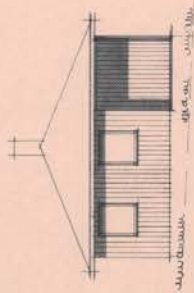
byggeide.; TOMT NR 10, HELLEFRAKT, HOPPEDAL.

PLAN OG SNITT

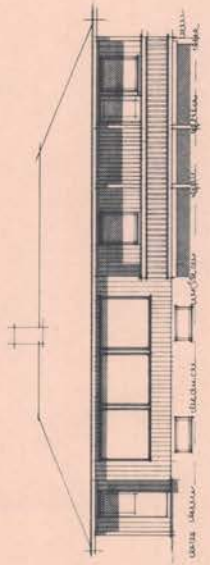
konsum
LUS
a/s KONSUMO FABRIKKER
4525 KONSUMO TLF. 043 31602

4525 KONSMO TLF. 043-81602

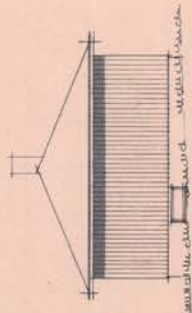
HUSBANK, reg. nr.:	arkiv nr.:
mål:	1:50 207MK
dato: 2008-01-01	sign.:
korl.:	2.
tegn:	



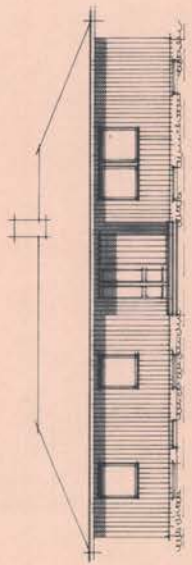
NOT VEST



NOT SØD



NOT ØST



NOT NORD

byggherre: ARVID ARNE LARSEN

byggedat.: TOMT NS 10, HELLEFELTET, AUTVEDAL

FASADER

Konsmo
hus
fabrikker
4525 KONSMO TLF. 043-81802

HUSBANK reg.no:	
mål:	arkiv nr.
1:100 207 MKV	
dato: 28.8.71	sign:
kont:	
tegnet:	
3.	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Helle, 4525 Konsmo		G.nr. 29, b.nr. 185		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	4/3-81	1/4-81	34/81
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arvid Arne Larsen	4525 Konsmo			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
A/S Konsmo Fabrikker	4525 Konsmo			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Ragnar Støle, A/S Konsmo Fabrikker	4525 Konsmo			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget ble påbegynt 1 mai 1981.

Fullføring av utvendig trapp gjenstår.

Sted og dato	Stempel
Konsmo	Tor O. Brandsdal
30.12.81	Tor O. Brandsdal
	Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

**Utskrift av
møtebok**

Blad

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
1027 Audnedal	Bygningsrådet	Konsmo	27.01.87

Sak nr.

7/87 SØKNAD FRA ARVID ARNE LARSEN OM TILLATELSE TIL Å OPP-
FØRE EN GARASJE PÅ G.NR. 29, B.NR. 185 B-3, HELLE.

Vedlegg til søknaden:

Tegninger, situasjonsplan, kvittering for nabovarsel.
Audnedal kommune v/kontorsjefen har ved brev av 09.01.87
påpekt at det ikke er gitt tillatelse fra kommunen til
å bygge inntil nabogrensen slik situasjonsplanen viser.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner søknaden under forutsetning av
at garasje plasseres inntil nabogrensen i samsvar med
§ 70 i plan- og bygningsloven med forskrifter. Åpninger
som vinduer m.m. mot bolighuset godtas ikke på grunn
av avstanden. Vegger mot bolighus må være tette og uten
åpninger og utført i klasse B 30. Likeledes tak i en
bredde av 2,0 m.

Teknisk etat plasserer garasjen på tomten før bygge-
arbeidet tar til.

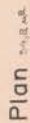
Audnedal Bygningsråd

Sign.

Utskrift sendt til

Tor O. Brandsdal
Tor O. Brandsdal.

Arvid Arne Larsen.
Audnedal kommune v/kontorsjefe

[illegible]

Kommunedelplan for KONSMO



AUDNEDAL KOMMUNE

- framover!

2020 i 2020!

Fremst på kvalitet og trivsel!



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 24.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Helle 30, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	43
Navn	Kommunedelplan for Konsmo
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	12.11.2009
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/43/Dokumenter/43_Vedtatt%20kommunedelplan%20for%20KONSMO%202009%202020.pdf
Delarealer	Delareal 1 012 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende

Kommunedelplaner

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 1 012 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	47
Navn	Områdereguleringsplan for Helle - Øydneskleiv
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.11.2017
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/47/Dokumenter/Bestemmelser%20områdeplan%20Helle%20-%20Øydneskleiv%2C%2029-04-2016.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_SKV4
	Delareal 1 001 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B29



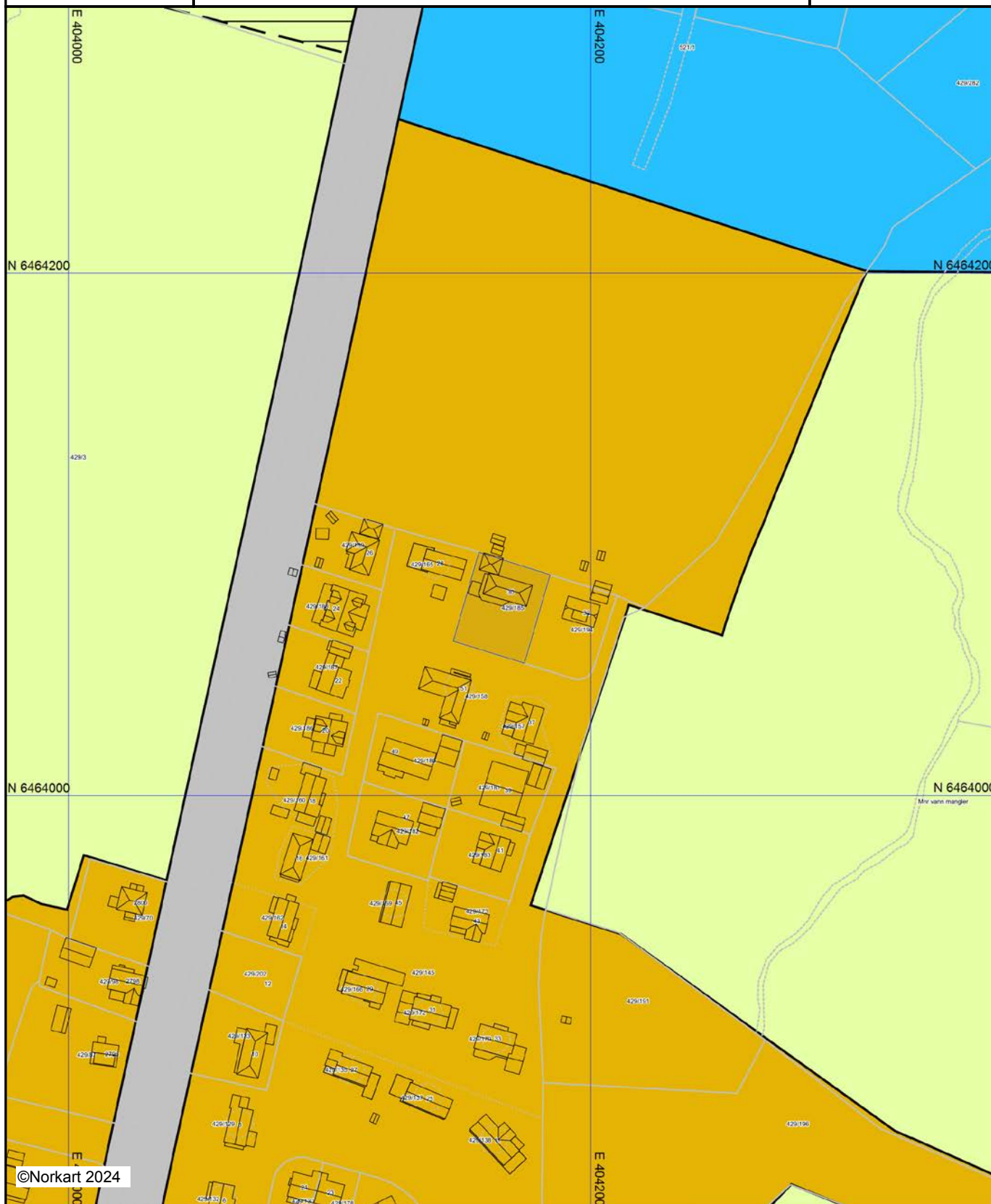
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 429/185
Adresse: Øvre Helle 30
Utskriftsdato: 24.04.2024
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

-  Byggeområder - nåværende
-  Erverv - nåværende
-  LNF-område
-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
-  Vegareal - framtidig
-  Grense for restriksjonsområde
-  Nedslagsfelt for drikkevann

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



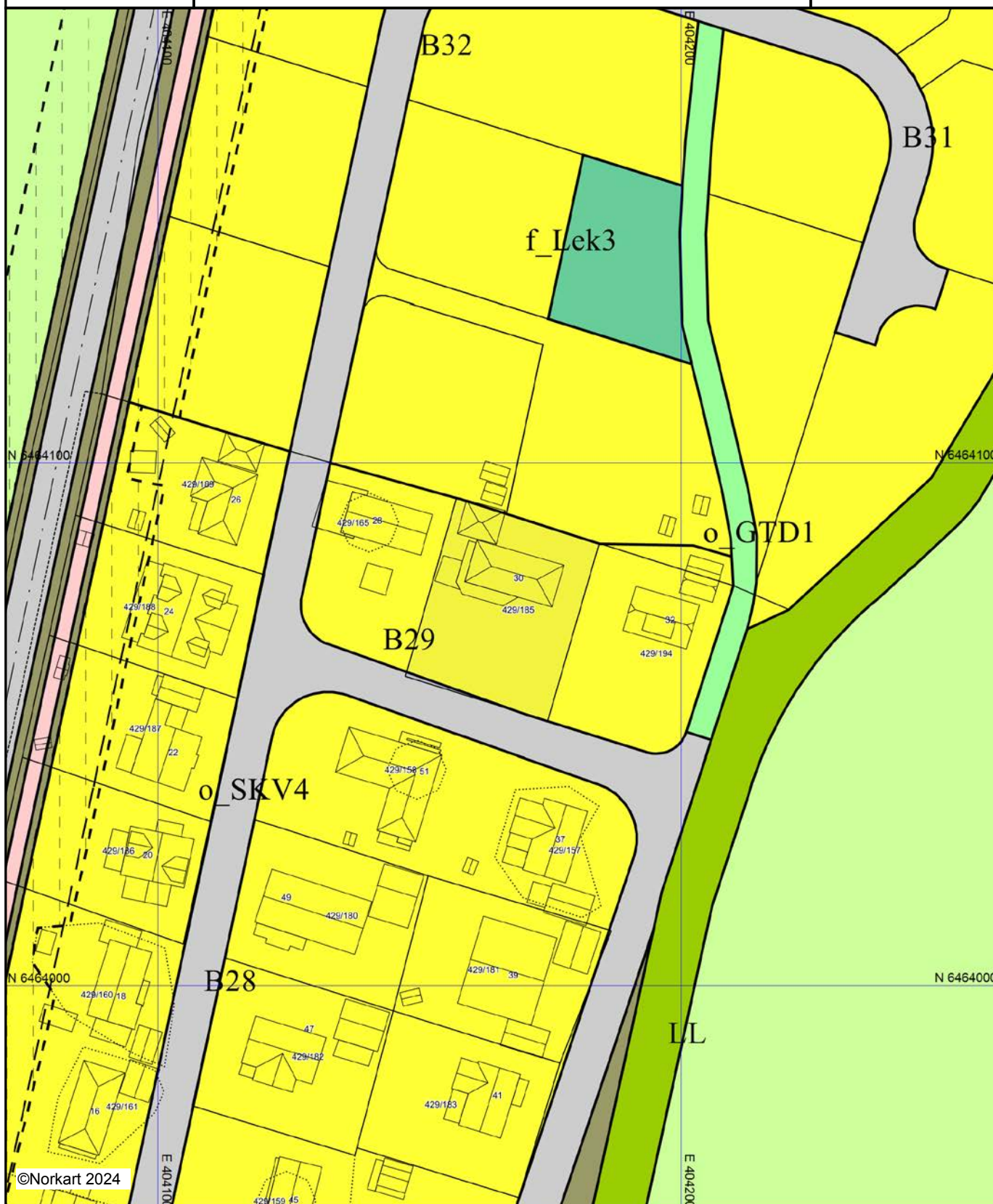
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 429/185
Adresse: Øvre Helle 30
Utskriftsdato: 24.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Idrett
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Landbruksformål
-  Naturformål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift feltnavn

Reguleringsbestemmelser. Områdeplan Helle-Øydneskleiv, i Audnedal kommune

PlanID: 47
Plankart dato: rev. 29.04.2016
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 29.04.2016

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

1.1 Bebyggelse, generelt

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 70 m², med garasjedel på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 4 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maks synlig høyde 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer, gjerder, boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Det er byggegrense på 15 meter vest fra CL fv.460, og 20 meter øst fra CL fv.460.
- Det tillates ikke boliger med kjeller i planområdet som ligger innenfor «lavpunkter» i 200-årsflom kartet, utarbeidet av NVE.
Følgende boligområde kan etablere bolig med kjeller: B8, B9, B10, B11, B12, B13, B35, B36, B37, B38, B39, B44, B45.
- Når gang-/sykkelveg etableres, skal avkjørsler til fylkesvegen fra område B2, B4, B5 og B18, fjernes.
- Ved brann/riving av bolig i områdene B19, B21 og B23, skal ny bolig etableres slik at avkjørsel vendes mot kommunal veg.

1.2 Boligbebyggelse, B1—B5, B14

- Det tillates 2 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over ferdig planert terreng.
- Maksimal gesims er 6,5 meter over ferdig planert terreng.
- Atkomst skal påkobles kommunal veg.

1.3 Boligbebyggelse, B6, B7 og B15

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Bolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.

1.4 Boligbebyggelse, B8—B13

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Bolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 7 meter over H01.
- Byggegrense mot felles veg er 4 meter i fra eiendomsgrense.
- Boligområdet tilknyttes offentlige vann og avløpsledninger.

1.5 Boligbebyggelse, B16—B18, B44 og B45

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt. For område B18 tillates 2 boenheter.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.
- I tillegg til garasje, skal det være biloppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- Atkomst skal påkobles kommunal veg.

1.6 Boligbebyggelse, B19 – B24

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Bolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.
- I område B24 tillates 1 stk firemannsbolig pr tomt.

1.7 Boligbebyggelse, B25 – B27

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Enebolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.
- I tillegg til garasje, skal det være biloppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

1.8 Boligbebyggelse, B28 – B32

- Det tillates 2 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Enebolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.
- I tillegg til garasje, skal det være biloppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- I område B31 tillates 1 stk firemannsbolig pr tomt.

1.9 Boligbebyggelse, B33, B34, B40

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Enebolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Maksimal mønehøyde er 8 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over ferdig planert terreng.

1.10 Boligbebyggelse, B35 - B39

- Det tillates 1 bruksenhet pr tomt.
- Bygningstype: Enebolig.
- Maksimal BYA = 30 % BYA pr tomt.
- Det tillates saltak eller pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 9 meter over H01.
- Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over H01.
- I område B35 tillates 1 stk firemannsbolig pr tomt for de 3 østligste tomtene.
- For boligområde B36 og B37 tillates pulttak med maksimal høyeste gesims 7,0 meter over H01.

1.11 Offentlig eller privat tjenesteyting, o_BOP

- Område er regulert til undervisning/skole/barnehage.
- Maksimal møne er 13 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 9 meter over planert terreng.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.12 Forsamlingslokale, BFL

- Område er offentlig og omfatter forsamlingslokale/ idrett og parkeringsområde.
- BYA = 50 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

1.13 Næringsbebyggelse, BN

- Område er regulert til privat næringsbebyggelse.
- Maksimal BYA = 60 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak.

1.14 Industri, industri

- Maksimal utnyttelse pr tomt er 50 % BYA.

- Det tillates etablering av jernbanespor.

1.15 Industri, industri 1

- Maksimal utnyttelse pr tomt er 40 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 12,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Taktekke skal være matt og mørk.

1.16 Industri, industri 2

- Maksimal utnyttelse pr tomt er 40 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Maksimal gesimshøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Taktekke skal være matt og mørk.

1.17 Idrettsanlegg, o_idrettsanlegg

- Området er offentlig og regulert til idrettsrelatert virksomhet, som omfatter fotballbane, friidrettsbane, lysløype, parkering og bygninger tilknyttet formålet mm.
- Illustrasjonsplaner skal godkjennes før tiltak kan igangsettes.

1.18 Motorsportanlegg, motorsportanlegg

- Områdene er regulert til motorsport, og det kan etableres bane for mototcross mm. Mindre bygninger knyttet til driften av anlegget kan etableres.

1.19 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1-3

- Område «o_BKT1-3» er offentlig og regulert til vann- og avløpsanlegg. Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3 meter.

1.20 Telekommunikasjonsanlegg, o_BTK1

- Område «o_BTK1» er offentlig og regulert til telekommunikasjonsanlegg. Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3 meter.

1.21 Lekeplass, f_LEK1-4

Lekeplass skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater og gjerdes inne. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

- Område «f_LEK1» er felles lekeplass for boligområdet «B9-B14».
- Område «f_LEK2» er felles lekeplass for boligområdet «B25-B27».
- Område «f_LEK3» er felles lekeplass for boligområdet «B28-B32».
- Område «f_LEK4» er felles lekeplass for boligområdet «B35-B39».

2. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal

også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.1 Kjøreveg, o_Veg1, o_SKV1-7, f_SKV1-3

- I område «o_Veg1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter vest fra CL fv.460, og 20 meter øst fra CL fv.460.
- I område «o_SKV1-7» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder.
- I område «f_SKV1-3» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.
- I område «f_SKV2» tillates rettighetshavere å benytte vegen til kjøring med traktor og tømmertransport.

2.2 Gang-/sykkelveg

- Områdene er offentlige og er regulert til gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelveg skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal.
- I områder tilknyttet landbruksformål, tillates rettighetshavere å benytte gang-/sykkelveg til kjøring med traktor og tømmertransport.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Stasjons-/terminalbygg, o_SST1-3

- Områdene er offentlige. I arealene «o_SST1, o_SST2 og o_SST3» inngår bygninger, kjørebane, sideareal, skjæringer, fyllinger, murer, gjerder og andre konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten. Det er byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje.

2.5 Kollektivholdeplass

- Områdene er offentlige. I arealene inngår kollektivholdeplass, og konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.

2.6 Parkeringsplass (på grunnen), o_SP1

- Områdene «o_SP1» er offentlige og regulert til parkeringsplasser.

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for areal regulert til friområde grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.

- Ras- og fallsikring.

Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Naturområde

- Område «o_Naturområde» er offentlig, og omfatter naturområde med kvernhus og arealer langs Røysebekken.

3.2 Turveg, o_GTD1

- Område «o_GTD1» er offentlig turveg og skal opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter. Turvegen er en del av tidligere Audnedalsvegen, som et arkeologisk minne. Veganlegget er ikke fredet.

3.2 Friområde, o_friområde

- Område «o_friområde» er offentlig og skal opparbeides som et rekreasjonsområde med tilhørende atkomst langs elva, og skal være allment tilgjengelige. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig for områdets bruk og drift.

4. Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL § 12-5. ledd nr 5)

4.1 Landbruksformål

Områdene «landbruksformål» er private og omfatter alt landbruksrelatert areal inkludert skogsområder.

Lekteplasser for tømmer tillates etablert.

Det tillates etablert turdrag/turveg i tilknytning med elva Audna. Teknisk plan for denne skal godkjennes av kommunen.

4.2 Naturformål

Områdene «naturformål» er private og omfatter bufferområde mellom formålene: boligområde og industriområde, boligområde og stasjons-/terminalbygg, industri og friluftsområde i sjø og vassdrag, motorsportanlegg og friluftsområde i sjø og vassdrag.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Områdene «VFV» er private og omfatter vannarealet til elva Audna og tilhørende bekker, som et rekreasjonsområde. Det må tas hensyn til at elva inneholder laks, ål og elvemusling.

Det er byggegrense på 50 meter i elva Audna fra vannkant ved normalvannstand.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

Nedslagsfelt drikkevann, H110_1, H110_2

Område «H110_1 og H110_2» er nedslagsfelt for drikkevann. Eventuelle tiltak i området må avklares med kommunen.

Frisikt, H140_1

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

6.2 Faresoner

Ras- og skredfare, H310 1-6.

Område «H310_1-6» omfatter nedslagsfelt for eventuelt snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Dette berører boligområde «B8-B13», «B39», deler av boligområde «B36» og «B37», deler av idrettsanlegg, deler av industriområder, og deler av motorsportanlegg.

Flom, H320 1, H320 2.

Områdene «H320_1 og H320_2» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til elva Audna. Det tillates ikke bygninger for varig opphold med kote topp såle lavere enn flomhøyden.

Høyspenningsanlegg, H370 1, 2.

Fareområde «H370_1 og H370_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av linjen.

6.3 Sone med angitt særlig hensyn

Bevaring kulturmiljø, H570 1.

Området «H570_1» omfatter et arkeologisk minne, del av Audnedalsvegen som kjøreveg (bl.a. steinhellebru på tre spenn), og er regulert med hensynssone «bevaring kulturmiljø». Kulturmiljøet er ikke fredet. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller skjemme kulturmiljøet.

6.4 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 1, 2, 3 og 4.

Området «H730_1» omfatter arkeologisk minne, del av rideveg Øydneskleiv-Snartemo, stedvis holveg. Automatisk fredet.

Området «H730_2, H730_3 og H730_4» omfatter eventuelle kulturminner og kulturmiljø og er båndlagt etter lov om kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk registrering. Områdene må frigis av Riksantikvaren før tiltak kan utføres.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Anlegg- og riggområder

Midlertidig anleggsområde “#” er vist som skravert område utenfor vegskråningen på områdeplanen.

7.2 Rekkefølgekrav

7.2.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer og utomhusplan for berørte friområder i hvert delområde.

7.2.2 Før det gis rammetillatelse til utbygging i område B30, B31 og B32, skal område «f_LEK3» være ferdig opparbeidet.

7.2.3 Før det gis rammetillatelse til utbygging i område B36, B37 og B38, skal område «f_LEK4» være ferdig opparbeidet.

7.2.4 Før det gis rammetillatelse til utbygging skal det avklares og gjennomføres eventuelle sikringstiltak i forhold til ras/skred i berørt område.

7.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i de enkelte delområdene, skal atkomstveg være ferdig opparbeidet.

7.2.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.

7.2.7 Ved ferdigstillelse av veganlegg skal områdene med «midlertidig anleggsområde» skal være istandsatt og tilbakeført til opprinnelig bruk.

ViaNova Kristiansand 29.04.2016

EFL



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 24.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Helle 30, 4525 KONSMO								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
99259288	2785	04.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

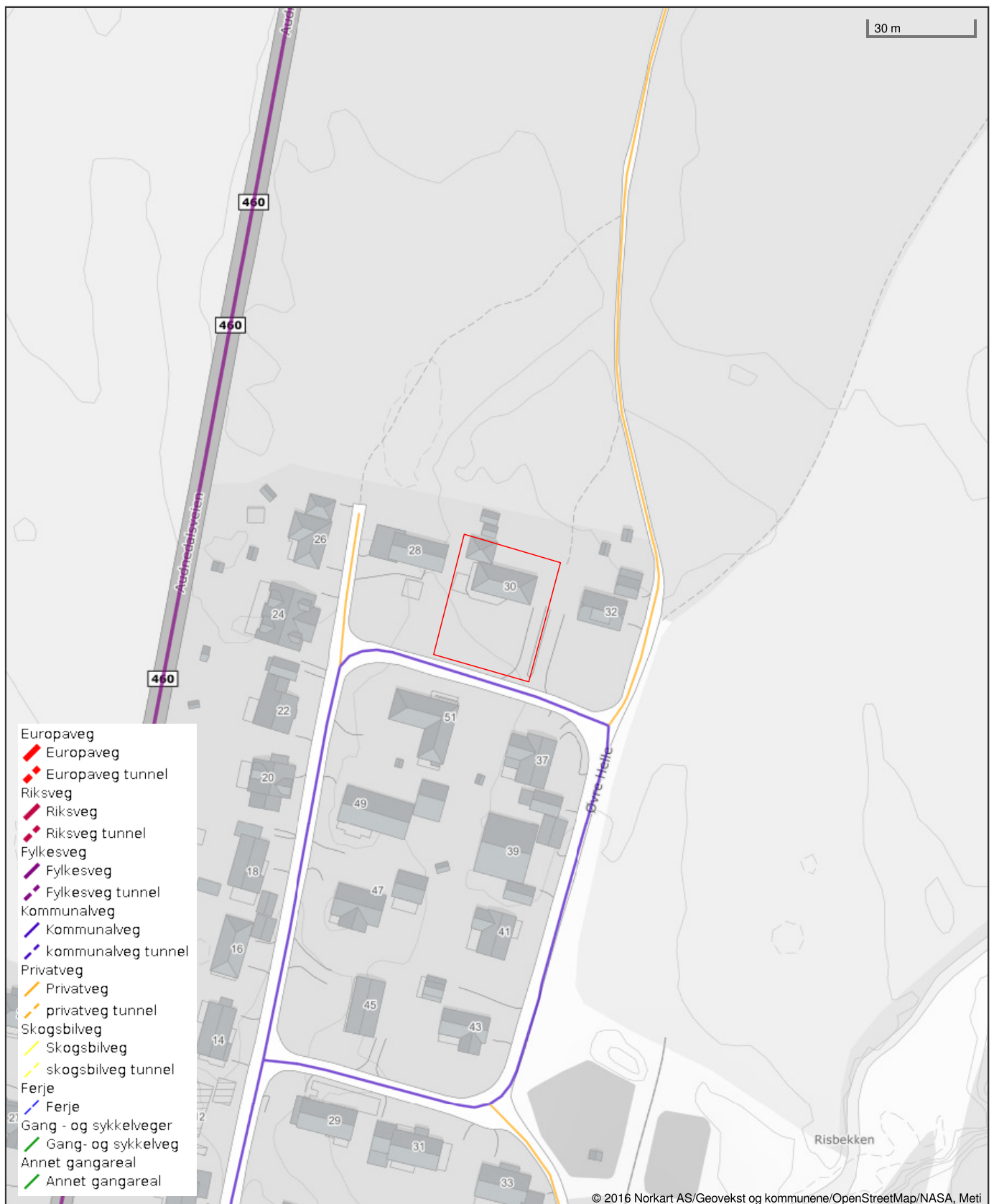
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 429/185//



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 24.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	429	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Helle 30, 4525 KONSMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 510,10 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Vann	2 064,75 kr
Sum	9 133,85 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	45 m3	19,61 kr	1/1	0 %	882,45 kr	882,45 kr
Forskudd vann	45 m3	21,08 kr	1/1	0 %	948,60 kr	474,30 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-40 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-784,40 kr	-784,40 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	45 m3	25,01 kr	1/1	0 %	1 125,45 kr	1 125,45 kr
Forskudd avløp	45 m3	28,76 kr	1/1	0 %	1 294,20 kr	647,10 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-40 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-1 000,40 kr	-1 000,40 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	11 130,90 kr	5 677,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 429, Bruksnummer 185 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

23.04.2024 kl. 10.04

23.04.2024 kl. 10.03

Adresse(r) :

Gateadresse: Øvre Helle 30

Gatenr: 1211

Kommune: LYNGDAL

Postkrets: 4525 KONSMO

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/4834-1/39 27.09.2004

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

LARSEN BRIT

FØDT: 11.05.1952

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1981/1430-2/39 23.04.1981

REFUSJONSKRAV

Beløp: NOK 3 000

Panthaver: LYNGDAL KOMMUNE

ORG.NR: 922 421 498

MED FLERE BESTEMMELSER

GRUNNDATA

1981/1429-1/39 23.04.1981

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 429

BNR: 145

2020/1667268-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1027 GNR: 29 BNR: 185

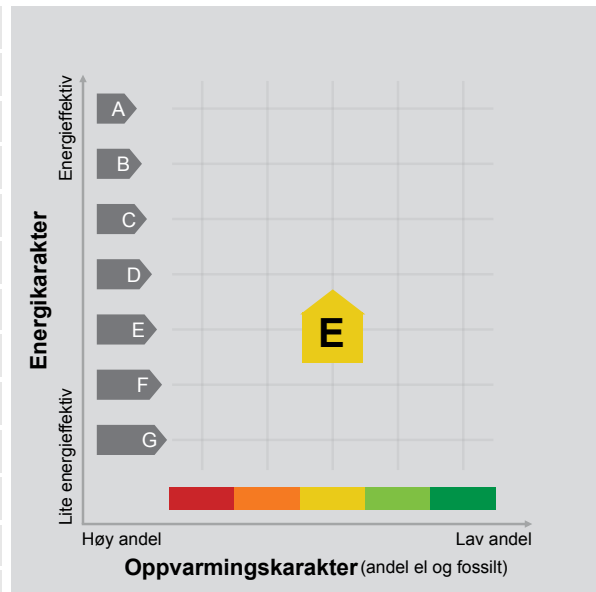
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Helle 30
Postnummer	4525
Sted	KONSMO
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	429
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169367744
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	77d4565c-cbbe-4e66-9bc1-63d483ebf2b3
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Øvre Helle 30, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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