



DOKUMENT- VEDLEGG

Kjeksedalsveien 15, 4580 Lyngdal



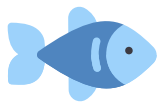
SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Kjeksedalsveien 15

Avstand til sjø

725 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 30 min	🚗
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	14 min	🚗
Totalt 8 ulike linjer		10.3 km
🚏 Belland	13 min	🚶
Linje 235		1.1 km
🚏 Høyland	14 min	🚶
Linje 235		1.1 km

Avstand til byer

Lyngdal	13 min	🚗
Mandal	46 min	🚗
Kristiansand	1 t 18 min	🚗
Grimstad	1 t 48 min	🚗
Egersund	1 t 48 min	🚗
Stavanger	2 t 31 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Korshamn Parkeringsplass - Lyngdal k...	10 min	🚗
🚗 Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	12 min	🚗

Havner i området



- Korshamn Småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Sutnøy Småbåthavn
- Nærbutikken Korshamn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

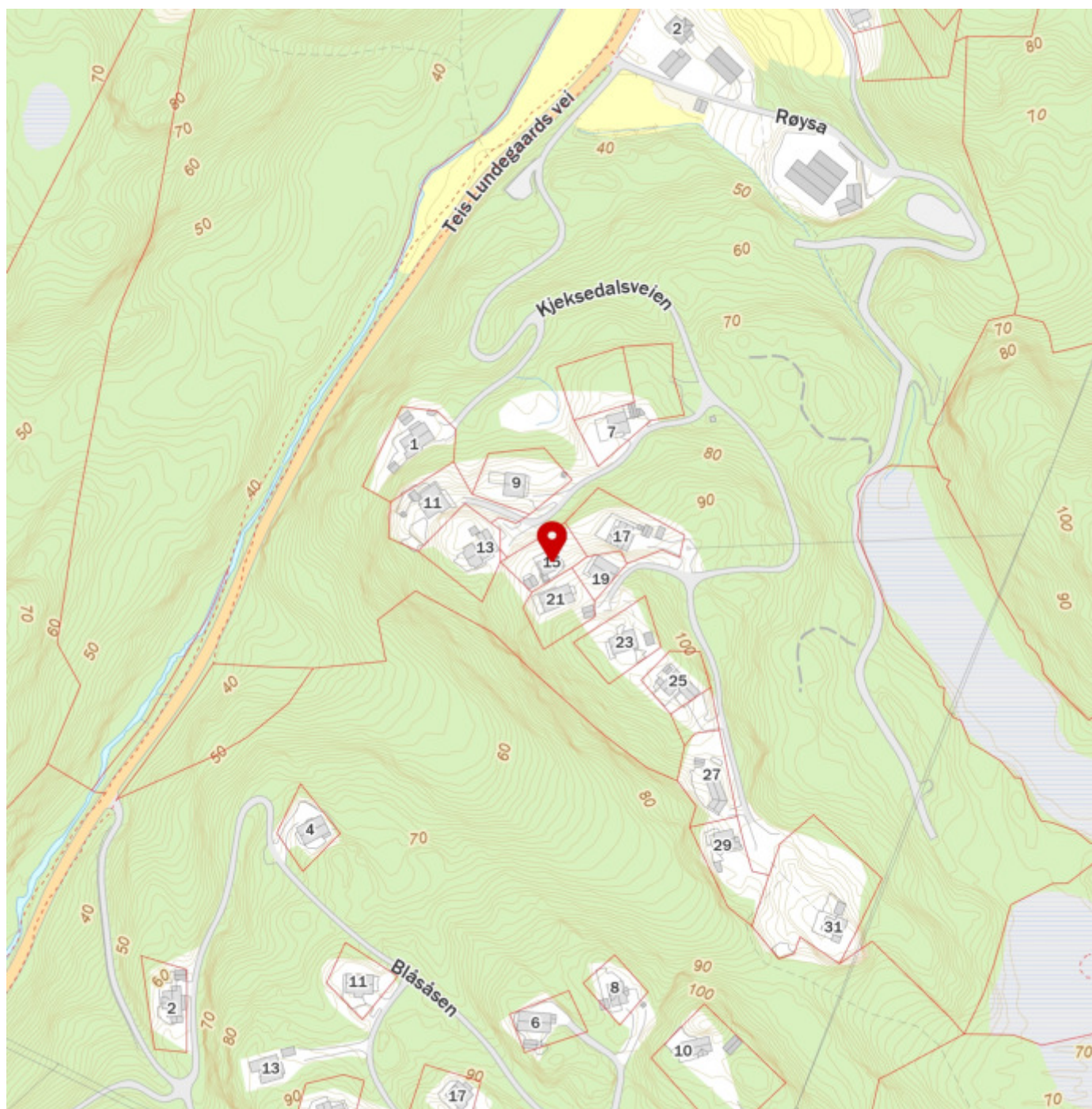
Sutnøy	4.9 km
Korshamn Rorbuer - Dykking	10 min 🚗
Korshamn Havfiskesenter	10 min 🚗
Rosfjord Strandhotell - Aktiviteter	11 min 🚗
Sørlandsbadet Turpark	11 min 🚗
Sykkelutleie	11 min 🚗
Sørlandsbadet	11 min 🚗
Rosfjordsanden	12 min 🚗

Sport

⚽ Austad balløkke	5 min	🚗
Ballspill		3.5 km
⚽ Bronemyra balløkke II	11 min	🚗
Ballspill		7.1 km
🏊 Sørlandsbadet trening	13 min	🚗
🏊 Lyngda fysikalske institutt	13 min	🚗

Dagligvare

Nærbutikken Korshamn	10 min	🚗
Kiwi Lyngdal	13 min	🚗
PostNord	9.8 km	



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lister	
Oppdragsnr.	
61230050	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Hegreberg	Christina E D Hegreberg

Gateadresse	
Kjeksedalsveien 15	
Poststed	Postnr
Lyngdal	4580

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i treplate mot soverom

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innlagt vann/varmtvann ca2010. Ny varmtvann bereder 2017.

Arbeid utført av

Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt bod kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av AMS måler 2017. 2020 ny varmekabel i vannledning fra hus til pumpehus.

Arbeid utført av

Oneco sør as og LRE elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent el anlegg 2014

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tømmer arbeid tidligere eiere

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016 nytt tak hytte og anneks, pipebeslag/takrenner hytte og anneks, vindskier. Nye alu.vinduer mot syd hytte og anneks. 3 nye ytterdører.
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Hegreberg	ceecd9460047d0f2b781012 d52b44d8f4aa1368c	21.04.2023 09:45:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Hegreberg	bfa703b29ea1022c4ef993a 5d698fd1a9da98a95	21.04.2023 09:47:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 61230050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

gnr. 21, bnr. 85

Areal (BRA): Fritidsbolig 56 m²



Befaringsdato: 25.04.2023

Rapportdato: 05.05.2023

Oppdragsnr.: 10236-2171

Referansenummer: FO2046

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
05.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med

taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 60

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen.

Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig



Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

HYTTE

Bygning oppført i 1987, bestående av innredet 1. etg. Hytten holder en til dels enkel standard på overflater, i stor grad med trepanel, og fremstår med noe slitasje. Det bør bl.a. nevnes at våtrom står foran en nødvendig utbedring/renovering, samt at det er fuktskade på omliggende konstruksjoner i et teknisk rom på underside av hytte. Det er i tillegg avdekket enkelte svake fundament under hytten, samt stedvis åpninger i stubbegulvplater på underside av bjelkelag mot terreng. Det er for øvrig utført en del renoveringer ved hytten de senere år, bl.a. med innlagt vann og ny kjøkkeninnredning i 2010; ny takteking, 3 nye ytterdører og 2 nye vinduer i 2016; ny VVB i 2017 mv.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med innvendig skråhimling. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og vannbord på tak i malerbehandlet tre. Lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Luftehatt av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er trevindu med enkle glass i vegg under hytte. Det er trevindu med 2-lags glass i levegg på veranda bak hytte. Nyere vinduer i vestgavl, trevindu med 2-lags glass datert 2016, med aluminiumsbeslag utvendig. Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass, samt malt dør i tre uten glass. Balkongdører har lakkert aluminiumsbeslag utvendig. Veranda i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk. Trapp i hageanlegg, fra parkeringsplass, er i tre og metall samt skiferbelagt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke utført radontiltak da bygning har en konstruksjon som tilsier at radontiltak ikke er nødvendig (åpen konstruksjon under bygning). Boligen har elementpipe, vedovn og utvendig sotluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene har tapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tørrklosett/snurredass med elektrisk avtrekksvifte. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel på innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, samt vannledninger av plast (rør i rør) i rom på underside av hytte. Det er ikke montert rørskap. Det er avløpsrør av plast, antatt fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 116 liter. Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter. Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas å være byggegrunn av fjell. Hytten er fundamentert over murpilarer, som synes å være fundamentert på fast grunn. I nedre kant av hytte er det ringmur mellom pilarer, som er pusset utvendig. Forstøtningsmur er av betong med innstøpt naturstein. Skrånende tomt med enkelt opparbeidet hage. Utvendige avløpsrør er av plast, fra ca. 2010. Det er privat renseanlegg felles med flere hyttenaboer. Utvendige vannledninger er av plast, fra ca. 2010. Det er privat vann fra borehull, felles med flere hyttenaboer. Felles pumpehus. I 2020 ble det montert ny varmekabel i vannledning mellom hytte og pumpehus.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	56	50	6
Sum	56	50	6

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

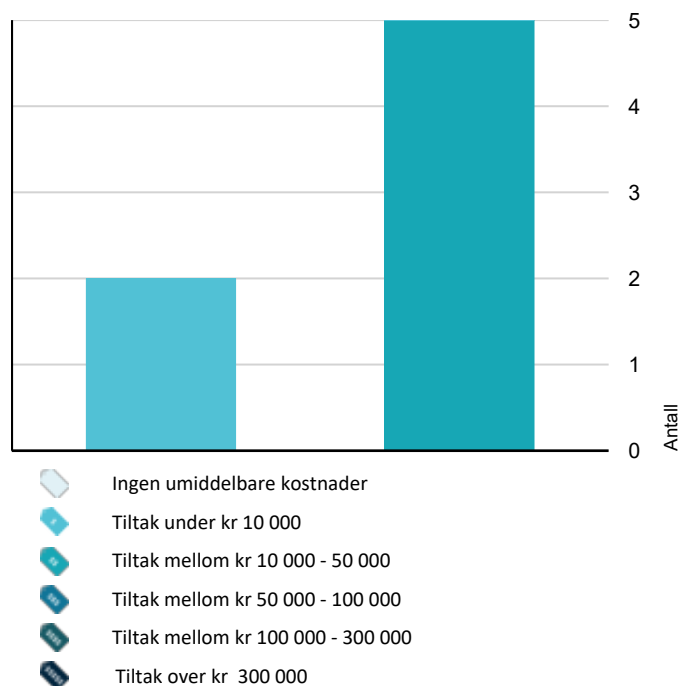
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.
- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.
- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist lekkasje fra avløp under servant.
Det er påvist utettheter i dusjkabinett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.

Det er åpent rørapplegg i bygning, og det ble påvist drypplekkasje fra en skjøt/kobling på vannledning i bod.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur har en del mose.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist malingflaset metallbeslag i bunn av pipe og luftehatt på tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist andre avvik:

Sperrer i takkonstruksjon er skjøttet i lengde ved takutstikk, men dette synes ikke å ha hatt noen negativ innvirkning på konstruksjonens bæreevne. Utvendig er det åpen gesims på langvegger, hovedsakelig tett mellom takbord og kledning på vegg (m.a.o. ingen luftesjikt på underside av takbord). Det er for øvrig ukjent om det er montert diffusjonsåpent undertak, hvor det ikke er nødvendig med luftesjikt på underside av takbord. Dette bør ytterligere undersøkes.

Der hvor det er åpning/spalte mellom undertak og kledning øverst på vegg, er det åpninger store nok til at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er stedvis påvist utett pakning/manglende pakning i vinduskarm.

Det er påvist punktert glass i vindu i levegg på veranda bak hytte.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svikt under terskel ved ytterdør til toalettrom.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svakt fundamentert/innfestet pilar under veranda.

Det er mangler rekkverk ved trapp/platting på bakside av bygning.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist synlige plateskjøter på vegger.

Det er påvist dels åpne skjøter på gulv i stue/kjøkken, samt her mindre skade på gulv i nærhet av kjøle-/fryseskap.

Det er påvist ufagmessig montering av gulvparkett/-laminat, mhp. forskyvning av skjøter og avslutning langs kanter.

Det er påvist skade på gulv i bod, under lekkasje fra vannledning.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

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

Det er påvist en liten sprekk i brannmur bak vedovn.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis løsnet stubbegulvplater på underside av trebjelkelag, med åpning inn til isolasjon. Risiko for skjult skade, da åpninger er store nok til at skadedyr her kan ta seg inn.

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist betydelige sprekker i tapet på vegger, da tapet synes å være montert direkte på underliggende trepanel.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Svertesopp er registrert

Det er påvist misfarging og svertesopp i fuger på gulv under dusjkabinett, som bl.a. trolig kan ses i sammenheng med lekkasje fra utett dusjkabinett.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dårlig avtrekk fra kjøkkenventilator.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate. Risiko for skjult skade.



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte løsnet pilarer under hytten.
Det er påvist dels løsnet puss samt mindre sprekker på ringmur/pilarer i nedre kant av hytte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Basert på matrikkeldata

Anvendelse

Til eget bruk

Standard

Normal standard, tradisjonell hyttestandard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i lakkert metall. Vindskier og vannbord på tak i malerbehandlet tre. Lakkert metallbeslag over vannbord på tak. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Luftehatt av metall.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist malingflasset metallbeslag i bunn av pipe og luftehatt på tak.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, med innvendig skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Sperrer i takkonstruksjon er skjøtet i lengde ved takutstikk, men dette synes ikke å ha hatt noen negativ innvirkning på konstruksjonens bæreevne.

Utvendig er det åpen gesims på langvegger, hovedsakelig tett mellom takbord og kledning på vegg (m.a.o. ingen luftesjikt på underside av takbord). Det er for øvrig ukjent om det er montert diffusjonsåpent undertak, hvor det ikke er nødvendig med luftesjikt på underside av takbord. Dette bør ytterligere undersøkes.

Der hvor det er åpning/spalte mellom undertak og kledning øverst på vegg, er det åpninger store nok til at skadedyr/mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør utføres ytterligere musetetting på underside av takbord/over kledning på yttervegg.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1986.
Det er trevindu med enkle glass i vegg under hytte.
Det er trevindu med 2-lags glass i levegg på veranda bak hytte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er stedvis påvist utett pakning/manglende pakning i vinduskarm.
Det er påvist punktert glass i vindu i levegg på veranda bak hytte.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer - 2

TG 1

Nyere vinduer i vestgavl, trevindu med 2-lags glass datert 2016, med aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass, samt malt dør i tre uten glass. Balkongdører har lakkert aluminiumsbeslag utvendig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 2

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svikt under terskel ved ytterdør til toalettrom.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i tre, med malerbehandlet terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svakt fundamentert/innfestet piler under veranda.
Det er mangler rekkverk ved trapp/platting på baksida av bygning.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp i hageanlegg, fra parkeringsplass, er i tre og metall samt skiferbelagt betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er stedvis påvist synlige plateskjøter på vegger.
Det er påvist dels åpne skjøter på gulv i stue/kjøkken, samt her mindre skade på gulv i nærhet av kjøle-/fryseskap.
Det er påvist ufagmessig montering av gulvparkett/-laminat, mhp. forskyvning av skjøter og avslutning langs kanter.
Det er påvist skade på gulv i bod, under lekkasje fra vannledning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Det er ikke utført radontiltak da bygning har en konstruksjon som tilsier at radontiltak ikke er nødvendig (åpen konstruksjon under bygning).

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og utvendig sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist en liten sprekk i brannmur bak vedovn.

Tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under Terreng

TG 3

Hulltaking i innredet rom under hytte er ikke foretatt da det uten hulltaking kunne påvises omfattende fuktskader i konstruksjoner (ikke definert rom da dette ikke har måleverdig areal pga. lav romhøyde).



Det er påvist fuktskader i konstruksjoner i rom under hytte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis løsnet stubbegulvplater på underside av trebjelkelag, med åpning inn til isolasjon. Risiko for skjult skade, da åpninger er store nok til at skadedyr her kan ta seg inn.

Tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har tapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist betydelige sprekker i tapet på vegger, da tapet synes å være montert direkte på underliggende trepanel.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm, målt fra topp gulv ved dør. Ca. 50 mm oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er påvist misfarging og svertesopp i fuger på gulv under dusjkabinett, som bl.a. trolig kan ses i sammenheng med lekkasje fra utett dusjkabinett.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran synes ikke å være montert bak klemring i sluk.

Tiltak

- Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



Dusjkabinett har utettheter



Det er lekkasje ved avløpsrør under servant

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist lekkasje fra avløp under servant.
Det er påvist utettheter i dusjkabinett.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på vegg mot dusj og servant. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, komfyr og micro.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dårlig avtrekk fra kjøkkenventilator.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har tørrklosett/snurreddass med elektrisk avtrekksvifte. Det er laminat på gulv, tapet på vegger og trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate. Risiko for skjult skade.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.



Drypplekkasje fra kobling på vannledning

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det er åpent røropplegg i bygning, og det ble påvist drypplekkasje fra en skjøt/kobling på vannledning i bod.

Tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannledninger - 2

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke montert rørskap.



Åpent røropplegg i rom under hytte

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av plast, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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 er installert sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, samt enkelte automatsikringer. Jordfeilbryter.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2020 Montert varmekabel i utvendig vannledning

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kjenner ikke til om arbeid gjort før hans eiertid er utført av godkjent virksomhet. Det er ikke utført arbeid på el.-anlegg i nåværende eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat synes å være av eldre dato (1987?).
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas å være byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytten er fundamentert over murpilarer, som synes å være fundamentert på fast grunn.

I nedre kant av hytte er det ringmur mellom pilarer, som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte løsnet pilarer under hytten.

Det er påvist dels løsnet puss samt mindre sprekker på ringmur/pilarer i nedre kant av hytte.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betong med innstøpt naturstein.



Det er ikke montert rekkverk over forstøtningsmur i hage

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmur har en del mose.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Skrånende tomt med enkelt opparbeidet hage.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast, fra ca. 2010. Det er privat renseanlegg felles med flere hyttenaboer.

Utvendige vannledninger er av plast, fra ca. 2010. Det er privat vann fra borehull, felles med flere hyttenaboer. Felles pumpehus. I 2020 ble det montert ny varmekabel i vannledning mellom hytte og pumpehus.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	56	50	6	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vindfang , Toalettrom	Bod
Sum	56	50	6		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: I enkelte oppholdsrom er dagslysflate mindre enn dagens krav på 10 % av rommets bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	21	85		0	674.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjeksedalsveien 15

Hjemmelshaver

Hegreberg Arild, Hegreberg Christina Elizabeth
Dorothea

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2023	Eiers egenerklæring kan ses hos megler	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.10.1986	Dato tegninger er stemplet 'Godkjent i Lyngdal bygningsråd'	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/FO2046>

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 85	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	307 Belland
Veiadresse:	Kjeksedalsveien 15, gatenr 5400	Valgkrets:	2 Austad
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.08.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	674,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/21/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Planlagt fradeling	Forretning:	11.08.1986	Avgiver	4225/21/85	-225,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.08.1986	Avgiver	4225/21/4	-675,0
	Matrikkelført:			4225/21/85	675,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeksedalsveien 15	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.10.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.01.1987
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	57,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	57,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1987
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9065784			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				57,0	57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

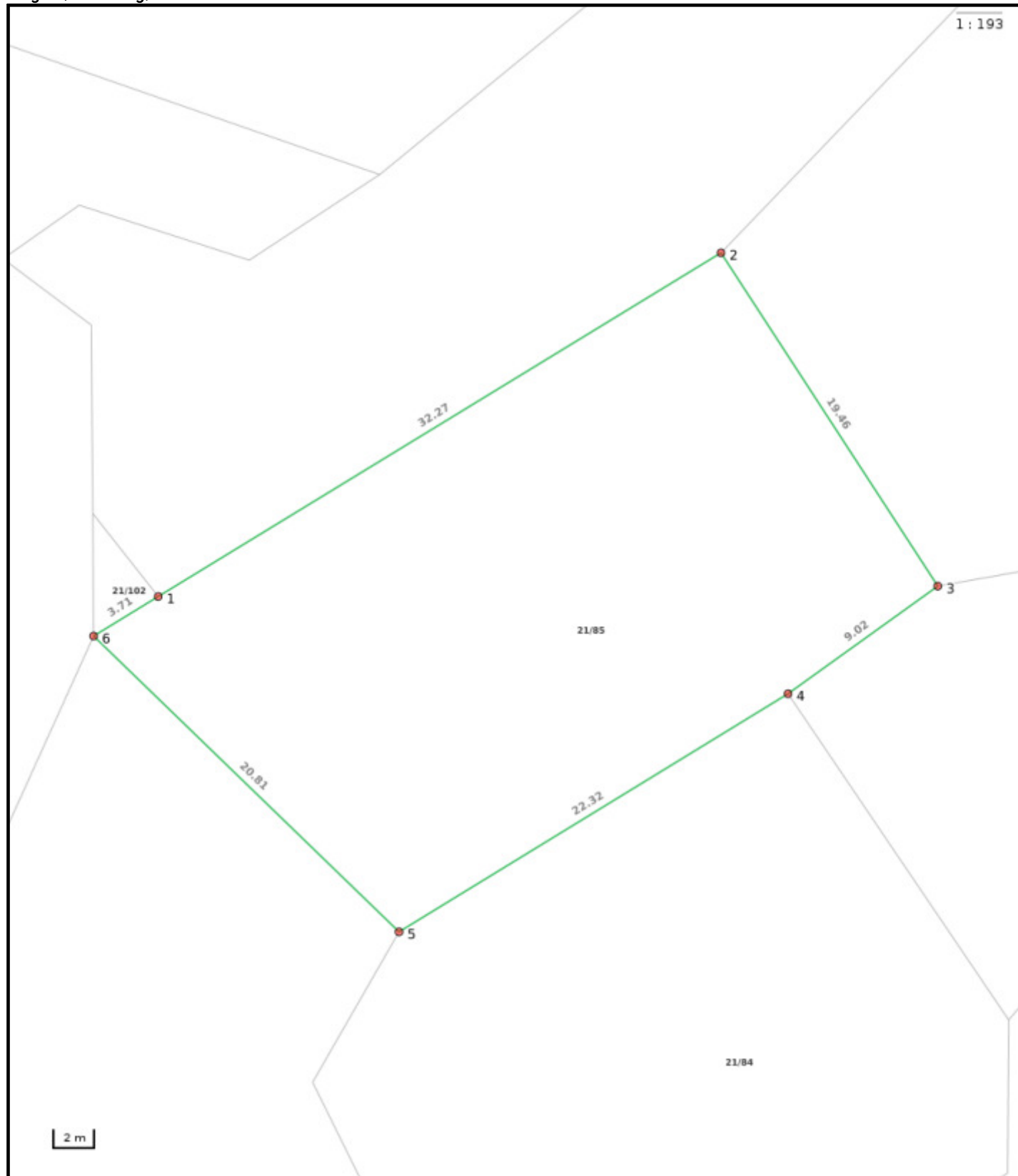
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for targetforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 674,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 437 517,11	383 397,79	32,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 437 536,31	383 423,73	19,46m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
3	6 437 521,01	383 435,75	9,02m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 437 515,12	383 428,92	22,32m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 437 501,82	383 410,99	20,81m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
6	6 437 514,90	383 394,81	3,71m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt

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

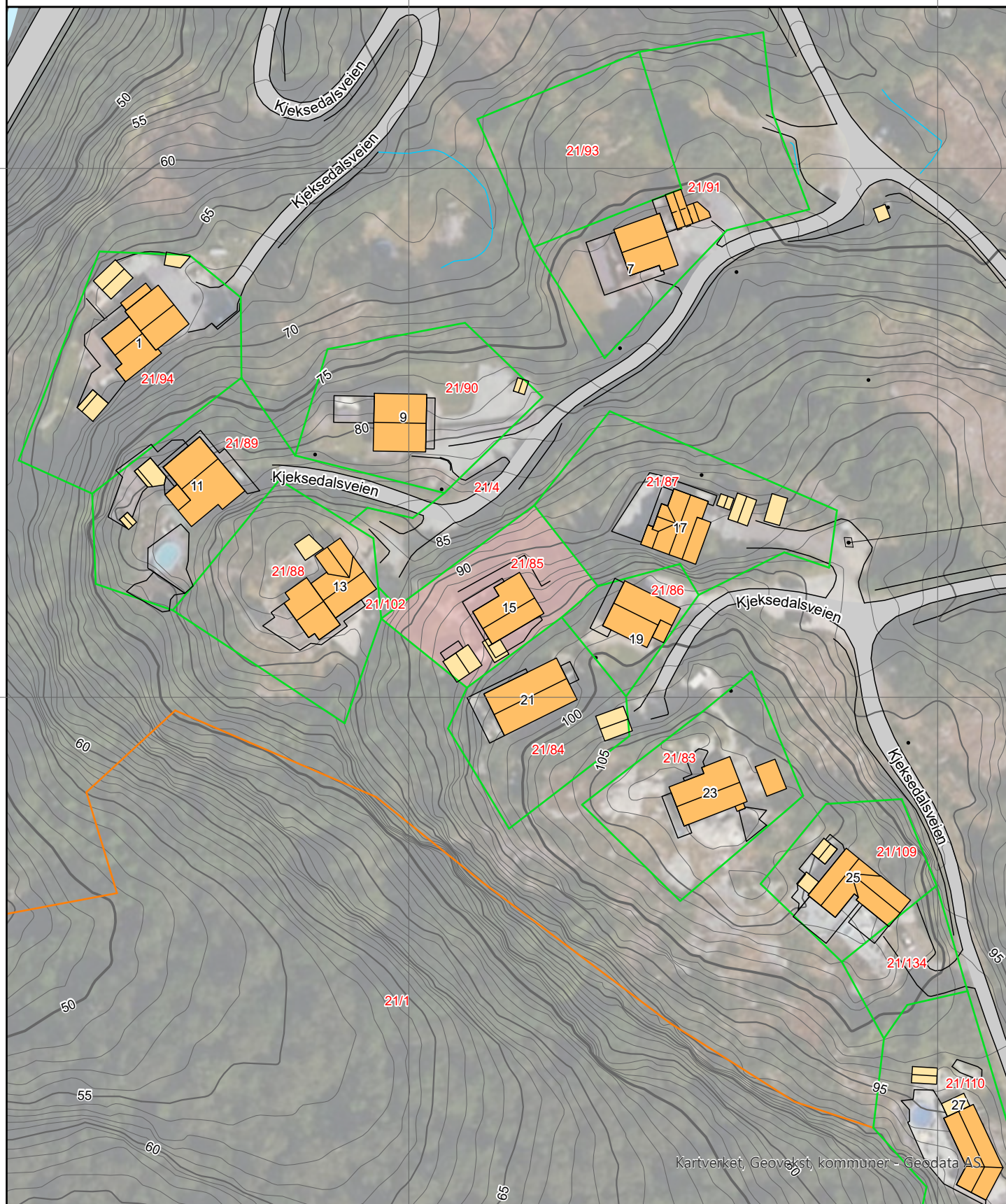
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/21/85/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.4.2023



0 25 50 m

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Utskrift av møtebok

for

Lyngdal Bygningsråd

i møte den 19.01.87

Av

medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak10/87 Fylkesmannen i Vest-Agder. Klage over bygningsrådets vedtak gnr. 21 bnr. 85, Belland.

Det foreligger brev av 19.12.86.

Bygningsrådet fattet i møte den 20.10.86 følgende vedtak.

Søknad om oppføring av hytte godkjennes på betingelse av at pilarene i framkant av hytta ikke blir høyere enn 1,2 m.

Dette vedtak ble påklaget ved udatert brev.

Dette vedtaket opphevet fylkesmannen i brev av 19.12.86 og ber bygningsrådet ta saken opp til ny behandling ut fra de retningslinjer for lovforståelse og skjønnsutøvelse som fremgår av fylkesmannens vedtak.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet tar fylkesmannens brev til etterretning og vedtar følgende.

Søknad om oppføring av hytte godkjennes.

Det forutsettes nytt avløpsfritt toalett.

Vann tillates ikke innlagt.

Vedtak:

INNSTILLING VEDTATT

Sendes: Sissel Byberg, Asalveien 19, 4300 Sandnes

Når byggearbeidet påbegynnes og når arbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

TINGHUSET, 4600 KRISTIANSAND S
TLF. (042) 28 000

2679/80
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

Lyngdal kommune
Bygningsrådet
4580 LYNGDAL

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

700.5-80/86Ly/SKH/gg

19. desember 1986

LYNGDAL KOMMUNE:

KLAGE OVER BYGNINGSRÅDETS VEDTAK VEDRØRENDE OPPFØRING AV HYTTE
PÅ GNR. 21, BNR. 85, BELLAND

SØKER/KLAGER: SISSEL BYBERG

Etter søknad fattet bygningsrådet i møte den 20. oktober 1986
følgende vedtak (sak 324/86):

"Søknad om oppføring av hytte godkjennes på betingelse av at pilarene i
frankant av hytta ikke blir høyere enn 1.2 m.

Det forutsettes nyttet avløpsfritt toalett. Vann tillates ikke innlagt."

I saksfremstillingen heter det bl.a.:

"Det foreligger disposisjonsplan for hytteområdet (Grefstads hyttefelt).
Bygningsrådet har tidligere godkjent fradeling for tomta.

Det viser seg ved befaring på tomta at pilarene allerede er satt opp.
I framkant av hytta har pilarene en høyde på gjennomsnitt 2 m. I bak-
kant er endel av pilarene i markhøyde.

Det vil bli svært skjæmmende med slike høye pilarer midt i hytteområdet. Det
vil uten altfor store kostnader være mulig å senke terrenget i bakkant slik
at pillarene får en rimelig høyde."

Vedtaket ble påklaget ved utdatert brev.

I klagen vises til at tomta må graves opp i bakkant dersom pilarene
skal senkes, og at dette er et stort problem. Søker er imidlertid
enig med bygningsrådet i at pilarene er høye på framsiden. Det anføres
derfor at pilarene skal kles inne med liggende bordkledning og at
det skal beplantes foran.

Bygningsrådet vedtok i møte den 10. november 1986 å opprettholde sitt tidligere vedtak i saken.

Fylkesmannen bemerker:

Klagen - som er innkommet innenfor klagefristens utløp - er behandlet i samsvar med klagebehandlingsreglene i plan- og bygningslovens § 15.

Når det gjelder sakens faktiske sider, vises til de tilsendte dokumenter.

Fylkesmannen har for øvrig foretatt befarings i saken uten at partene var innkalt eller til stede.

Når det gjelder sakens rettslige sider, er utgangspunktet at byggeanmeldelsespliktige tiltak bare kan nektes utført eller innvilges på skjerpede vilkår dersom tiltaket er i strid med bygningslovgivningen (lov, forskrift, reguleringsplan m.v.), jfr. prinsippet i plan- og bygningslovens § 95 nr. 2.

Det er i den foreliggende saken opplyst at den aktuelle hytte-tomta ligger innenfor en såkalt "disposisjonsplan for hytteområde" (Grefstads hyttefelt). På bakgrunn av de opplysninger som foreligger gjennom saksdokumentene, legger fylkesmannen til grunn at dette ikke er tale om en disposisjonsplan i bygningslovens forstand, jfr. plan i medhold av tidligere bygningslovs § 82, og at områdene for øvrig er uregulert. Det foreligger for øvrig ikke skriftlige bestemmelser til planen. Dette siste er på forespørsel fra fylkesmannen opplyst fra kommunen.

Det foreligger m.a. o. ingen detaljplan med tilhørende bestemmelser i plan- og bygningslovens forstand, der det er satt vilkår m.v. for utforming av bebyggelsen i det aktuelle hyttefeltet.

Det fremgår for øvrig at bygningsrådet tidligere har godkjent fradeling av selve byggetomta. Fylkesmannen legger i den forbindelse også til grunn at hyttefeltet - "disposisjonsplan for Grefstads hyttefelt" - og de tomteplasseringer som der inngår, også har vært vurdert av bygningsrådet på et tidligere tidspunkt.

Saken må således behandles med utgangspunkt i plan- og bygningslovens allminnelige regler.

Når det gjelder bygningsrådets konkrete begrunnelse, er det vist til hyttas store høyde i forkant og at bygging som planlagt vil virke skjemmende. Det er spesielt vist til de allerede oppsatte pilarer på tomta.

Det er imidlertid ikke vist til spesielle bestemmelser i plan- og bygningsloven. Fylkesmannen finner i utgangspunktet at dette er uheldig, jfr. prinsippet i forvaltningslovens § 25, men finner etter omstendighetene å kunne legge til grunn at byggesøknaden er vurdert med utgangspunkt i lovens § 70 nr. 1 og § 74 nr. 2 (den såkalte "skjønnhetsparagrafen").

Når det gjelder § 70 nr. 1, er den omsøkte hytta i utgangspunktet ikke i strid med de bestemmelser om høyde som der fremkommer. Denne bestemmelsen kan således ikke anvendes for å sette de skjerpede vilkår for byggetillatelse som her er gjort.

For så vidt gjelder lovens § 74 nr. 2, skal det etter sikker forvaltningspraksis relativt meget til for at denne bestemmelsen skal kunne benyttes. Det er således bare i tilfeller der et byggetiltak fremstår som meget skjemmende at et byggetiltak kan nektes utført eller innvilges på skjerpede vilkår.

Fylkesmannen har etter en konkret vurdering av sakens faktiske og rettslige forhold og på bakgrunn av den foretatte befaringskommet til at klagen over bygningsrådets vedtak må tas til følge.

I begrunnelsen er det bl.a. lagt vekt på at de nå oppsatte pilarer på ca. 2 meters høyde i forkant ikke kan sees å fremstå som så skjemmende at lovens § 74 nr. 2 kan komme til anvendelse. Det må her poengteres at saken bl.a. må vurderes ut fra synsvinkelen hvor mye mer skjemmende hytta vil bli med pilarer som er 2 meter høye i forkant, sammenlignet med pilarer som er 1.2 meter høye.

Fylkesmannen er på den annen side enig i at den aktuelle hytta utvilsomt vil fremstå som meget dominerende og nærmest få en silhuettvirkning fra store deler av terrenget nedenfor. Dette synes for øvrig, men dog i mindre grad, også å gjelde for andre av de påtenkte hyttene i samme hyttefelt.

Etter fylkesmannens syn skyldes dette forhold først og fremst de tomteplasseringer som er valgt i området, og ikke så meget den bygningstekniske plassering av hyttene.

Som nevnt innledningsvis forutsettes disse tomteplasseringene å ha vært godkjent av bygningsrådet på et tidligere tidspunkt.

Fylkesmannen har derfor i avgjørelsen i denne konkrete saken også lagt vekt på at det ville fremstå som spesielt uheldig å belaste byggherren med den typen skjerpende vilkår som fremgår av bygningsrådets vedtak.

Bygningsrådets vedtak av 20. oktober 1986 oppheves. Klagen tas til følge.

Bygningsrådet bes å ta saken opp til ny behandling ut fra de retningslinjer for lovforståelse og skjønnsutøvelse som fremgår av fylkesmannens vedtak.

Dette vedtak er endelig, og ikke gjenstand for ytterligere klagebehandling av overordnet forvaltningsmyndighet, jfr. fylkesmannens delegerte myndighet til å avgjøre klagesaker i medhold av plan- og bygningsloven.

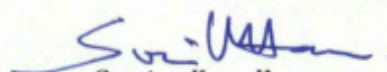
Klager er underrettet herfra.

./.. En del dokumenter følger tilbake.

Etter fullmakt



Arve Lien



Svein Kr. Haanes

Vedlegg

Kopi:
Sissel Byberg, Asalveien 19, 4300 Sandnes

Saksbeh.:
Førstekonsulent S.Kr. Haanes, tlf. 042/28 461

Utskrift av møtebok

Lyngdal Bygningsråd

2114/86
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

i møte den 20.10.86

Av

medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 324/86 Sissel Byberg. Søknad om oppføring av hytte gnr. 21
bnr. 85 Belland.

Det foreligger byggemelding med tegninger og nabovarsel av 19.09.86.

Det foreligger disposisjonsplan for hytteområdet (Grefstads hyttefelt).
Bygningsrådet har tidligere godkjent fradeling for tomta.

Det viser seg ved befaring på tomta at pillarene allerede er satt opp. I fremkant av hytta har pilarene en høyde på gjennomsnitt 2 m. I bakkant er endel av pilarene i markhøyde. Det vil bli svært skjemmende med slike høye pillarer midt i hytteområdet. Det vil uten altfor store kostnader være mulig å senke terrenget i bakkant slik at pillarene får en rimelig høyde.

Forslag til vedtak:

Søknad om oppføring av hytte godkjennes på betingelse av at pilarene i framkant av hytta ikke blir høyere enn 1,2 m.

Det forutsettes nytt avløpsfritt toalett.
Vann tillates ikke innlagt.

Vedtak:

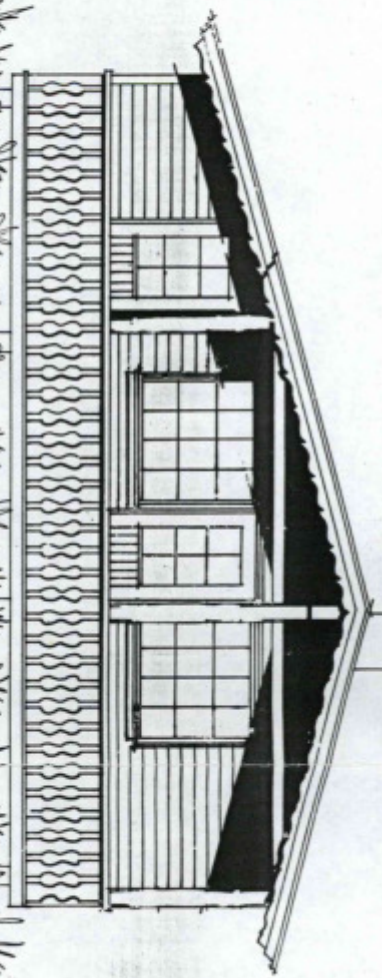
INNSTILLING VEDTATT

Sendes: Sissel Byberg, Asalveien 19, 4300 Sandnes

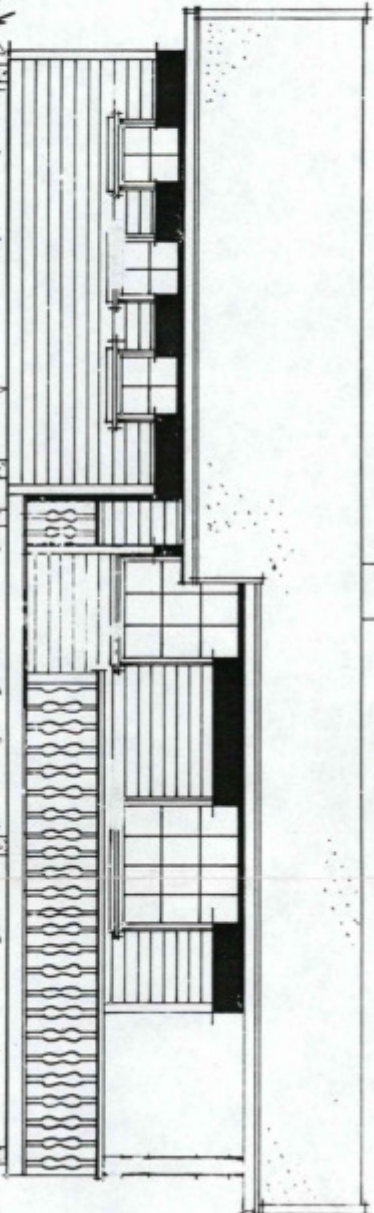
Sendt den 23.10.86

Når byggearbeidet påbegynnes og byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*



Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*



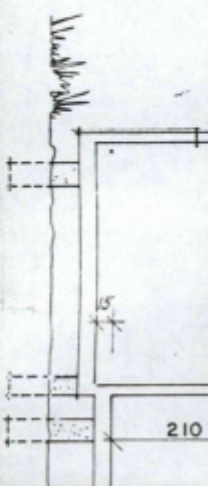
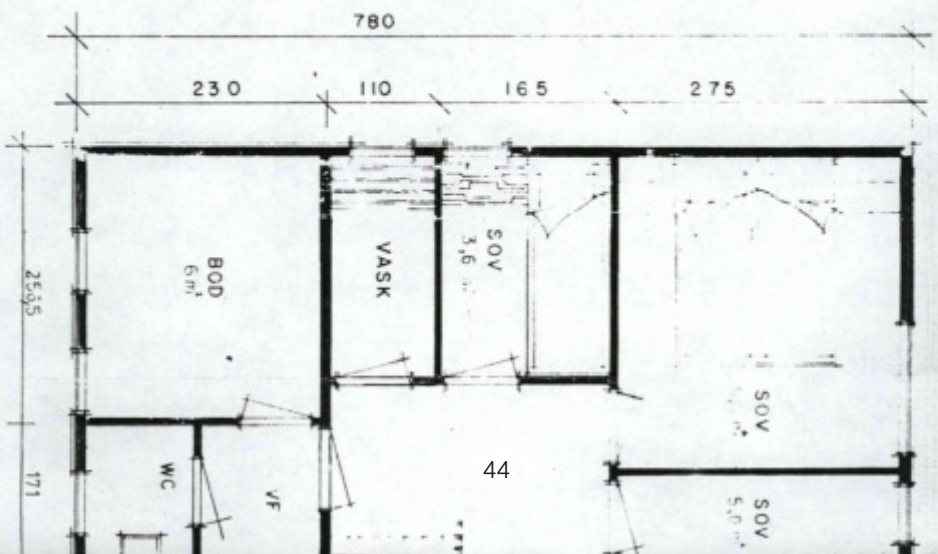
GODKJENT I
LYNGDAL BYGNINGSRAD
DATO. 20.10.82
BYGNINGSRÅDET
SIGN.

Handwritten note: *Handwritten text, possibly describing the building or project.*



BOLIGFLATE 60 m²
TERRASSE 24 m²
TOTALT 84 m²

"SOLBU"



Lil Lyngdal Bygningsråd
v/ Teknisk Etat
4580 Lyngdal

2187/86
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

Anke av Utskrift av møtebok 20.10.86.

Damme av Hytta vil måtte stå under overflata hvis pilarane skal senkes til 1.2m. Ser vi dette som eit stort problem. Eg er enig i att pilarane er høye på framsiden men vi vil tette det igjen med ligene bordkledning. og plante trer foran slik att det i løpet av 3 -5 år vil se meget pent ut.

Vi ser det som ein meget dyr og komplisert oppgave å gjøre den senkelsen som Dere foreslår.

Hilsen
Sissel Byberg
Asalveien 19
4300 SANDNES

S. Byberg



Lyngdal kommune
Plan- og driftsetat
4580 Lyngdal

Lyngdal: 19. mars 1996
Jnr.: 96003397
Saksid:
Arkiv: L42
Vår ref.: SJ
Identnr.: 21/85

Sissel Byberg
Asalveien 19

4300 SANDNES

**MELDING OM BYGGING AV ANNEKS GNR. 21 BNR. 85 UTSIKTEN 3
BELLAND**

**MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS
§ 84 OG 86 A.**

BYGGESTED: Gnr. 21 bnr. 85 Utsikten 3 Belland

BYGGHERRE: Sissel Byberg

BYGG: Anneks

SAKSDOKUMENT: Meldingskjema, tegning, situasjonsplan og kvittering
for sendt nabovarsel

Det er ingen innvendinger til den mottatte melding.

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

Dersom det går høyspent eller e. linjer over tomte eller dets
nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er
kontaktet.

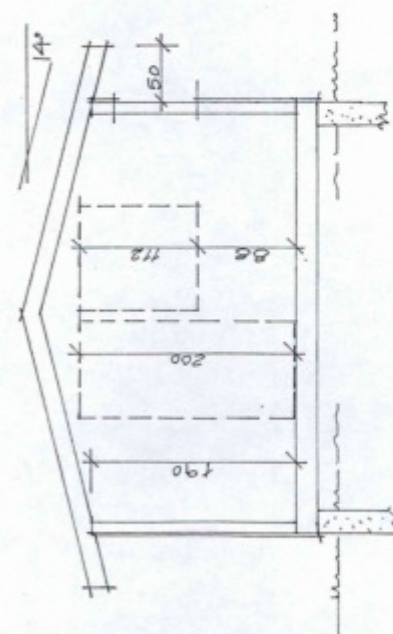
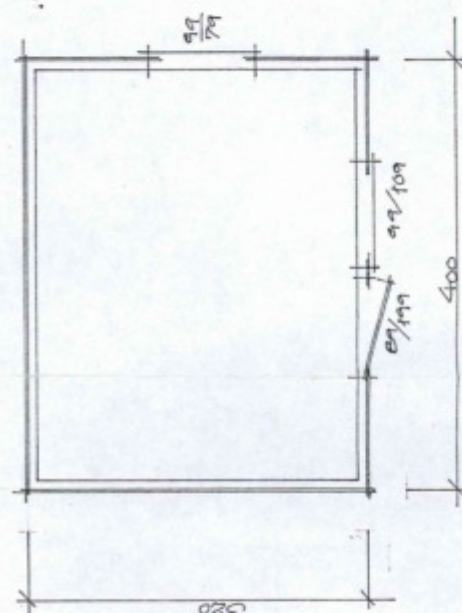
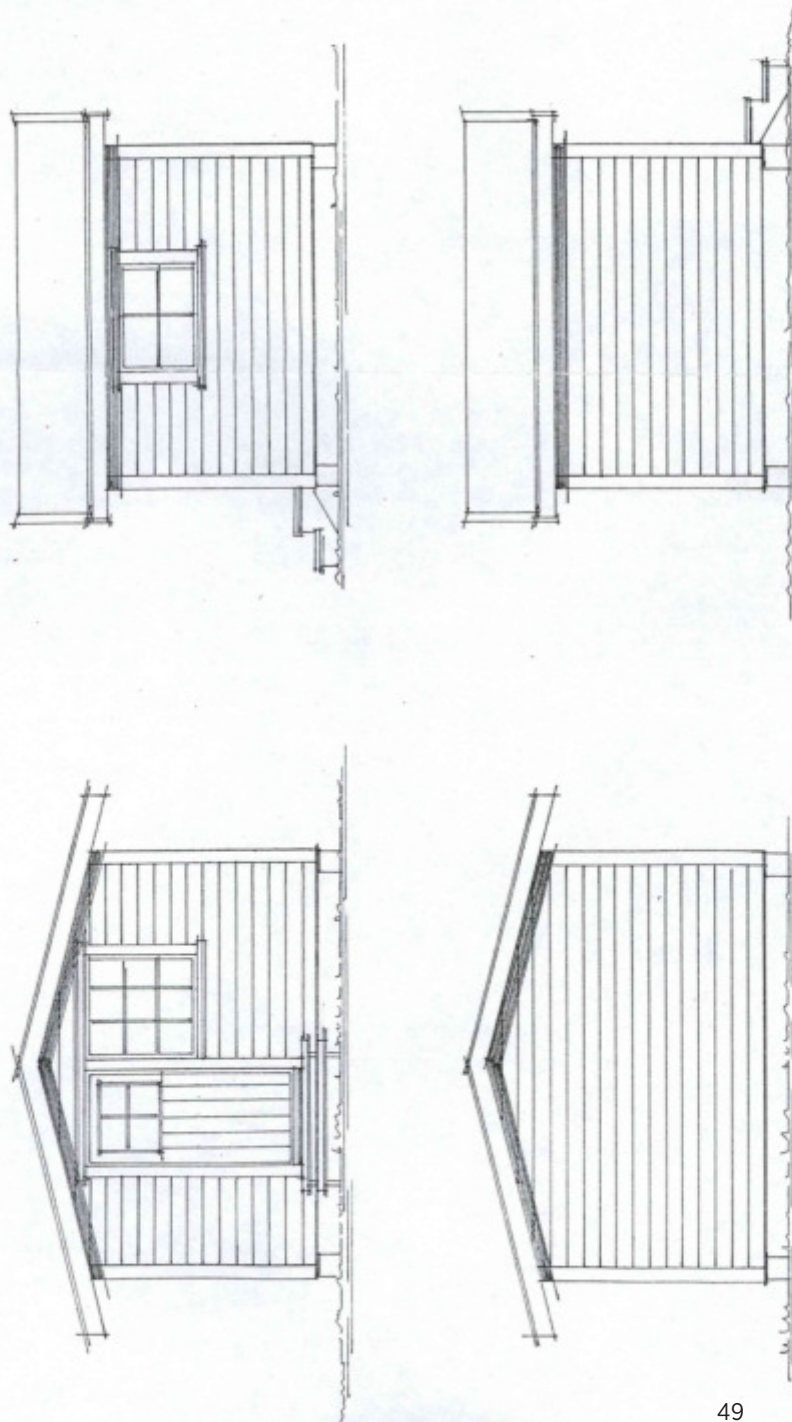
Den som lar utføre mindre byggearbeid må påse at Kap. 15 i
plan- og bygningsloven er oppfylt, jfr. vedlegg.

PLAN- OG DRIFTSSJEF
Tore Larsen
sign.

Solveig Jensen
Solveig Jensen
førstesekr.

Vedlegg

Helse/sosial	Helses./Komm.lege	Kommunekass.	Kulturetat	Omsorgstj.	Sentraladm.	Underv.etat	Plan-/drift	Bibliotek	Kirkeverge
P.b. 194	P.b. 25	P.b. 136	P.b. 261	Lindev. 5	P.b. 353	P.b. 126	P.b. 128	P.b. 276	P.b. 330
38 34 66 03	38 34 53 80	38 34 66 04	38 34 66 05	38 34 52 49	38 34 61 00	38 34 66 02	38 34 66 01	38 34 66 06	38 34 66 05



REV.:	TYPE:
MÅL: 1:50	ANNEKS.
DATO: 20.02.96	4.0 x 3.20
TEGNET: H.O.B.	12.8 M ²
TEGN NR.:	

BYGGHERRE:

POST ADDR:

BYGGESTED: G.NR. 21 B.NR. 85.

KOMMUNE: LYNGBAL.

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Jfr. lov om endringer av 12. mai 1963



Lyngdal kommune

Utskriftsdato: 23.04.2023

Adresse: Postboks 353

Telefon: 38 33 40 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vip
rett kopi bekrefte
Kristin Petterson

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

MIDLERTIDIG
FORRETNING

J nr
97/86

Pnr. 108/86

Midlertidig forretning for—

Gnr 21	Bnr 85	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse Belland - Tomt nr. 3		
Representasjonspunkt X 7420 Y 57375 Z		
Koordinatsystem 01	Kartblad AW-002-5-2	

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

22 AUG 86 03211

SØRENSKRIVEREN I
LYNGDAL

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den—

30.05.86

er rekvirert—

delingsforretning ☒ for en parsell av -	kartforretning ☐ over festegrund av -	Gnr 21	Bnr 4
--	---	-----------	----------

Forretningen er rekvirert av—

Tor Grefstad

Tillatelse er gitt—

☒ av bygningsrådet den -	☐ etter delegasjonsinstruks den -	Dato 16.06.86	Saknr 176/86
--	--	------------------	-----------------

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

☒ er påvist i marken	☐ er ikke påvist i marken	Anslått areal ca. 800 - 1000 m ²
--	--	--

I gebyr er innbetalt—

Kr. 3.761,- innbetales før utlevering av midl. attest.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev 11.08.89	Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.
--	--

Lyngdal, den 11.08.86

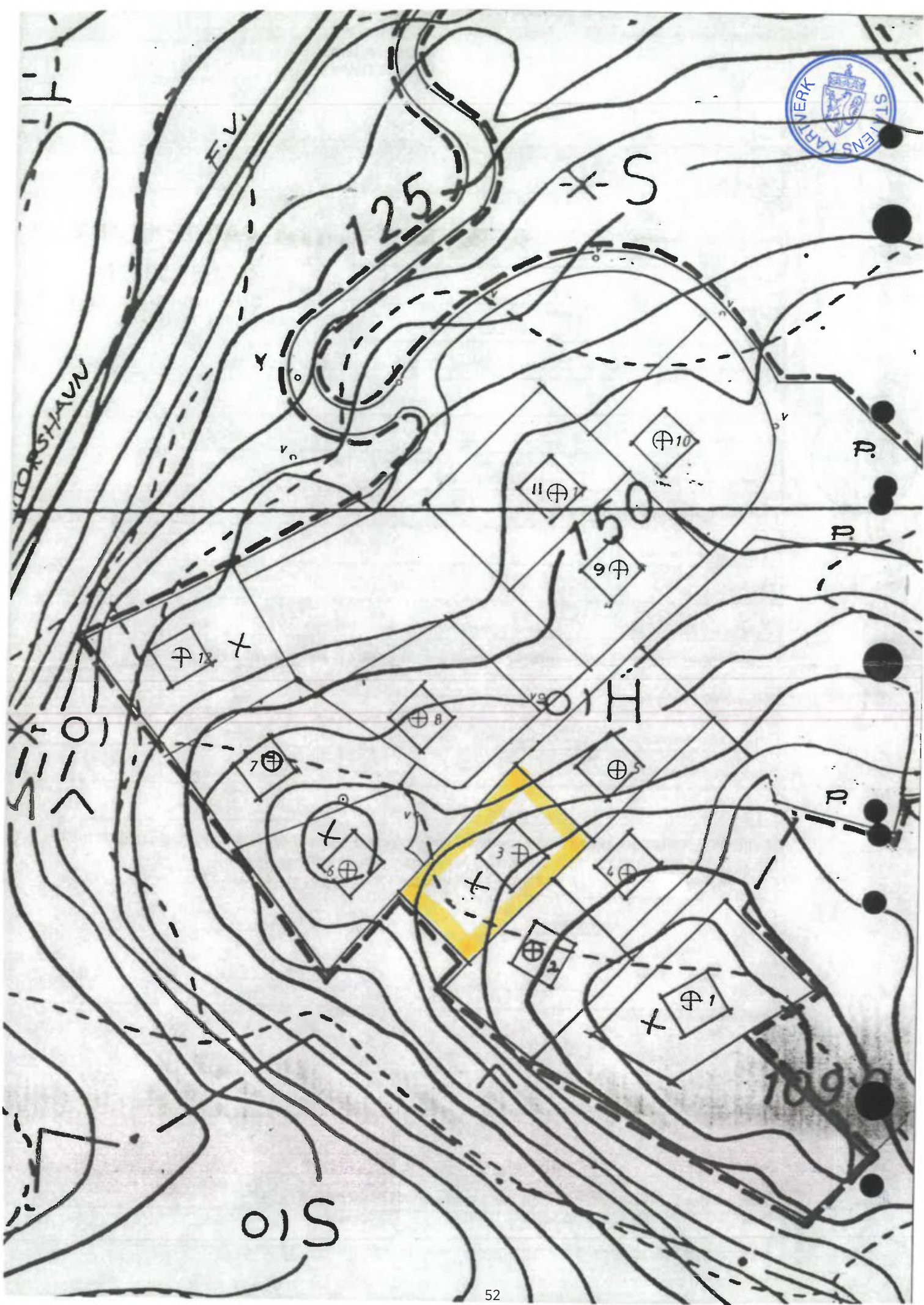
Jan Kristensen
Jan Kristensen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift
------	-------------	-------------





Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 675 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
	Delareal 675 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198901
Navn	Belland - "Utsikten", del av gnr.21 bnr.4 - reguleringsplan for hytter

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.1988
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/198901/Dokumenter/198901_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 675 m ² Formål Fritidsbebyggelse



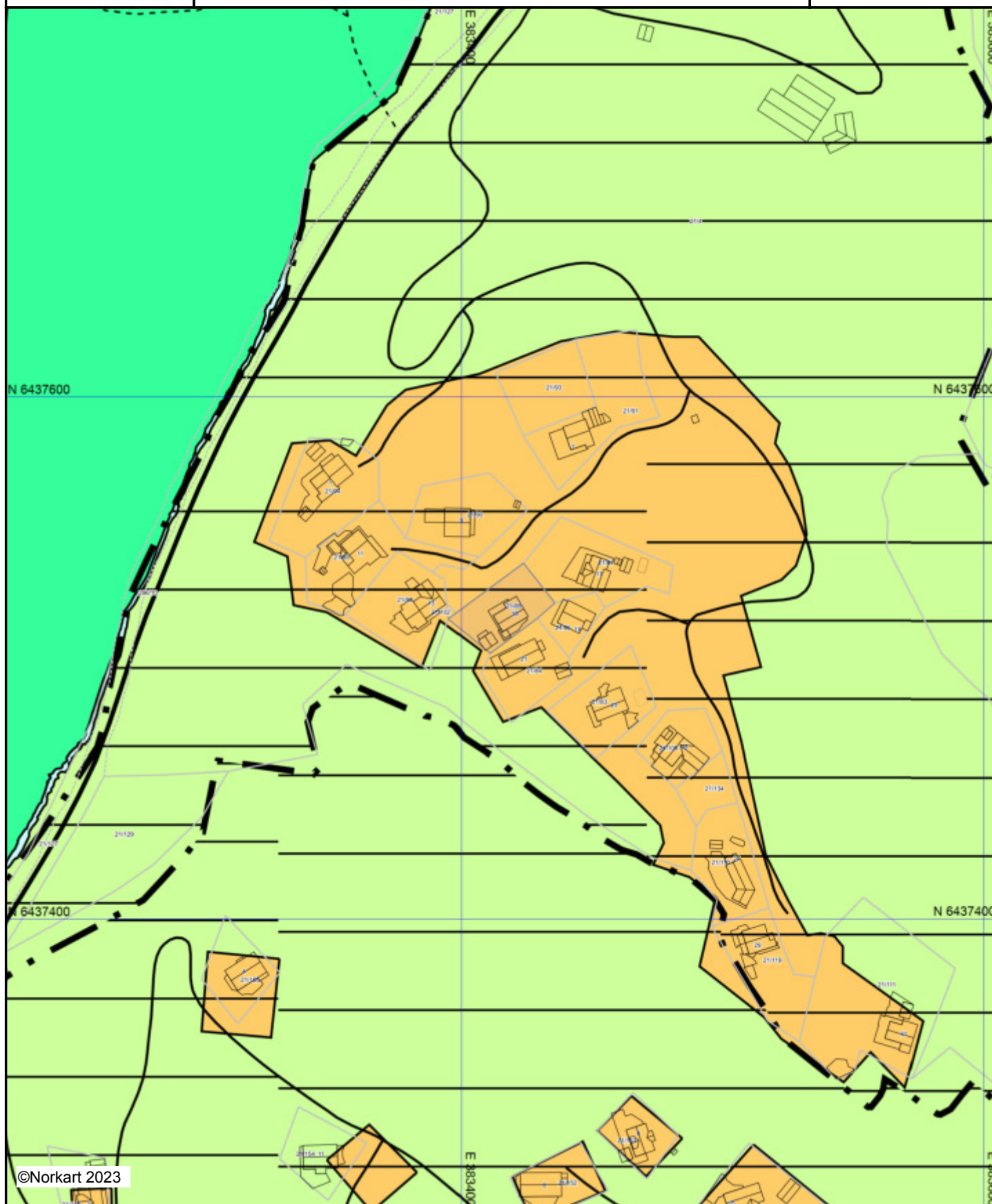
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/85
Adresse: Kjeksedalsveien 15
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Havn - nåværende
-  Havn - fremtidig
-  Parkering - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Akvakultur - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende



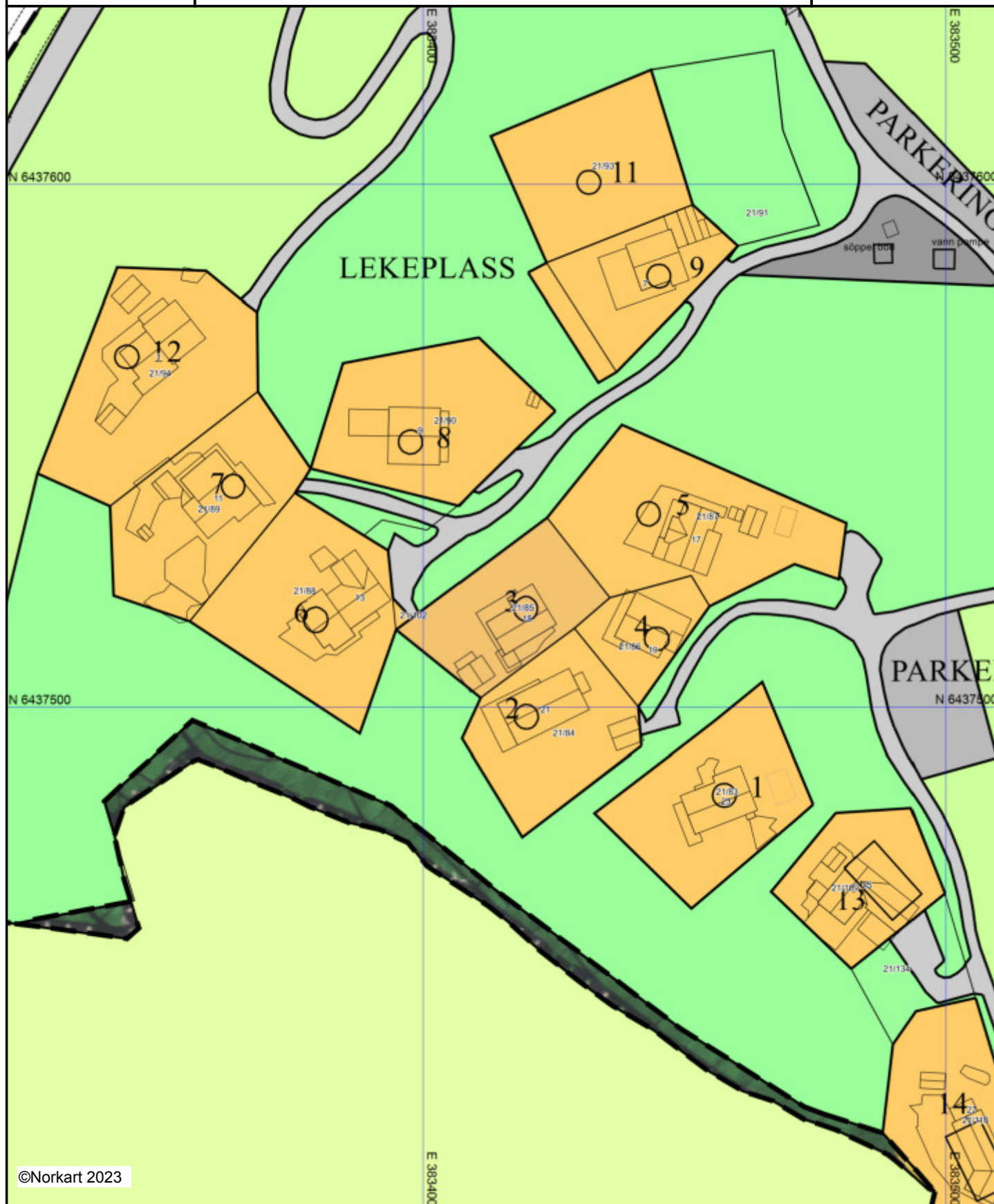
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/85
Adresse: Kjeksedalsveien 15
Utskriftsdato: 19.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for fritidsbebyggelse
	Annet byggeområde
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Frionråder
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Naturvernområde (på land)
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uthus/naust/badehus
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Havn
	Kai
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Andre teknisk infrastrukturbaseer
	Turveg
	Frionråde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Friluftformål
	Ferdsel
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for
hytter "UTSIKTEN" del av gar. 21 bnr. 4 Belland i
Lyngdal.

§ 1

Hytteområdet er avgrenset på kart i målestokk 1:1000
og 5 meters ekvidistanse.

§ 2

Det regulerede området er delt i:

Byggeområde :	B.l. § 25.1	Fritidshus
Trafikkområde:	B.l. § 25.3	Veger/parkering
Spesialområde:	B.l. § 25.6.1	Friluftsområde
Landbruksområde:	B.l. § 25.2	Jord- og skogbruk

§ 3

Byggeområde:

I byggeområde kan det føres opp fritidsbebyggelse i
1 etasje.

Bygningsrådet kan bestemme bygningens høyde, topp grunn-
marshøyde (pilarhøyde), bygningens form, farge og tak-
vinkel. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5m

§ 4

Trafikkområde

Grunneiger har bruksrett til veger innen hytteområdet
i den grad det er nødvendig for skogsdrift.

På den anviste felles parkeringsplass har hytteeierne
rett til 2 parkeringsplasser hver.

Bilveg opparbeides i en bredde max 3,0 m med møte-
plasser.

§ 5

Friluftsområde

Innenfor det avgrensede felles friluftsområde er det
tillatt å anlegge mindre lekeplasser for barn.

Skogen søkes bevart og felling av trær skal skje i
samarbeid med grunneiger.

§ 6

Landbruksområde

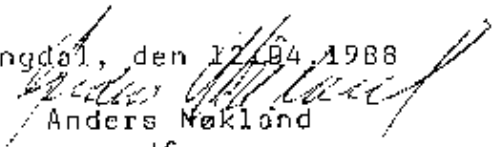
Området skal nyttes til vanlig landbruksdrift. Bygninger
som er knyttet til denne kan oppføres i området.

Fellessbestemmelser:

1. Grunneiger har rett til å anlegge traktorvei/kjørevei gjennom friluftsområde for å kunne nytte bakenforliggende områder.
2. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerdet innen byggeområdet.
Unntak fra denne bestemmelse kan gjøres når det gjelder å sikre barns lek.
3. Det tillates felles renovasjonsbygning ført opp ved siden av felles parkeringsplass som anvist på hytteplanen.
4. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal kommune til anvendelse.
5. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

Lyngdal 20.06.87
rev. 24.02.88

Lyngdal, den 12.04.1988


Anders Nøklund
ordfører

LYNGDAL KOMMUNE
02072222

The map displays a topographic view of a mountainous region. Contour lines are drawn at 10-meter intervals, with labels such as 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 6390, 6400, 6410, 6420, 6430, 6440, 6450, 6460, 6470, 6480, 6490, 6500, 6510, 6520, 6530, 6540, 6550, 6560, 6570, 6580, 6590, 6600, 6610, 6620, 6630, 6640, 6650, 6660, 6670, 6680, 6690, 6700, 6710, 6720, 6730, 6740, 6750, 6760, 6770, 6780, 6790, 6800, 6810, 6820, 6830, 6840, 6850, 6860, 6870, 6880, 6890, 6900, 6910, 6920,



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjeksedalsveien 15, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	2 386,00 kr
Sum	2 386,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	1 648,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	828,00 kr	1/1	0 %	828,00 kr	828,00 kr
				Sum	2 476,00 kr	2 476,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**61-23-0050 Kjeksedalsveien 15 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4225 LYNGDAL
Grunneiendom: Gnr: 21 Bnr: 85

Data uthentet: 19.04.2023 kl. 14:19
Oppdatert per: 19.04.2023 kl. 14:19

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2020/3492679-1/200**

15.12.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 1.600.000

KJØPER:Hegreberg Arild

Fnr:

KJØPER:Hegreberg Christina E D

Fnr:

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

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

2020/3492685-1/200

15.12.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 1.200.000

PANTHAVER:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

GRUNNDATA**1986/3211-1/40**

28.08.1986

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:4225 Gnr:21 Bnr:4

Kopi bestilt: 19.04.2023 kl. 14:18 av Janne Lagtun Brikland

2020/1813423-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

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

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

forts. neste side


Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Møbler (senger, sofa, salongbord, spisebord
med stoler, garderobeskap) medfølger
Andre møbler følger med etter avtale

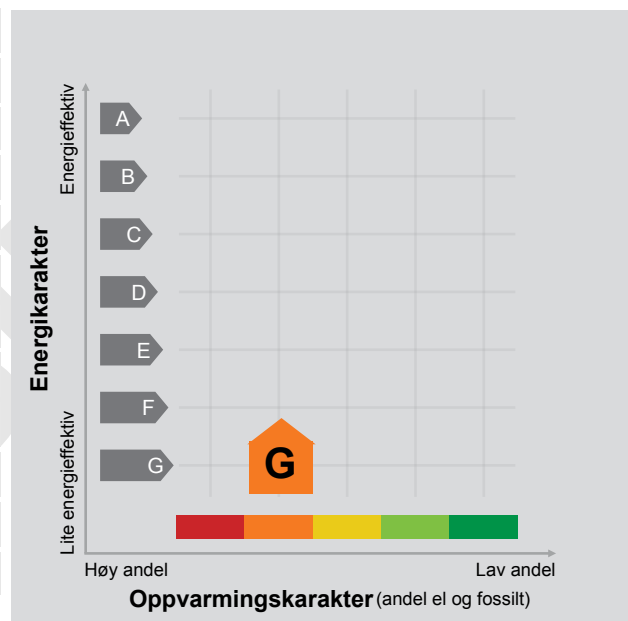
Sted/dato

C. Hegreberg
Selgers signatur

Arvid Hegreberg
Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Kjeksedalsveien 15
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9065784
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	11a14f37-5da5-4069-a04a-db0f2a4a8b8b
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Fyr riktig med ved

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kjeksedalsveien 15
Postnr/Sted: 4580 LYNGDAL
Bolignr:
Dato:
Energimerkenr: 11a14f37-5da5-4069-a04a-db0f2a4a8b8b

Gårdsnr: 21
Bruksnr: 85
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 9065784

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttetes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



JANNE LAGTUN BRIKLAND | Eiendomsmegler MNEF | 91 87 15 52 | janne.brikland@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lister | Alleen 4 | 38 33 18 40 | <https://sormegleren.no/avdeling/lyngdal/>