

Hamranveien 23

Lyngdal - Hamran boligfelt



Prisantydning: **kr 2 380 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sentral tomt med anlagt hage. Asfaltert innkjøring.



Oversikt området

Enebolig med utleiedel i underetg. Garasje i boligen. Sentralt beliggende eiertomt, gangavstand til sentrum.

OMRÅDE

Hamran

ADRESSE

**Hamranveien 23,
4580 LYNGDAL**

Prisantydning

kr 2 380 000,-

Omkostninger: **kr 77 000,-**

Totalpris: **kr 2 457 000,-**

Formuesverdi: **kr 786 400,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 553,- per år**



BRA-i: 171 m²

BRA-e: 23 m²

BRA Total: 194 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971-72

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1314 m²

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

404 08 072

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

HAMRANVEIEN 23

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 168, bnr. 185, ideell andel 1/1 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 23 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 194 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang , Ganger, Bad/vaskerom i utleiedelen, Kjøkken i utleiedelen, Stue i utleiedelen, Soverom i utleiedelen, Bod, bod i utleiedelen , Trapperom , Boder i hovedbolig.

BRA-e: 23 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 100 m² Trapperom , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m² Veranda

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Bad og wc ble bygget som et rom. Balkongen i forbindelse med soverommet er bygget større en på tegninger fra byggeår, denne ble utvidet og ble godkjent den 01.11.2000.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1314 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gresslagte områder og asfaltert innkjøring mot garasje og inngang.

Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig, nær Lyngdal sentrum som har en rekke fasiliteter. Kort vei til barnehager, skoler, idrettsarena/hall, strand og badeland på Rosfjord.

Adkomst

Fra offentlig gate.

Bebyggelsen

Boliger i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til skoler og barnehage.

Skolekrets

Berge

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon fra Tilstandsrapporten:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, trolig fra 1990-tallet. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret og 1998 ifølge egenerklæring. Boligen har ytterdører av teak. Garasjeport av tre, vippeport. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

1. etg.: Vindfang (felles), gang/trapperom, bod, bod 2, garasje. Hybel: gang, stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom, bod.

2. etg.: gang m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc.

Standard

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Det er ikke

foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn i stuen og i utleiedelen. Gulvoverflater i 1. etasje består av laminat,belegg

og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble boret hull i ytterveggen under trappen. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmen og dørblad av tre.

Bad/vaskerom i utleiedelen:

Eldre bad. Det er belegg og synlig betong på badegulvet. Våtromsplater på veggene. Malt tak. Det er etablert dusjkabinett, enkel vask og opplegg for vaskemaskin. Det ble målt etter fukt i gulvsvillen i bakkant av dusjkabinettet. Ingen unormale funn. Det ble målt 15 vektprosent i synlig gulvsvill.

Bad - Eldre bad i 2. etasje.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har

servant, nyere toalett og badekar. Ventilering av badet er via vindu. Det ble boret hull i trapperommet i veggen bak badekaret. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vifte på vaskerommet. Det er våtromsplater på vegger, belegg på gulvet og malt tak. Det ble boret hull i trapperommet i veggen under vannrør til utekran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Kjøkkenet i utleiedelen har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet i hovedboligen har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra nyere tid. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 28.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, trolig fra 1990-tallet. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Løse nedløp. Det er registrert rustdannelser på pipebeslaget.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

- Feste nedløpene. Gjøre utbedringer på pipebeslaget i forbindelse med rustdannelser.

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er etablert en limtredrager på kaldtloftet fra veggen ved pipen og ut til ytterveggen. Den har stabilisert taksperrer og bjelkelaget i stuetaket.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer,TG2

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret og 1998 ifølge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må påregnes å bytte de fleste vinduene i boligen på sikt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Boligen har ytterdører av teak. Garasjeport av tre, vippeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Bjelker til balkong er ført igjennom veggkonstruksjonen og er en risikokonstruksjon med tanke på inn driv av fuktighet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Rette opp skjevheter og utføre vedlikehold på terrassen.

Utvendige trapper,TG3

Det er utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er råteskader i stolper som holder trappen oppe.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert 65 mm. nivåforskjell på gulvet i stuen i utleiedelen og i stuen i 2. etasje. Dette er i det sør/vestlige hjørnet. Det er ca. 40 mm. forskjell i taket mellom etasjene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Forsikre seg i at grunnen har stabilisert seg. Om mulig jekke opp treveggen og utføre tiltak på gulvoverflater i utleiedelen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen og i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er sprekker i pussen på pipestokken i boden i utleiedelen.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG3

Gulvoverflater i 1. etasje består av laminat,belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble boret hull i ytterveggen under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble målt høye fuktverdier i veggen under trappen. Det ble også registrert at det er etablert isopor bak panel inn mot murveggen. Ved brann vil disse avgi farlige gasser.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales å rive ned påforede vegger mot ytterveggen i bakkant av boligen for å se omfang. Det

anbefales å demontere isopor som tydeligvis som er etablert i yttervegger i 1. etasje.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Innvendige dører,TG2

Dørene har karmen og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Våtrom

2. Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vifte på vaskerommet. Det er våtromsplater på vegger, belegget på gulvet og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det registret at laveste punkt på gulvet er ved døren. Det er etablert oppkant i forbindelse med dørene. Det vil ved eierskifte være naturlig og renovere vaskerommet. Det er ikke etablert tilluft i forbindelse med døren. Viften fungerer ikke.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er registrert fuktsvelling i bunnen av platene i bakkant av badekaret.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ved renovering av badet anbefales det å etablere fall til sluken.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er eldre soillsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- Ved et eierskifte vil det være naturlig å gjøre utbedringer på badet som er av eldre dato.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Ventilering av badet er via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad/vaskerom i utleiedelen

Generell,TG3

Eldre bad. Det er belegg og synlig betong på badegulvet. Våtromsplater på veggene. Malt tak. Det er etablert dusjkabinett, enkel vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke etablert tettesikt på hele badegulvet, synlig betong under dusjkabinettet. Belegget har løsnet.

Toalettet er løst. Kun naturlig ventilering av badet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjøkken

2. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eldre kjøkkenvifte.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes å bytte viften på sikt.

1. Etasje > Kjøkken i utleiedelen

Overflater og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Kjøkken i utleiedelen

Avtrekk,TG3

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det ble utført dreneringsarbeid i forbindelse med boligen i 1997 ifølge Jan Tore Birkeland. Det er registrert fuksikring av murene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er utettheter i toppen av fuksikringen rundt boligen. Det er løs maling og kalkutslag på deler av murene. Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuksikret byggegrunn.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Andre tiltak:

- Montere tetningslist i toppen av fuksikringen. Det må påregnes å gjøre utbedringer med dreneringen rundt boligen, som å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Det er registrert større sprekker i muren og større nivåforskjell på gulvet i stuen i utleiedelen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må trolig skiftes ut masser i i det sør/vestlige hjørnet på boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med etasjeskille.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Forstøtningsmurer,TG2

Forstøtningsmurer er av naturstein i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Gjøre utbedringer på fallforhold i forbindelse med dreneringsarbeid rundt boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Oljetank,TG3

Det er oljetank i stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr/stekeovn/koketopp x 2. Plass til oppvaskmaskin i kjøkken oppe.

TV/Internett/Bredbånd

TV er tilknyttet Canal digital - fiber.

Parkering

På egen tomt og i garasje i boligen.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA-49

Radonmåling

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt for dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/ eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort før visning, og at denne selges slik som forevist, innvendig og utvendig.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og strøm. Det er vedovn i hovedstue oppe og i stue i hybeldel.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 11 553

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunal avgift 2023 kr. 11 553,- Inkluderer renovasjon, avgifter for vann og avløp, feie og branntilsynsavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. dd.

Formuesverdi primær

Kr 786 400

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 988 319

Formuesverdi sekundær år 2022

Info vannavgift

Betales sammen med kommunale avgifter. Vannmåler er installert og beløp vil variere etter forbruk.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/168/185: 15.08.1966 - Dokumentnr: 920 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.04.1972 . Ferdigattesten gjelder Nybygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.1972.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler montert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse , tilhører Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel , datert 03.09.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel - hybel i underetasje. Det er ingen leieforhold i dag.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 380 000

Totalpris

Kr 2 457 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 380 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 440 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 457 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Snarlig / Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 93 110,00,- inkl. mva.

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

Selger

Jan Tore Birkeland - fullmektig

Anne Signe Birkeland

Dag Birkeland

Oppdragsansvarlig

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Tlf: 404 08 072

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

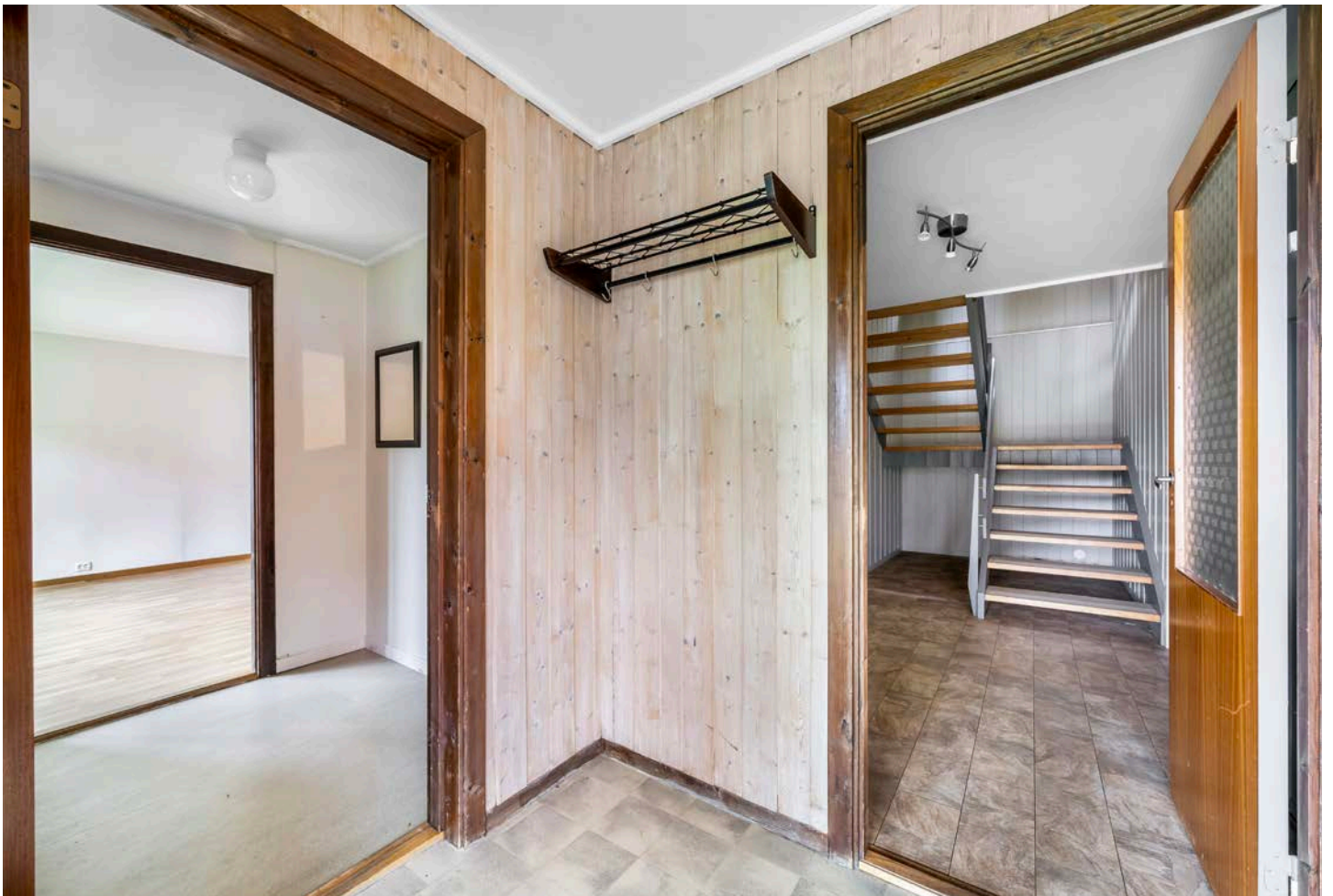
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.11.2024



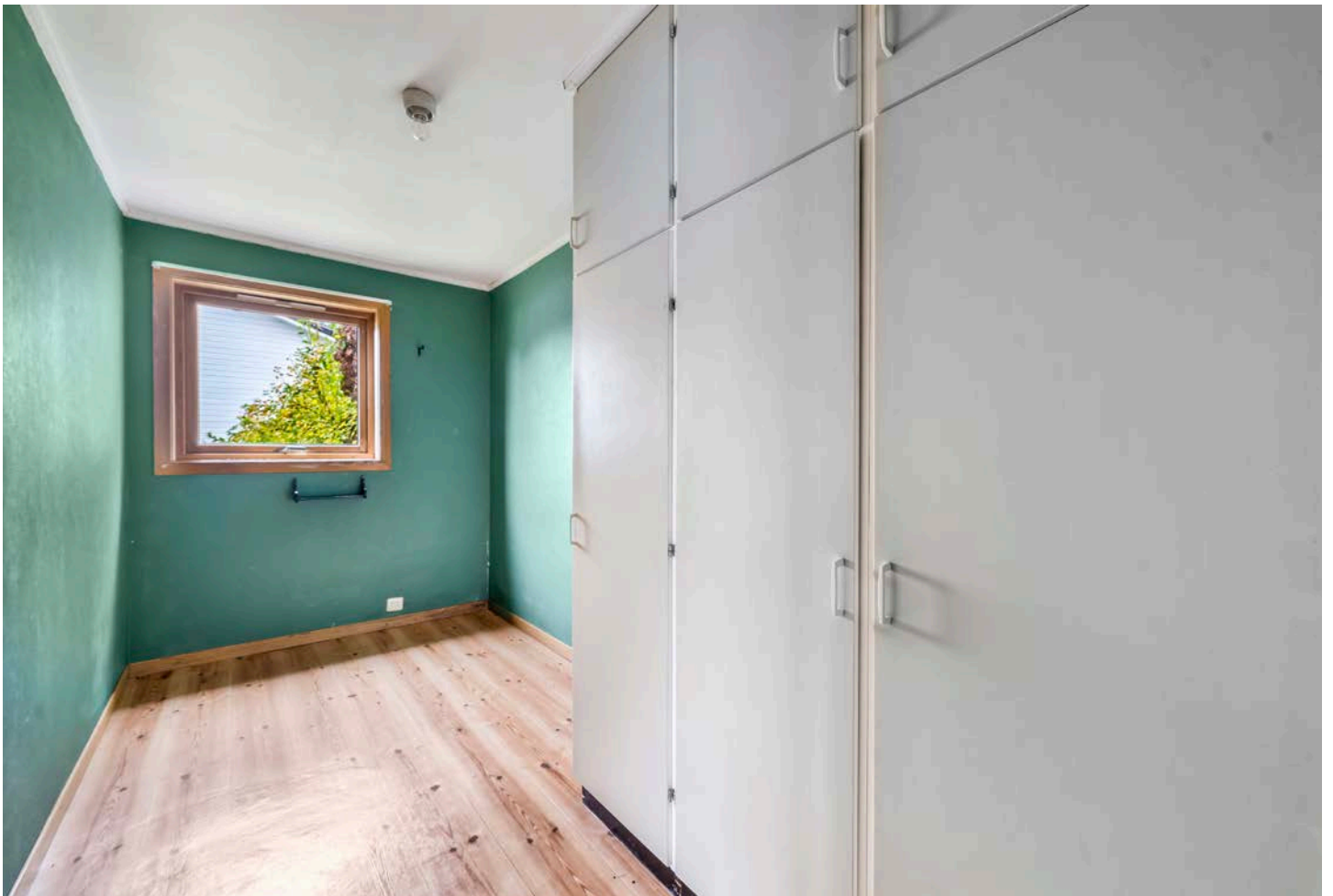
Inngangspartiet



Inngang via felles vindfang. Utleiedel til venstre.



Bad/dusj/vaskerom i utleiedel



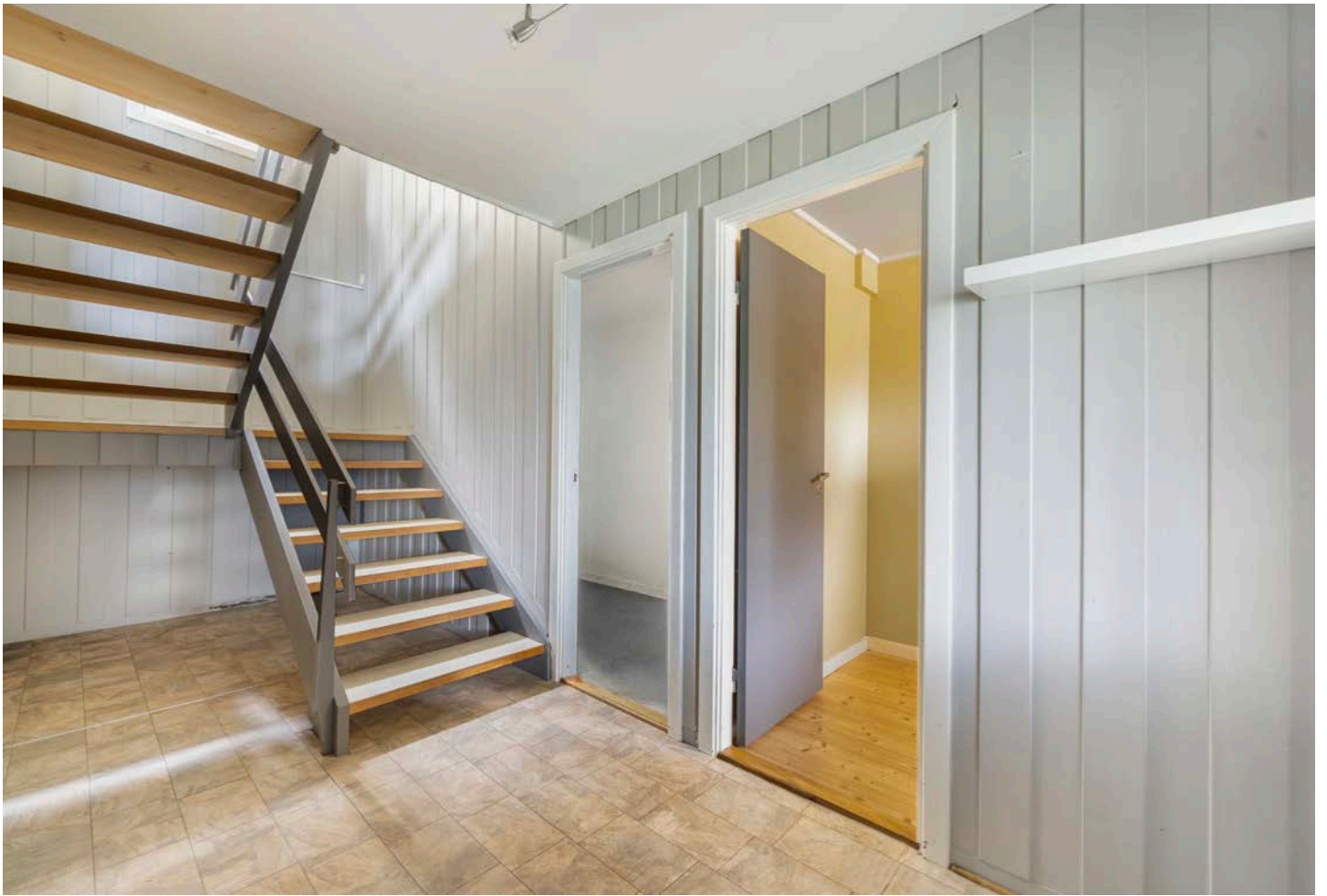
Soverom - utleiedel



Lite kjøkken i utleiedel - komfyr medfølger



Kjellerstue - utleiedel



Gang i hoveddel



Stue



Stue med vedovn.



Kjøkken



Kjøkken - hoveddel



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3, utgang til altan



Utsikt fra altan på fremside



Stor altan fremside



Vaskerom



Bad/wc i hovedplan



Asfaltert oppkjørsel til garasjen og inngang.



Del av tomten med hage.



Oversiktsbilde område



Oversikt Hamran boligfelt



Plantegning - underetg.



Plantegning - hovedetg.

Nabolagsprofil

Hamranveien 23 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|------------------------|------------|
| Berge skole | 7 min |
| Totalt 8 ulike linjer | |
| 0.5 km | |
| Lyngdal rutebilstasjon | 15 min |
| Totalt 8 ulike linjer | |
| 1.1 km | |
| Snartemo stasjon | 31 min |
| Linje F5 | |
| 28 km | |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 18 min |

Skoler

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Berge barneskole (1-7 kl.) | 8 min |
| 351 elever, 22 klasser | |
| 0.6 km | |
| Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) | 13 min |
| 149 elever, 12 klasser | |
| 0.9 km | |
| Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min |
| 347 elever, 25 klasser | |
| 0.7 km | |
| Lyngdal videregående skole | 8 min |
| 130 elever | |
| 0.6 km | |
| KVS - Lyngdal | 26 min |
| 230 elever, 11 klasser | |
| 1.9 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune | 5 min |
| Lyngdal VGS - Lyngdal kommune | 9 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

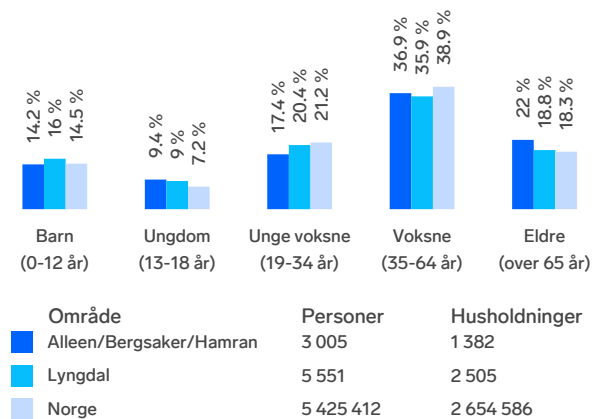
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager



| | |
|-------------------------------|--------|
| Filadelfia barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 57 barn | |
| 0.9 km | |
| Lyngtua barnehage (1-5 år) | 19 min |
| 86 barn | |
| 1.4 km | |
| Faråna barnehage (0-5 år) | 23 min |
| 87 barn | |
| 1.7 km | |

Dagligvare

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Kiwi Lyngdal | 9 min |
| PostNord | 0.6 km |
| Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As | 11 min |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

Gateparkering



Lett 89/100

Turmulighetene











Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået

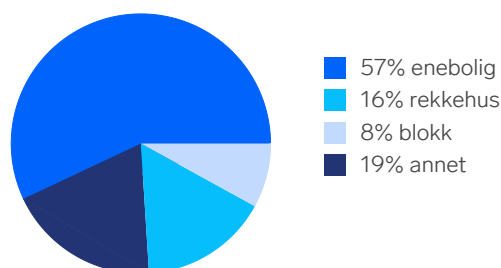


Lite støynivå 84/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Trebohallen Fibo kunstgress - 7er Fotball | 4 min  0.3 km |
|  Nordliveien balløkke Ballspill | 7 min  0.5 km |
|  Lyngda fysikalske institutt | 12 min  |
|  Sørlandsbadet trening | 26 min  |

Boligmasse




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

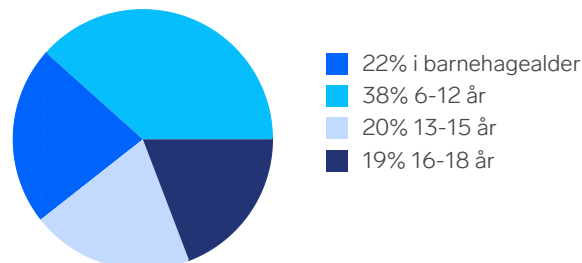
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|------------------|--|
|  | Sentrumsgården | 11 min  |
|  | Apotek 1 Lyngdal | 10 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



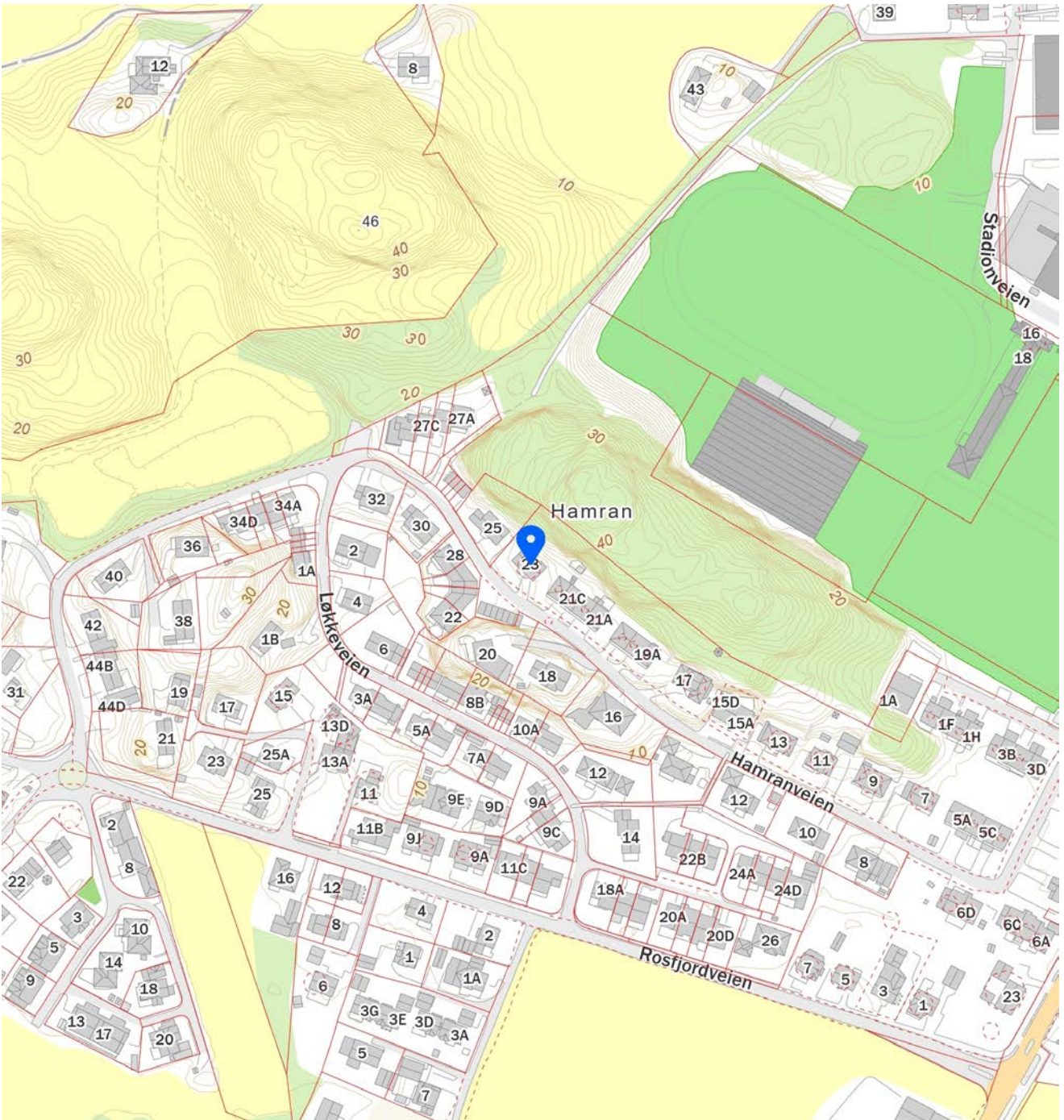
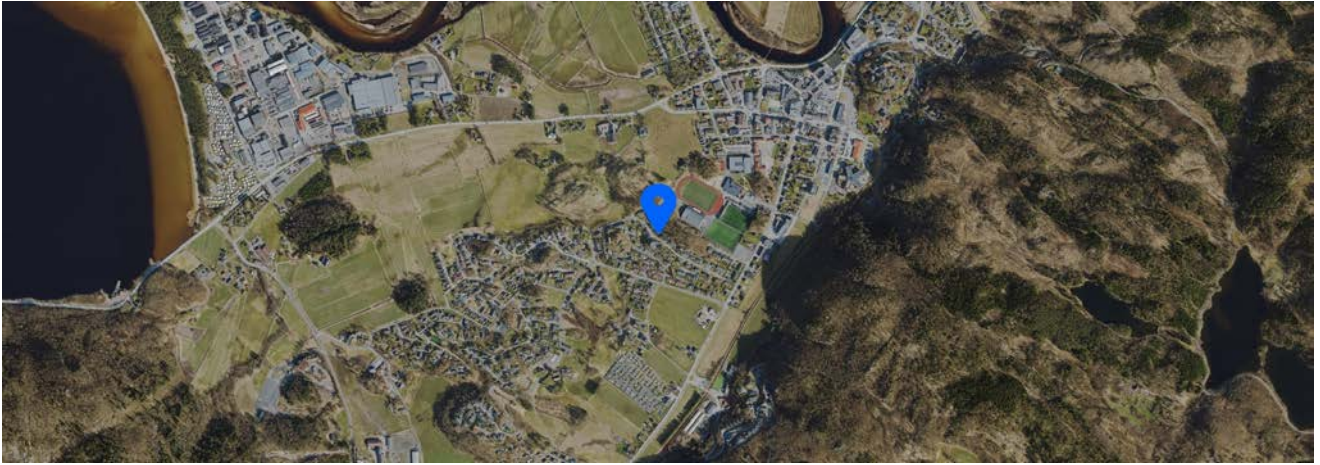
0%

44%

-  Alleen/Bergsaker/Hamran
-  Lyngdal
-  Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel.

 Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 168, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 20026-1426

Referansenummer: UP1268

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel. - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, trolig fra 1990-tallet. Taket er besikket fra takfot i stige.

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

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår.

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret og 1998 ifølge egenerklæring.

Boligen har ytterdører av teak. Garasjeport av tre, vippeport.

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

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

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen og i utleiedelen.

Gulvoverflater i 1. etasje består av laminat,belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble boret hull i ytterveggen under trappen.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i utleiedelen

Eldre bad. Det er belegg og synlig betong på badegulvet. Våtromsplater på veggene. Malt tak. Det er etablert dusjkabinett, enkel vask og opplegg for vaskemaskin.

Det ble målt etter fukt i gulvsvillen i bakkant av dusjkabinettet. Ingen unormale funn. Det ble målt 15 vektprosent i synlig gulvsvill.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vifte på vaskerommet. Det er våtromsplater på vegger, belegg på gulvet og malt tak.

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

Bad

Eldre bad i 2. etasje.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, nyere toalett og badekar. Ventilering av badet er via vindu.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet i hovedboligen har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra nyere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.
Det ble utført dreneringsarbeid i forbindelse med boligen i 1997 ifølge Jan Tore Birkeland. Det er registrert fuktsikring av murene.
Boligen har grunnmurer som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein i bakkant av boligen.
Boligen er oppført i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

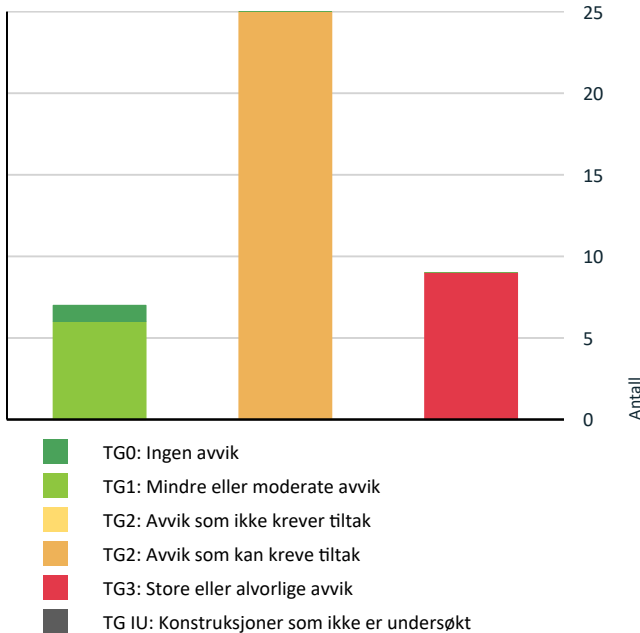
Enebolig med utleiedel.

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

Bad og Wc ble bygget som et rom. Balkongen i forbindelse med soverommet er bygget større enn på tegninger fra byggeår, denne ble utvidet og ble godkjent den 01.11.2000.

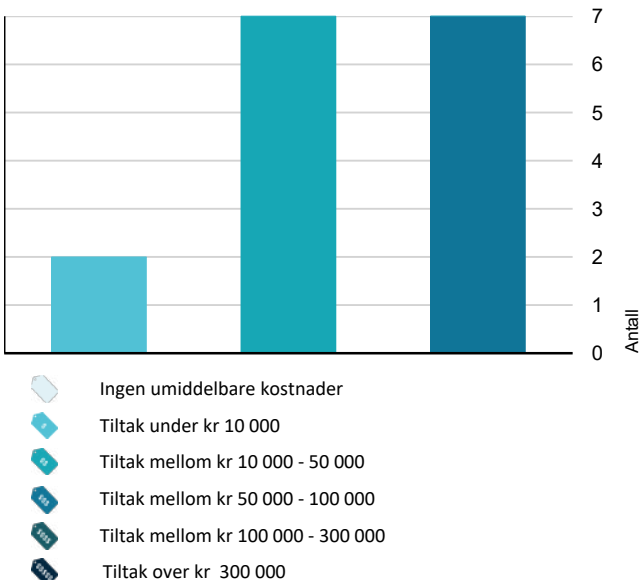
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel.

| | | |
|-------------|--|-----------------------------|
| TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK | |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom i utleiedelen > Generell | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken i utleiedelen > Avtrekk | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken i utleiedelen > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL.



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Boligen har behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, trolig fra 1990-tallet. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Løse nedløp. Det er registrert rustdannelser på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feste nedløpene. Gjøre utbedringer på pipebeslaget i forbindelse med rustdannelser.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er etablert en limtretrager på kaldtloftet fra veggen ved pipen og ut til ytterveggen. Den har stabilisert taksperer og bjelkelaget i stuetaket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

TG 2 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret og 1998 ifølge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes å bytte de fleste vinduene i boligen på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen har ytterdører av teak. Garasjeport av tre, vippeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Bjelker til balkong er ført igjennom veggkonstruksjonen og er en risikokonstruksjon med tanke på inndriv av fuktighet.

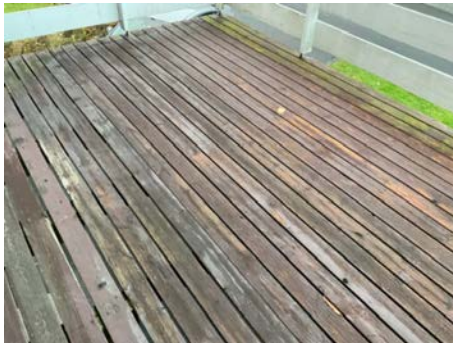
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rette opp skjevheter og utføre vedlikehold på terrassen.



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i stolper som holder trappen oppe.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 65 mm. nivåforskjell på gulvet i stuen i utleiedelen og i stuen i 2. etasje. Dette er i det sør/vestlige hjørnet. Det er ca. 40 mm. forskjell i taket mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak

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

Forsikre seg i at grunnen har stabilisert seg. Om mulig jekke opp treveggen og utføre tiltak på gulvoverflater i utleiedelen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen og i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er sprekker i pussen på pipestokken i boden i utleiedelen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvoverflater i 1. etasje består av laminat, belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble boret hull i ytterveggen under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt høye fuktverdier i veggen under trappen. Det ble også registrert at det er etablert isopor bak panel inn mot murveggen. Ved brann vil disse avgi farlige gasser.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å rive ned påførede vegger mot ytterveggen i bakkant av boligen for å se omfang. Det anbefales å demontere isopor som tydeligvis som er etablert i ytterveggen i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



⚠ TG 2 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vifte på vaskerommet. Det er våtromsplater på vegger, belegg på gulvet og malt tak.

Vurdering av avvik:

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

Det registret at laveste punkt på gulvet er ved døren. Det er etablert oppkant i forbindelse med dørene. Det vil ved eierskifte være naturlig og renovere vaskerommet. Det er ikke etablert tilluft i forbindelse med døren. Viften fungerer ikke.

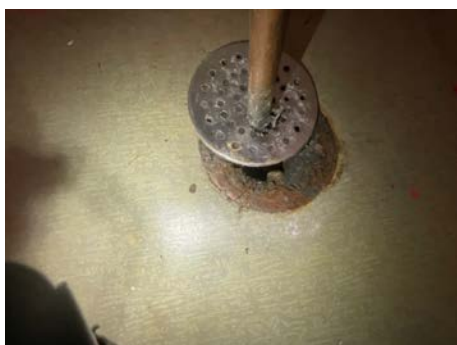
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er registrert fuktsvelling i bunnen av platene i bakkant av badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av badet anbefales det å etablere fall til sluken.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved et eierskifte vil det være naturlig å gjøre utbedringer på badet som er av eldre dato.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, nyere toalett og badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ventilering av badet er via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

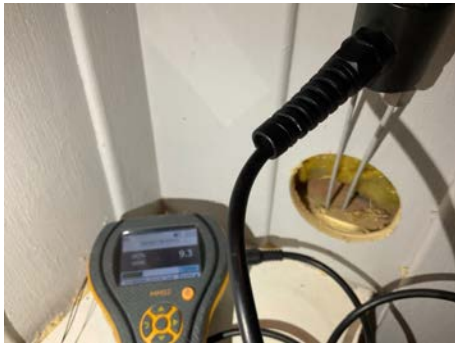


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 3 Generell

Eldre bad. Det er belegg og synlig betong på badegulvet. Våtromsplater på veggene. Malt tak. Det er etablert dusjkabinett, enkel vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tettesikt på hele badegulvet, synlig betong under dusjkabinettet. Belegget har løsnet. Toalettet er løst. Kun naturlig ventilering av badet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDELEN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt etter fukt i gulvsvillen i bakkant av dusjkabinettet. Ingen unormale funn. Det ble målt 15 vektprosent i synlig gulvsvill.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å bytte viften på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN I UTLEIEDELEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN I UTLEIEDELEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Spørsmål er ikke besvart. (dødsbo)

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført i 2016
-
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Ja Ukjent historikk på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimatet er for en utvidet kontroll og utbedringer av påpekte forhold.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble utført dreneringsarbeid i forbindelse med boligen i 1997 ifølge jan Tore Birkeland. Det er registrert fuksikring av murene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utettheter i toppen av fuksikringen rundt boligen. Det er løs maling og kalkutslag på deler av murene. Symptomene kommer erfaringsmessig av opptrekk av fukt fra grunnen, kondens og/eller svikt i dreneringen. De fleste bygg oppført før 1980 har ikke fuksikret byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Montere tetningslist i toppen av fuksikringen. Det må påregnes å gjøre utbedringer med dreneringen rundt boligen, som å lede vekk overvann fra å renne ned mot boligen. Det må foretas tiltak for å kartlegge omfang, samt sette inn tiltak for å stanse eller redusere årsaken til fuktproblemene. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur som er pusset utvendig og innvendig. Erfaringsmessig er murene av lettklinkerblokker eller betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er registrert større sprekker i muren og større nivåforskjell på gulvet i stuen i utleiedelen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må trolig skiftes ut masser i i det sør/vestlige hjørnet på boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med etasjeskille.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Gjøre utbedringer på fallforhold i forbindelse med dreneringsarbeid rundt boligen. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å gjøre tiltak på sikt.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

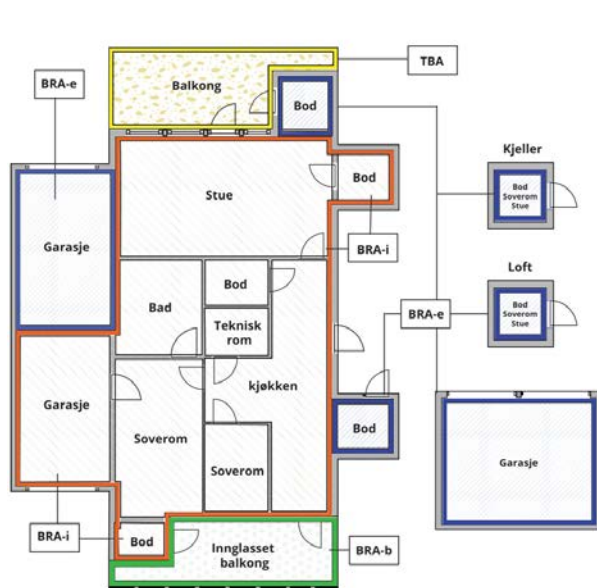
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel.

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 71 | 23 | | 94 | |
| 2. Etasje | 100 | | | 100 | 20 |
| SUM | 171 | 23 | | | 20 |
| SUM BRA | 194 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang , Ganger, Bad/vaskerom i utleiedelen, Kjøkken i utleiedelen, Stue i utleiedelen, Soverom i utleiedelen, Bod bod i utleiedelen , Trapperom , Boder i hovedbolig | Garasje | |
| 2. Etasje | Trapperom , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad og Wc ble bygget som et rom. Balkongen i forbindelse med soverommet er bygget større en på tegninger fra byggeår, denne ble utvidet og ble godkjent den 01.11.2000.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Gipsoverflater i garasjen er ikke tapet og sparklet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------|------------|------------|
| Enebolig med utleiedel. | 156 | 38 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-------------|---------------|
| 28.10.2024 | Alfred Møll | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------|------------|
| 4225 LYNGDAL | 168 | 185 | | 0 | 1314 m ² | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hamranveien 23

Hjemmelshaver

Birkeland Dagfinn

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 800 000 | 1999 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Det foreligger en enkel/begrenset egenerklæring, da dette er et dødsbo. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 14.04.1972 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger | 24.08.1971 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggetillatelse | 16.09.1972 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL

21 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Hamranveien 23 | Hamranveien 23 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1999

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Birkeland, Jan Tore

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

Sprekk i mur venstre side.Drenert rundt hus i 1997.Mange nye vinduer i 1998.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94181538

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 185 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

21.10.2024 kl. 13.54

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

21.10.2024 kl. 13.53

Adresse (r) :

Gateadresse: **Hamranveien 23**

Gatenr: **1850**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/194-1/40 26.01.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 800 000

Omsetningstype: Fritt salg

BIRKELAND DAGFINN

FØDT: 04.12.1932

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1966/920-1/40 15.08.1966

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 168

BNR: 11

2020/1126175-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 168 BNR: 185

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 185 i 4225 LYNGDAL kommune

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

Hansen X

Avskrift av dagbok nr. 920 19 66

Lyngdal sorenskriverembete

dagb / 15/8 1966

Henviſning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tors.dag den 23.6. 1966 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over en del av gården "Heim" gr.nr. 168 br.nr. 11. av skyld mark 0,61 i Alleen, Lyngdal herred. Forretningen er forlangt av Hr. advokat A. Abrahamson m/fullmakt for herr Erling Berge.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. ²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Martin Stålesen og Theodor Thompson.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ samtlige.

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: Hr. advokat A. Abrahamson for grunneier.

Av naboer: Der er ingen naboer.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. ^{22/2} 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Parsellen er inntegnet med rød farge og er beliggende i forhold til Agnefestvegen og "Hamran IX" som vist på kartet. Parsellen tar sin begynnelse i det sydøstre hjørne ved et rør beliggende 318,33 m. vest fra Agnefestvegen. Grenselinjen går derfra i vestlig retning 20,0 m. til rør, derfra i nordlig retning 10,50 m. til rør, derfra i nord-østlig retning 45,60 m. til bolt, derfra i syd-østlig retning 25,0 m. til rør, og derfra i syd-vestlig retning 48,10 m. tilbake til utgangspunktet. Parsellen grenser mot øst til "Hamran IX" og mot syd, vest og nord til hovedbruket, gnr. 168 bnr.11.
- Alle mål er skrevet på kartet og parsellens areal er beregnet til 1314,0 m², iberegnet 6,0 m. bred veg.

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt.

Skylden for de n. fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,60 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De n. fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ "Hamran X".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingsseksjonen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Kari Westad
H. Thompson *Martin Skjerve*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

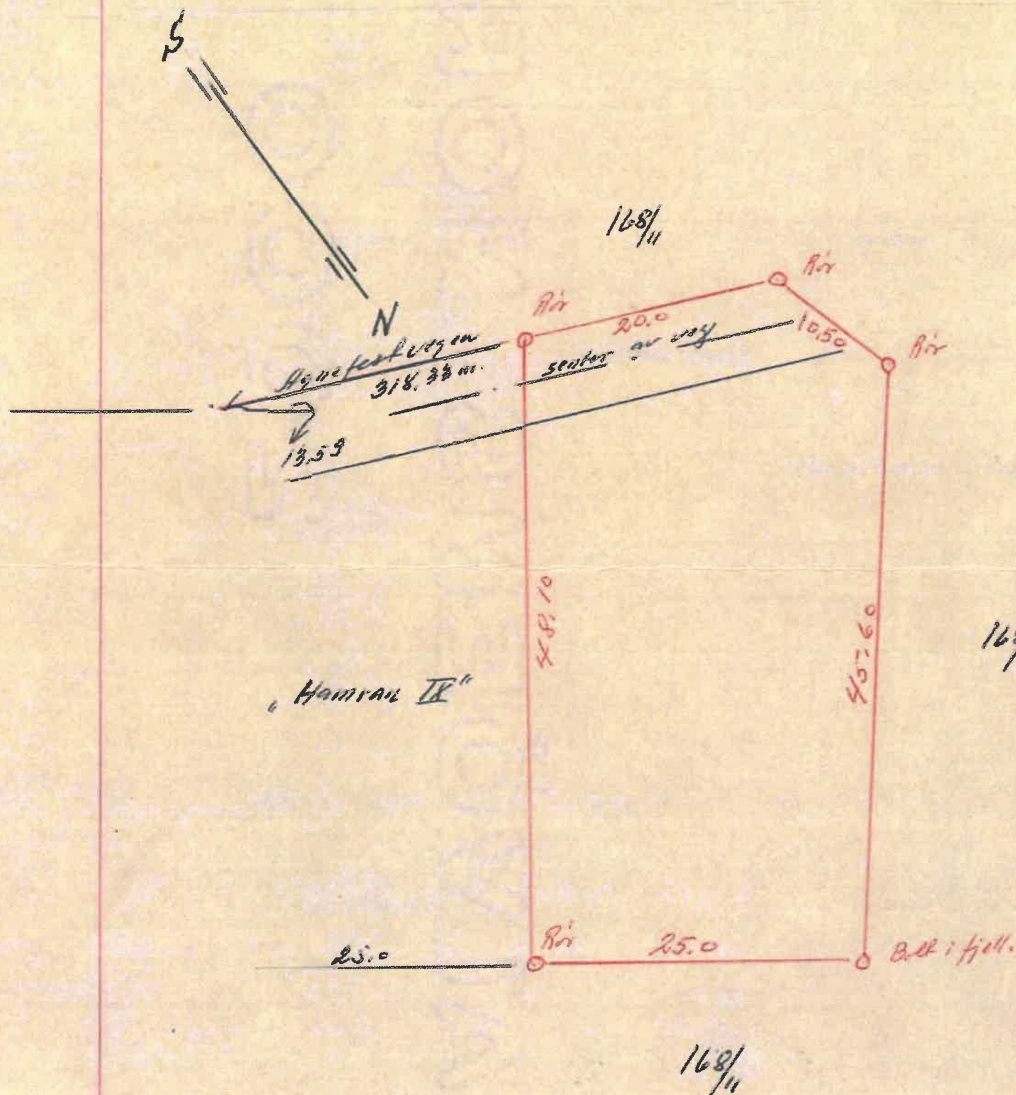
Jr. LYNGDAL BYGNINGSRÅD
7.10.20

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart Mål 1:500.
over parsell nr. 18 av gr.nr. 168 br.nr. 11.
"Heim" i Alleen, Lyngdal herred.
(eiendommens navn)



23/6-1966.
J. W.

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Etter plan vedtatt 1. april 1964.

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....

..... den 19.....

.....
.....

formann.

sekretær.

Går til landbrukssekskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 1128 b.nr. 185 Flammen X
av Berge og av skyld lare i Kynodal.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

O.N.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 168, Bruksnr 185 | Kommune: | 4225 Lyngdal |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 303 Alleen-Berge-Rosfjord |
| Veiadresse: | Hamranveien 23, gatenr 1850 | Valgkrets: | 3 Berge |
| | 4580 Lyngdal | Kirkesogn: | 5150101 Lyngdal |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | Tettsted: | 4091 Lyngdal |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Hamran X | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 15.08.1966 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 314,0 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Målebrev | | | | |
| Arealmerknad: | Fiktive grenser | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---------------|----------------|------------|----------|--------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4225/168/185 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Skylddeling | Forretning: | 15.08.1966 | Avgiver | 4225/168/11 | -1 314,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4225/168/185 | 1 314,0 |

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

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Hamranveien 23 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|------------------------|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei Tatt i bruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 169524564 | | Antall etasjer: | 1 |

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

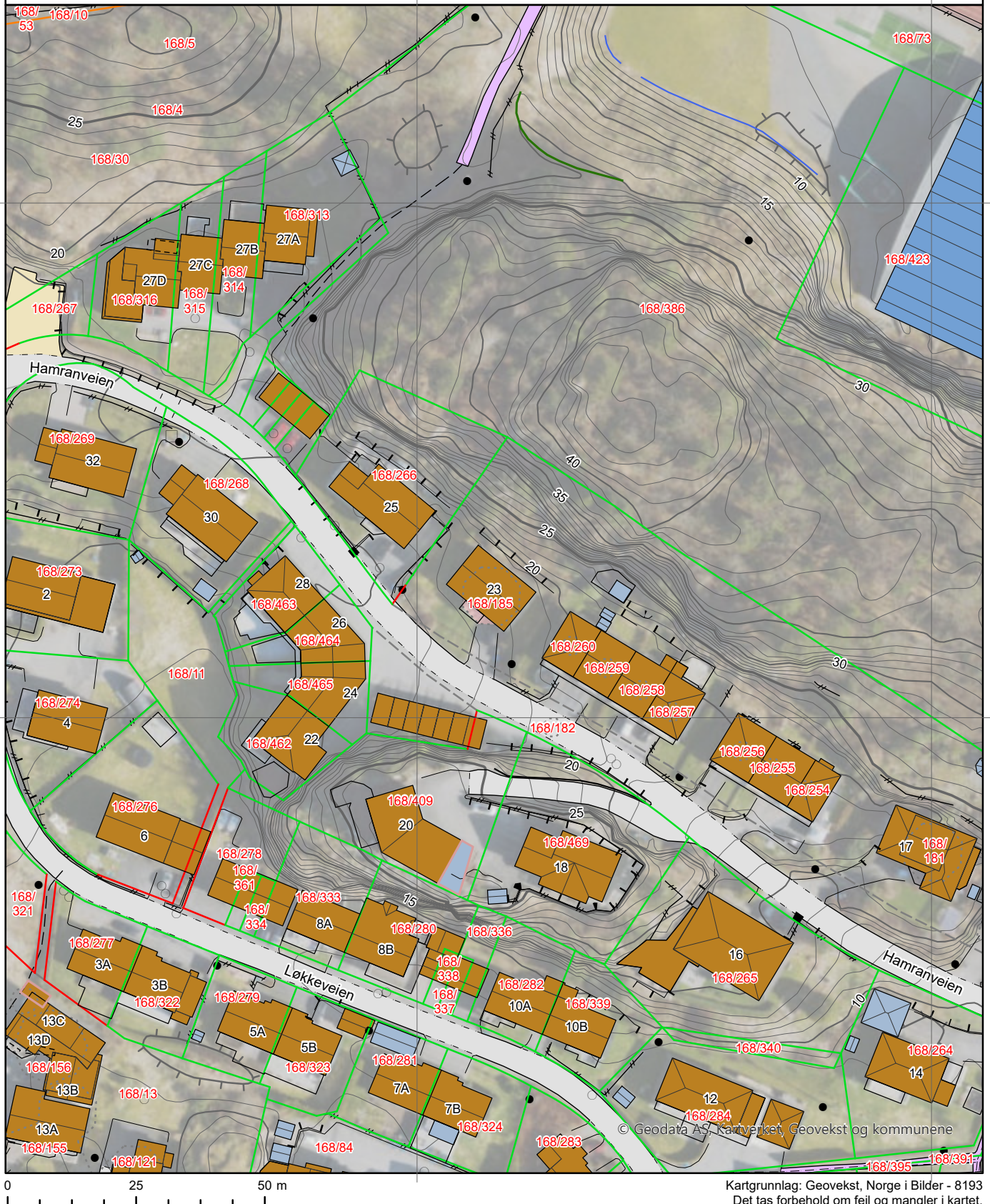
Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------|-------------|--------|------------------|-------------|------------------------|
| 1 | 6 445 229,22 | 385 912,40 | 36,39m | Ukjent | 9999 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpепunkt |








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

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Særutskrift

1189/71
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

av møteboken for Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt den 16 / 9 19 71.

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

Det ble behandlet:

Sak nr.: 300/71 Enebolig - Iglands Byggeforsretning A/S - Heim gnr. 168,
br.nr. 185.

Fra ovennevnte foreligger byggemelding med tegninger og nabovarsel for nybygg på ovennevnte tomt.

Enstemmig vedtak:

De foreliggende planer godkjennes. Vann fra Lyngdal Vannverk etter gjeldende reglement. Tilkopling til hovedhloakken mot tilkoplingsavgift Kr. 2.000,-. Det forutsettes benyttet 2- delt septictank og god drenering langs grunnmurer for å unngå fuktighet i kjelleren

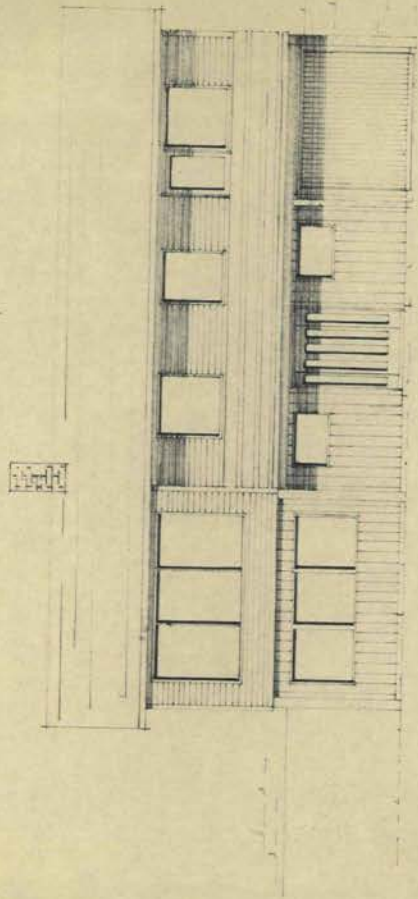
Detaljplaseringen er utført i samråd med ing.vesenet.

Rett utskrift.

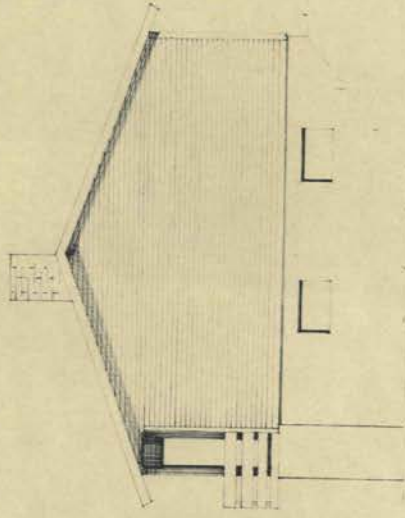
Sendes til: Iglands Byggeforsretning A/S, Lyngdal.

Lyngdal Ingeniørkontor, den 20/9 - 1971.


P. E. Salvesen

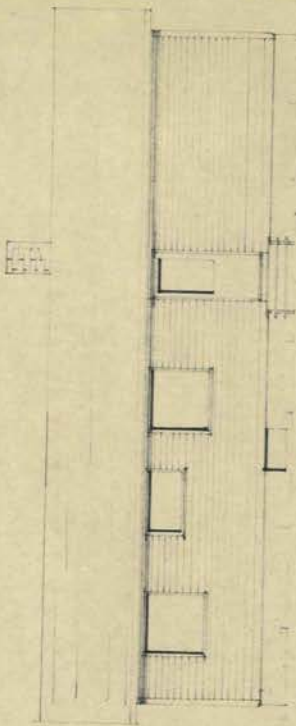


FASADE mot SÖR

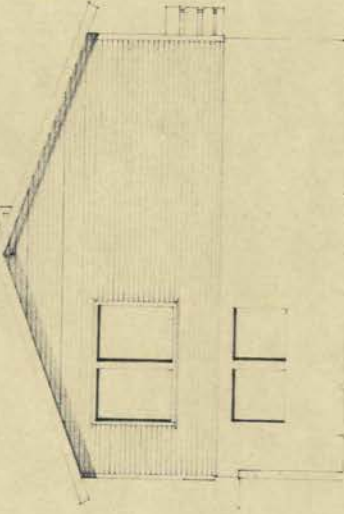


FASADE mot ÖST

LYNGDAL BYGNINGSRÅD

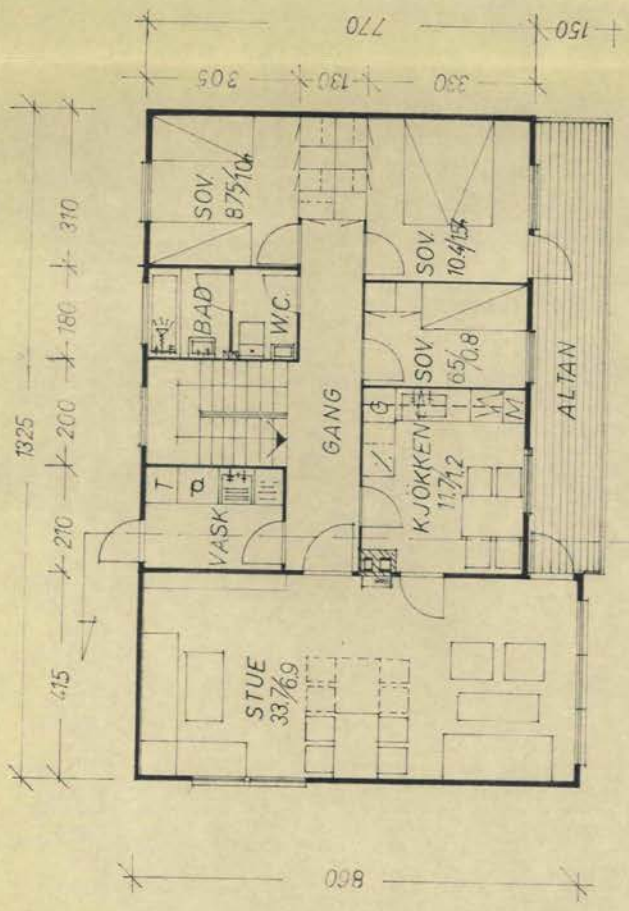


FASADE mot NORD

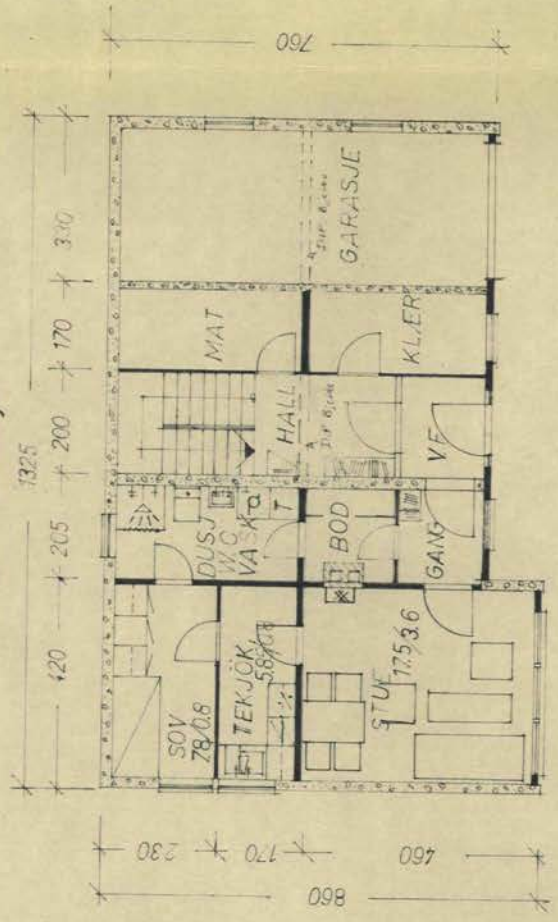


FASADE mot VEST

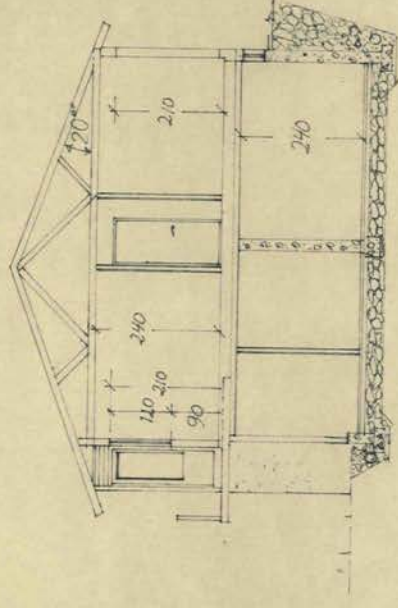
| | | |
|---|-----------|-------|
| IGLANDS Byggeförretning AB 4580 LYNGDAL | Målestokk | 5 1/2 |
| | Tejn | S |
| Erstatning for FASADER Enebolig m/hybeliighet | Trak | S |
| | Kfr. | |
| Erstatet av: | | |



PLAN 1.etasje



PLAN under etasje



SNITT A-A

Godkjent i
 LYNGDAL BYGNINGSRÅD
 16/9-72
 LYNGDAL KOMMUNE
 KOMMUNINGENIØREN
 for S. Jensen

| | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| IGLANDS Byggeforsretning AS | Målestokk | 5 27/72 |
| | 1:100 | 5 |
| 4580 LYNGDAL | Ersattning for: | |
| | PLANER, SNITT | |
| Enebolig m/hybelleilighet | | Erstatet av: |



Melding om vedtak

Dagfinn Birkeland

Åvitsland
4580 LYNGDAL

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Direkte telefon: Arkivkode: Dato:
 00/02961-2 Solveig Jensen 38 34 66 01 168/185 L42 01.11.00

Gnr. 168 bnr. 185 Hamranveien 23 - søknad om utvidelse av veranda - Dagfinn Birkeland

| Utvalgssaksnr | Utvalg | Møtedato |
|---------------|-------------------------------|----------|
| 541/00 | Plan- og driftssjefen | 01.11.00 |
| | Hovedutvalg for plan og drift | |

Fra Dagfinn Birkeland foreligger melding om utvidelse av veranda på gnr. 168 bnr. 185 Hamranveien 23.

Det foreligger søknadsskjema, tegning og underskrevet nabovarsel.

Plan- og driftssjefen har fattet følgende vedtak:

Plan- og driftssjefen har ingen innvendinger til innsendt melding

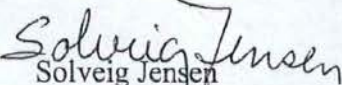
Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

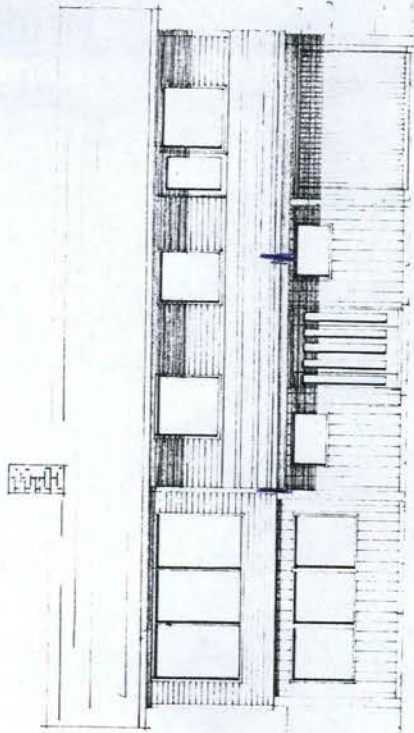
Dersom det går høyspent eller e.linjer over tomte eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

PLAN- OG DRIFTSSJEF

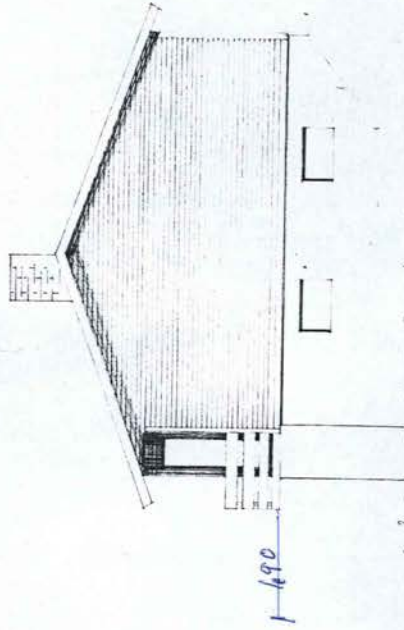
Tore Larsen

Sign.


Solveig Jensen
1. sekretær

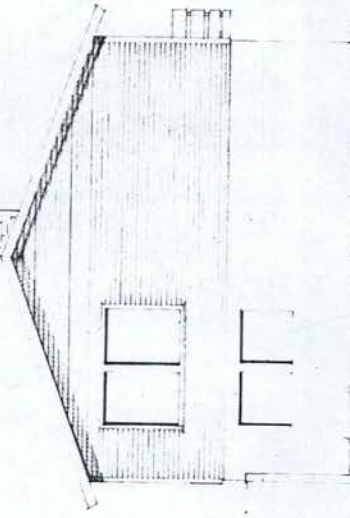


FASADE mot SÖR

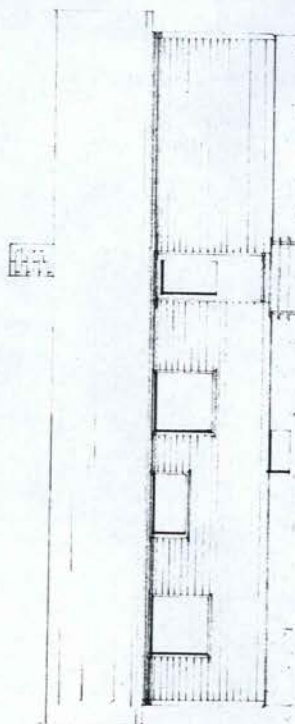


LYNGDAL BYGNINGSRÅD

FASADE mot ÖST

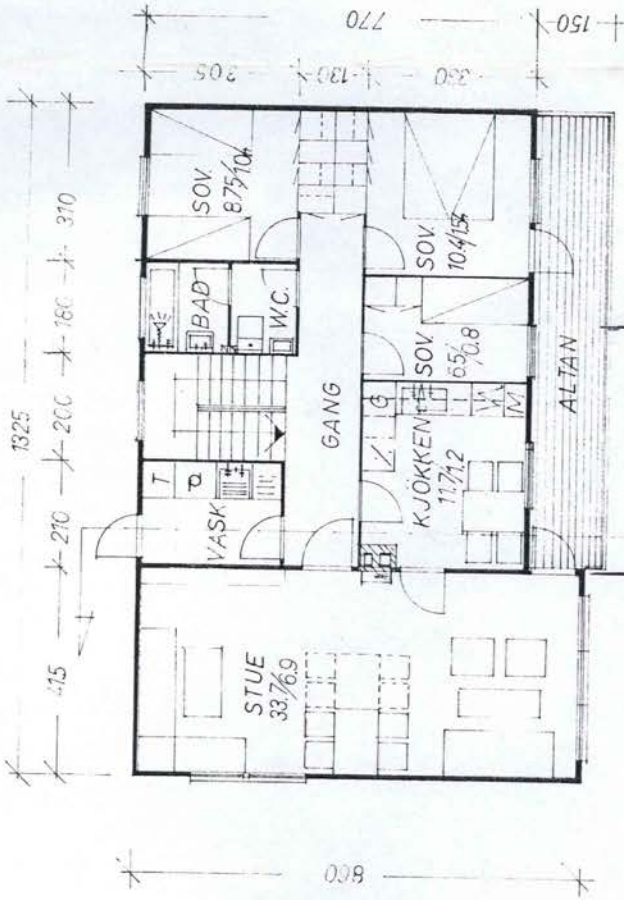


FASADE mot VEST

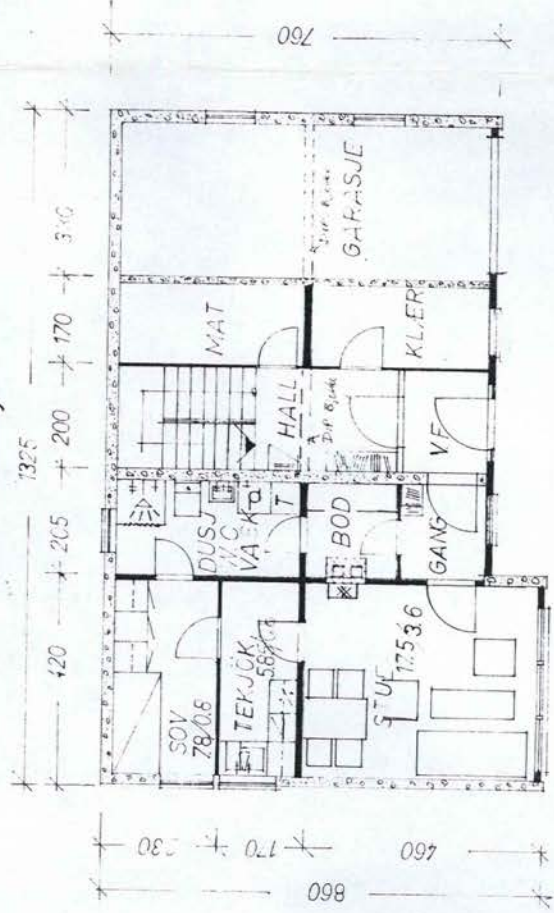


FASADE mot NORD

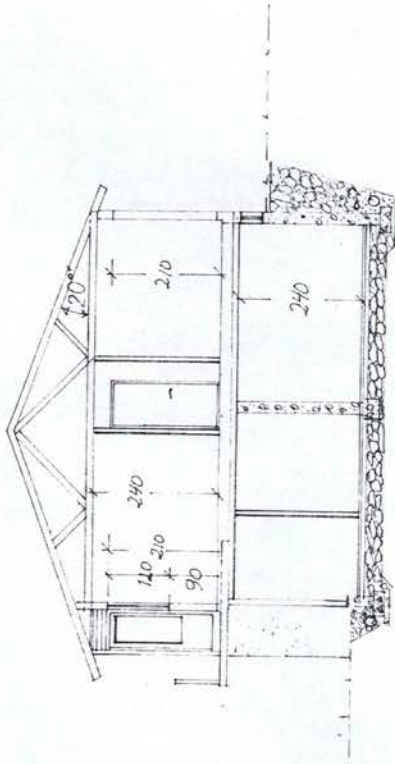
| | | |
|--|-------------|-----------------|
| IGLANDS Byggeforretning AS 4580 LYNGDAL | Tegnr. S 47 | Målestokk 1:100 |
| | Trac. S | Kfr. |
| Erstatning for: | | |
| FASADER. Enebolig m/hybelighet | | |
| Erstattet av: | | |



PLAN i etasje



PLAN under etasje



SNITT A-A

Godkänd i
 LYNGDAL BYGNINGSRÅD
 16/9-72
 LYNGDAL KOMMUNE
 KOMMUNINGENJÖREN
 S. Jensen

| | | |
|--|-----------|-------|
| IGLANDS Byggeförretning AS 4580 LYNGDAL | Målestokk | 5 2/3 |
| | Tegn | 5 |
| PLANER, SNITT Enebolig m/hybelteighet | Trac. | 5 |
| | Kfr. | |
| Erstatning for: | | |
| Erstatet av: | | |

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Iglands Byggeforretning A/S,

4580 Lyngdal.

Journalnr.

480/72

Dato, avsluttende synsforr.

14/4 - 1972.

| | |
|----------------|---|
| Arbeidssted | G.nr. 168, br.nr. 185 "Heim". |
| Arbeidets art | Nybygg. |
| Bygningens art | Frittliggende enebolig med underetasje. |
| Byggherre | Iglands Byggeforretning A/S. |
| Byggemelder | Iglands Byggeforretning A/S. |
| Ansvarshavende | Iglands Byggeforretning A/S. |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Bygget oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Lyngdal

den 11/4 - 1972.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØRENKåre Westerdal
ass.ing.



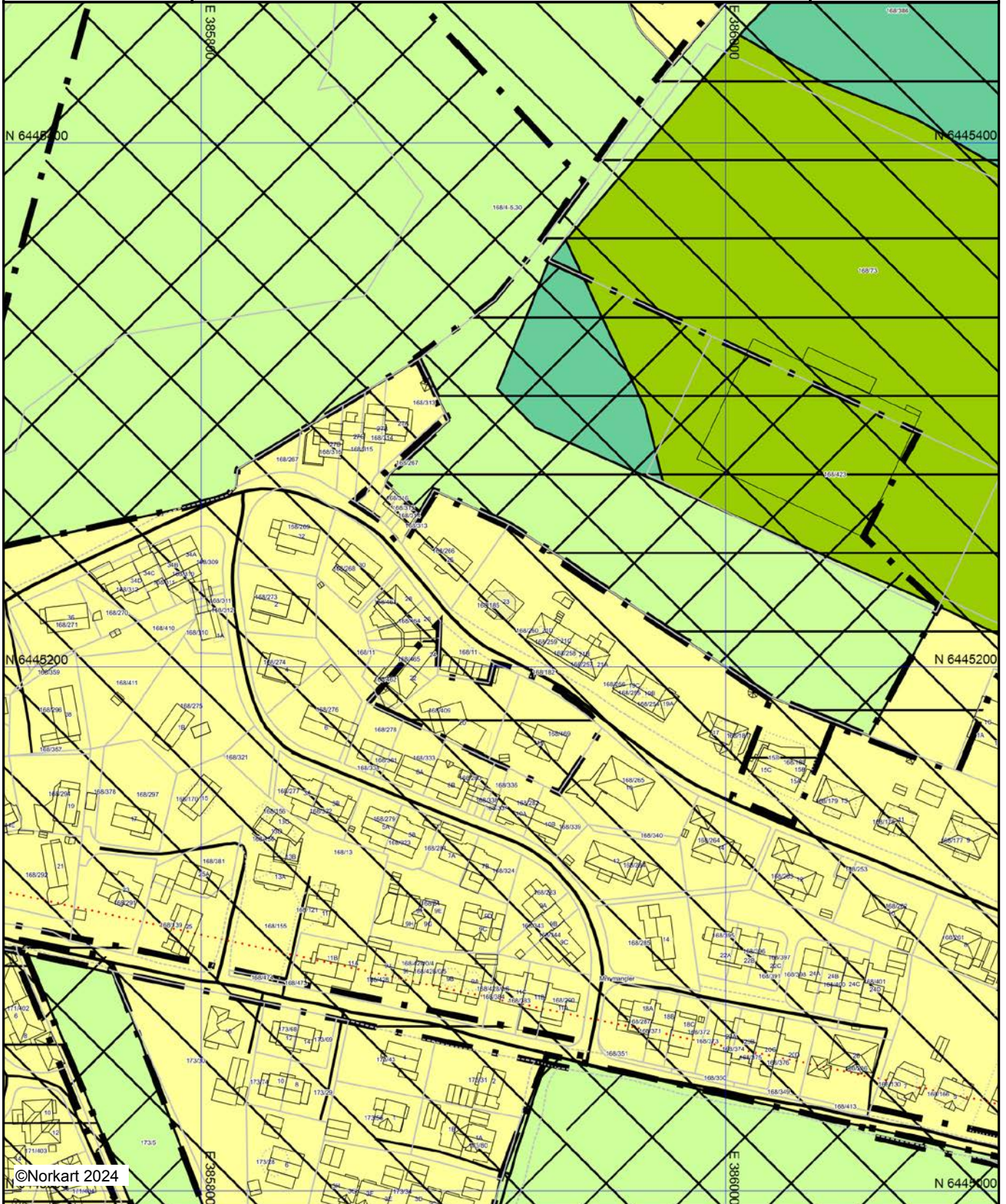
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/185
Adresse: Hamranveien 23
Utskriftsdato: 21.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4225 | Gårdsnr. | 168 | Bruksnr. | 185 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 201311 |
| Navn | Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 03.09.2015 |
| Bestemmelser | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf |
| Delarealer | Delareal 100 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur |
| | Delareal 100 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |



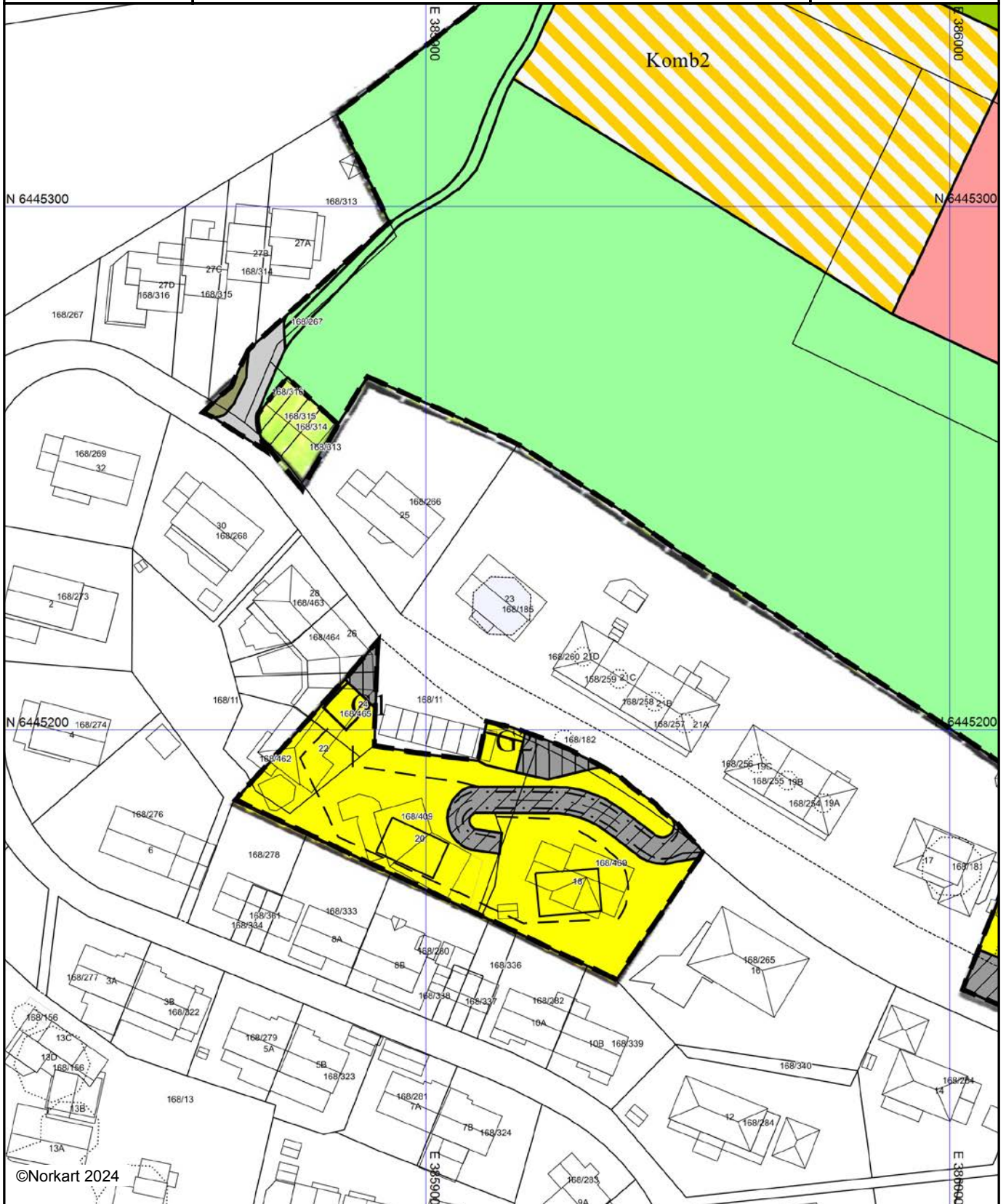
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/185
Adresse: Hamranveien 23
Utskriftsdato: 21.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Garsjer i boligområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Tjenesteyting
-  Idrett
-  Nærmiljøanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Turveg
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4225 | Gårdsnr. | 168 | Bruksnr. | 185 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2023 |
|-----------|-------|------------|---------------------|--------------|
| 26213697 | 10534 | 31.12.2023 | Årsavlesning - målt | 109 |

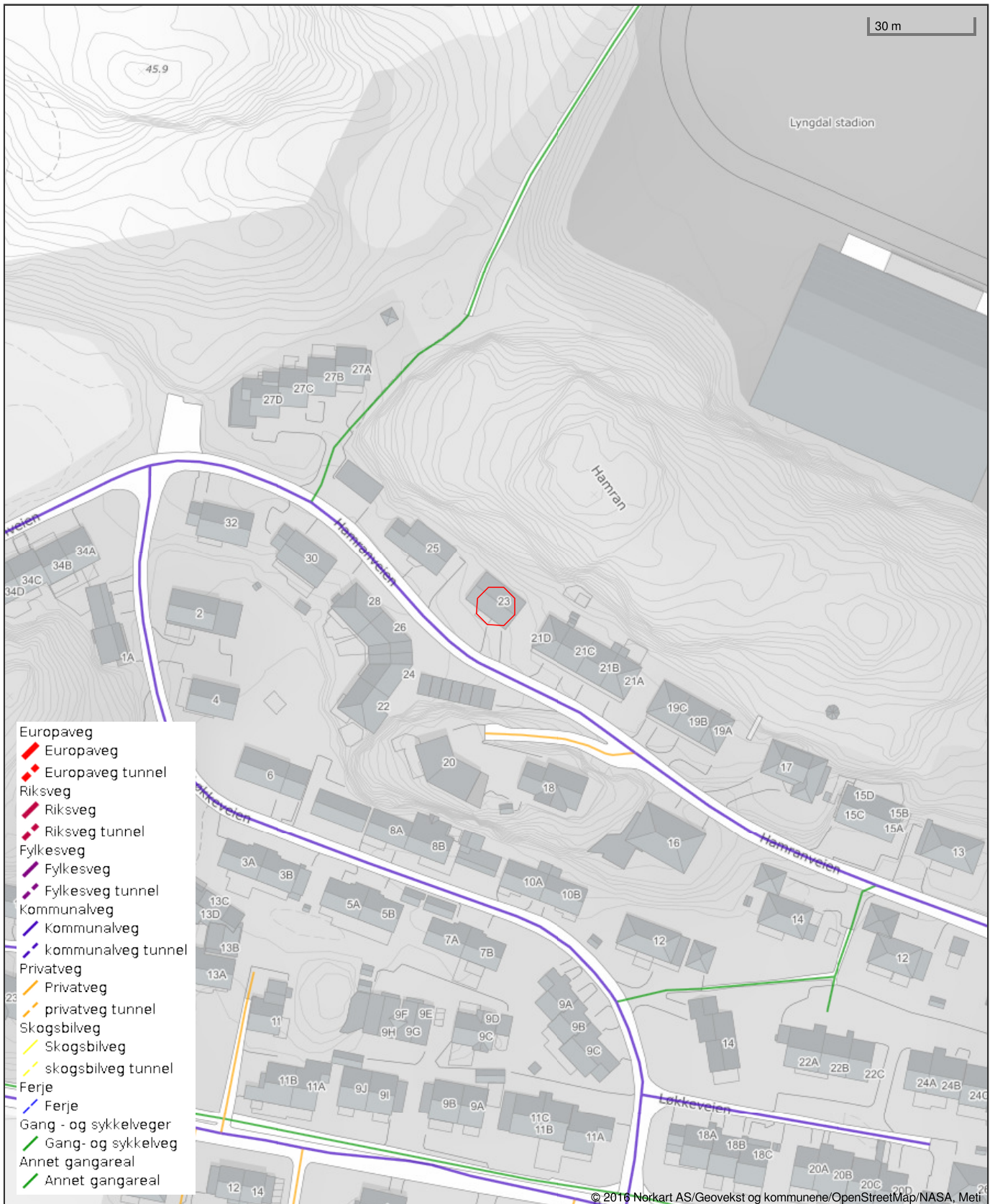
| | |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 168/185//



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4225 | Gårdsnr. | 168 | Bruksnr. | 185 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp | 3 877,27 kr |
| Feiing | 434,00 kr |
| Renovasjon | 4 125,00 kr |
| Vann | 3 115,82 kr |
| Sum | 11 552,09 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------------|----------|-------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Abonnement vann | 1 stk | 1 628,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 628,00 kr | 1 628,00 kr |
| Målt forbruk vann | 109 m3 | 19,61 kr | 1/1 | 0 % | 2 137,49 kr | 2 137,49 kr |
| Forskudd vann | 109 m3 | 21,08 kr | 1/1 | 0 % | 2 297,72 kr | 2 297,72 kr |
| Fradrag for innbetalt forskudd vann | -103 m3 | 19,61 kr | 1/1 | 0 % | -2 019,82 kr | -2 019,82 kr |
| Abonnement avløp | 1 stk | 2 041,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 041,00 kr | 2 041,00 kr |
| Målt forbruk avløp | 109 m3 | 25,01 kr | 1/1 | 0 % | 2 726,09 kr | 2 726,09 kr |
| Forskudd avløp | 109 m3 | 28,76 kr | 1/1 | 0 % | 3 134,84 kr | 3 134,85 kr |
| Fradrag for innbetalt forskudd avløp | -103 m3 | 25,01 kr | 1/1 | 0 % | -2 576,03 kr | -2 576,03 kr |
| Grunngebyr renovasjon bolig | 1 stk | 973,00 kr | 1/1 | 0 % | 973,00 kr | 973,00 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet | 1 stk | 3 608,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 608,00 kr | 3 608,00 kr |
| Feie- og branntilsynsavgift | 1 stk | 415,00 kr | 1/1 | 0 % | 415,00 kr | 415,00 kr |
| | | | | Sum | 14 365,29 kr | 14 365,30 kr |

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

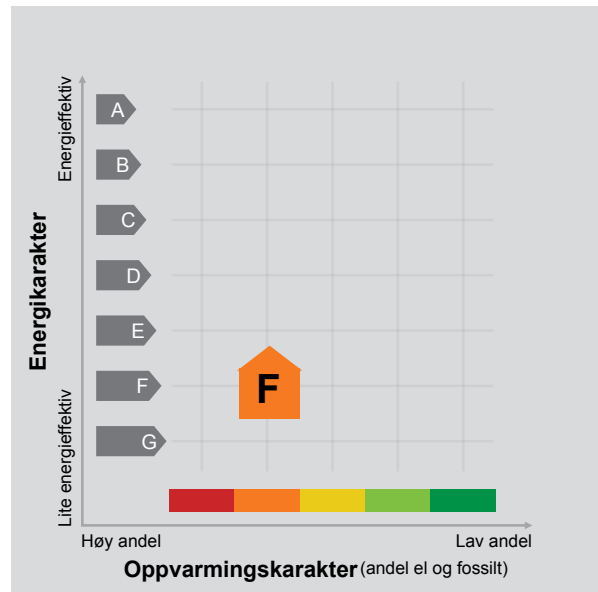
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Hamranveien 23 |
| Postnummer | 4580 |
| Sted | LYNGDAL |
| Kommunenavn | Lyngdal |
| Gårdsnummer | 168 |
| Bruksnummer | 185 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 169524564 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-52510 |
| Dato | 20.11.2024 |



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

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

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

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

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

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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår | 1972 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 194 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

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



Einar Foss Kvavik

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hamranveien 23, 4580 LYNGDAL

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

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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