

Heradveien 106

Egilstad



Prisantydning: **kr 1 450 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no

Enebolig med hage og frittliggende garasje og utebod

OMRÅDE
Egilstad

ADRESSE
Heradveien 106, 4580 LYNGDAL

Prisantydning
kr 1 450 000,-

Omkostninger: **kr 53 750,-**
Totalpris: **kr 1 503 750,-**
Formuesverdi: **kr 479 926,-**
Kommunale avgifter: ca. **kr 7 000,- per år**



BRA-i: 128 m²

BRA Total: 128 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959 (opprinnelig fra ca. 1920)
Soverom: 4
Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 753.5 m² (ikke nøyaktig oppmålt)

Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

404 08 072
oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister
Alléen 4, 4580 Lyngdal
38 33 18 40
sormegleren.no

HERADVEIEN 106

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 100, bnr. 10, ideell andel 1/1 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 m² Gang, trapperom, toalett, bad og boder

1. etasje

BRA-i: 77 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 31 m² Trapperom, gang, 3 soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

2. etasje

7 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

753.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på ca. 750 kvm og er pent opparbeidet med hage, diverse busker og beplantning. Bebygd med bolig, garasje og utebod.

Eiendommen har usikre grenser og er ikke nøyaktig oppmålt. Grensen mot sør er oppmålt, de andre grensene er mer usikre, da de ikke er koordinatfestet. Evt. arealavvik må aksepteres av kjøper ved en evt. senere oppmåling. Det foreligger målebrev på nabolomt mot sør og den grensen mot nabo er derfor oppmålt.

Iflg. mottatt kart fra kommune, er hjørne mot nordvest på tilbygget oppført utenfor tomtegrense. Bygget har stått siden 1983 og dette vil være kjøpers ansvar videre.

Beliggenhet

Heradveien 106 er beliggende i et rolig område med mye natur. Fra boligen er det ca. 5 km til Lyngdal sentrum hvor du finner diverse dagligvarebutikker, shoppingmuligheter og restauranter. På varme sommerdager kan man ta turen til sjøen, Sørlandsbadet med vannsklier og basseng, eller man kan ta turen til Kvavikstranden.

Lyngdal har flere flotte turområder som passer store og små, i tillegg flere andre aktiviteter som bowling på Lucky strike, kino, via ferrata, minigolfbane og padel.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området rundt består hovedsakelig av eneboliger, småbruk og hytter.

Barnehage/Skole/Fritid

Ca. 3 km til Årnes skole. Ca. 5 km til skoler i sentrum av Lyngdal.

Bygningsakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1983 og fra 1970-tallet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 1983. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på tilbygget med ventilert konstruksjon. Vinduene i tilbygget har karmen av tre og er fra 1983. De fleste vinduene i opprinnelig bolig er fra slutten av 1970-tallet. balkongdør i tre, aluminiums balkongdør og kjellerdør som er en eldre tilpasset innerdør.

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 04.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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 TG2-Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av utskiftning nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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/bslag. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det anbefales å skifte takrenner i forbindelse med ny taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Takkonstruksjon/loft:

Punktet må sees i sammenheng med takteking. Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert skjevheter i den eldste delen av boligen. Dette må sees i sammenheng med boligens alder. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på den opprinnelige boligen. Det er ikke isolert i taket på loftet. Lufting/ventilering bør forbedres i forbindelse med ny takteking.

Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må påregnes å bytte enkelte av vinduene i boligen. Det anbefales å bytte vinduene i boligen i forbindelse med eierskifte og renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Utvendige trapper:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Påviste skader må utbedres.

Innvendige overflater:

Det må påregnes oppussing av innvendige overflater. Det er enkelte småskader rundt om i boligen, som misfarge og skader på vegger, tak og gulv. Knirk og ujevnheter må forventes. I forbindelse med eierskifte bør det påregnes normal oppussing av de innvendige overflatene

Radon:

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

Innvendige trapper:

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. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Rekkverket på loftet er løst. Trappen ned til kjelleren er bratt og det er liten frihøyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det gjøres oppmerksom på forholdet, det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak. Trappen til kjelleren er såpass bratt at det må vises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Innvendige dører:

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

Bad - Overflater vegger og himling:

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. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bad - Overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Badegulvet er tilnærmet flatt, lokalt fall ved sluken. Det vil ved et eierskifte være naturlig å renovere badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Bad - Sanitærutstyr:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Ved et eierskifte vil det være naturlig å pusse opp badet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Toalettrom - Kjeller:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre toalett har behov for oppussing. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Utbedringer på toalettrom må forventes.

Vannledninger:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det må påregnes å skifte varmtvannsbereder ved eierskifte med endret bruk.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og fra 1980-tallet. Boligen har skrusikringer og automatsikringer. Dette er et dødsbo, spørsmål ikke fylt ut. Ukjent historikk på det elektriske anlegget. Det er registret løse ledninger og kontakter.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler tetningslister i toppen av grunnmursplaten. Det er fuktskjolder på veggen i mellomgangen i tilbygget. Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje på opprinnelig bolig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må gjøres utbedringer i forbindelse med dreneringen rundt boligen. Kostnadsestimat må sees i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann-og avløpsledninger:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Foreta kontroll av brønnvann. Det må påregnes at det må utføres utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Oljetank:

Det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanken må fjernes eller saneres.

Følgende avvik har fått TG3:

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Den ene gavlen mot vest har større råteskader. På de andre veggene på opprinnelig bolig er det registrert spredte råteskader. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert. Det er registrert utettheter i musetettingen på tilbygget fra 1983. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring må utføres. Det anbefales å skifte kledningen og etablere lufting på veggene på opprinnelig bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Terrasser:

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må etableres ny terrasse og balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på den ene siden og den fremstår med råteskader. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Etasjeskille:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca. 50 mm. forskjell på gulvet på loftet. Nivåforskjell må sees i sammenheng med boligens alder. 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. Det er registrert vann som renner ned igjennom pipen. Det er registrert skader på utvendig pipestokk. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må gjøres utbedringer i forbindelse med pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Rom under terreng:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er oppforet gulv i matboden i kjelleren. Hulltaking er utført i gangen i forbindelse med yttervegg og ved matboden. Større råteskader er registrert.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Bad hovedplan - Ventilasjon:

Rommet har ingen ventilasjon. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Bad - kjeller:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke klemt belegg i slukene. Våtromsplatene buler ut fra vegger. I våtsonen mot murveggen er platene synlig skrudd fast. Rommet er modent for oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Avtrekk - kjøkken:

Avtrekk fungerer ikke. Avtrekksrøret er ikke festet til viften. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Feste avtrekksrøret til viften.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det bør foretas terrengjusteringer. Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og spørsmål i egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

Innhold

Kjeller: Gang, trapperom, toalett, bad, bod

1. etg: Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom og bad

Loft: Trapperom, gang, 3 soverom, bod

Lyngdal kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Man trer inn i boligen og inn i en gang hvor det er mulighet for å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy.

Kjøkkenet er romslig og har godt med oppbevaring i over- og underskap. Det er plass til spisegruppe på kjøkkenet. Oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Stuen er romslig og kan møbleres etter behov og ønske. Det er plass til spisegruppe og sofagrupper. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til uteområde med god boltreplass for store og små.

Boligen har fire soverom. Det foreligger ikke godkjente tegninger hos kommunen og det medfører at lovlighet ikke kan vurderes. Se punktet ferdigattest.

Det er to bad og et gjestettoalett i boligen.

Parkering i gårdsrom og i garasje.

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:

- Oppvaskmaskin

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring AS-40

Diverse

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

ENERGI

Oppvarming

Olje og elektrisk.

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

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Ca. Kr 7 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder for offentlig renovasjon, tømning av slam (septiktank) og feiing pipe.

Formuesverdi primær

Kr 479 926

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 919 703

Formuesverdi sekundær år

2023

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:

4225/100/10:

21.08.1959 - Dokumentnr: 624 - Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt

02.12.1966 - Dokumentnr: 1546 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning - Vegvesenets betingelser vedtatt

Meglers forklaring: Eldre erklæring der det søkes om tillatelse til å legge kloakkledning under fylkesvei.

13.06.1983 - Dokumentnr: 1826 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Meglers forklaring: Tillatelse til oppføring av tilbygg på eiendommen med betingelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei.

Eiendom har privat vann fra eget borehull. (varmekabel i ledning) Avløp går til privat septiktank/slamavskiller. Kummer ligger på nedsiden av veien på naboeiendom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 datert 03.09.2015 med formål spredt boligbebyggelse, fremtidig. Eiendommen ligger i et uregulert område, og er en del av kommuneplanens arealdel.

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.

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 1 450 000

Totalpris

Kr 1 503 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

37 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

53 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 487 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 503 750,00 (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 budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren 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

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklærings skjema
- Energiattest
- Reguleringsplan
- Reguleringskart

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Totalt kr 89 750,00,- 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

Magne Drageland - fullmektig
Finn Reidar Drageland, Ivar Drageland
Arna Drageland, Marit Oddbjørg Høyland

Oppdragsansvarlig

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

Katrine Frøyland
Eiendomsmegler
katrine.froyland@sormegleren.no
Tlf: 466 51 616

Ansvarlig megler

Odd Terje Vatnedal

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

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

Salgsoppqavedato
23.12.2024



Støpt betong på p-plass og mot garasje.



Fasade mot veien.



Stue med salong - virtuelt møblert



Stue/spisestue - virtuelt møblert



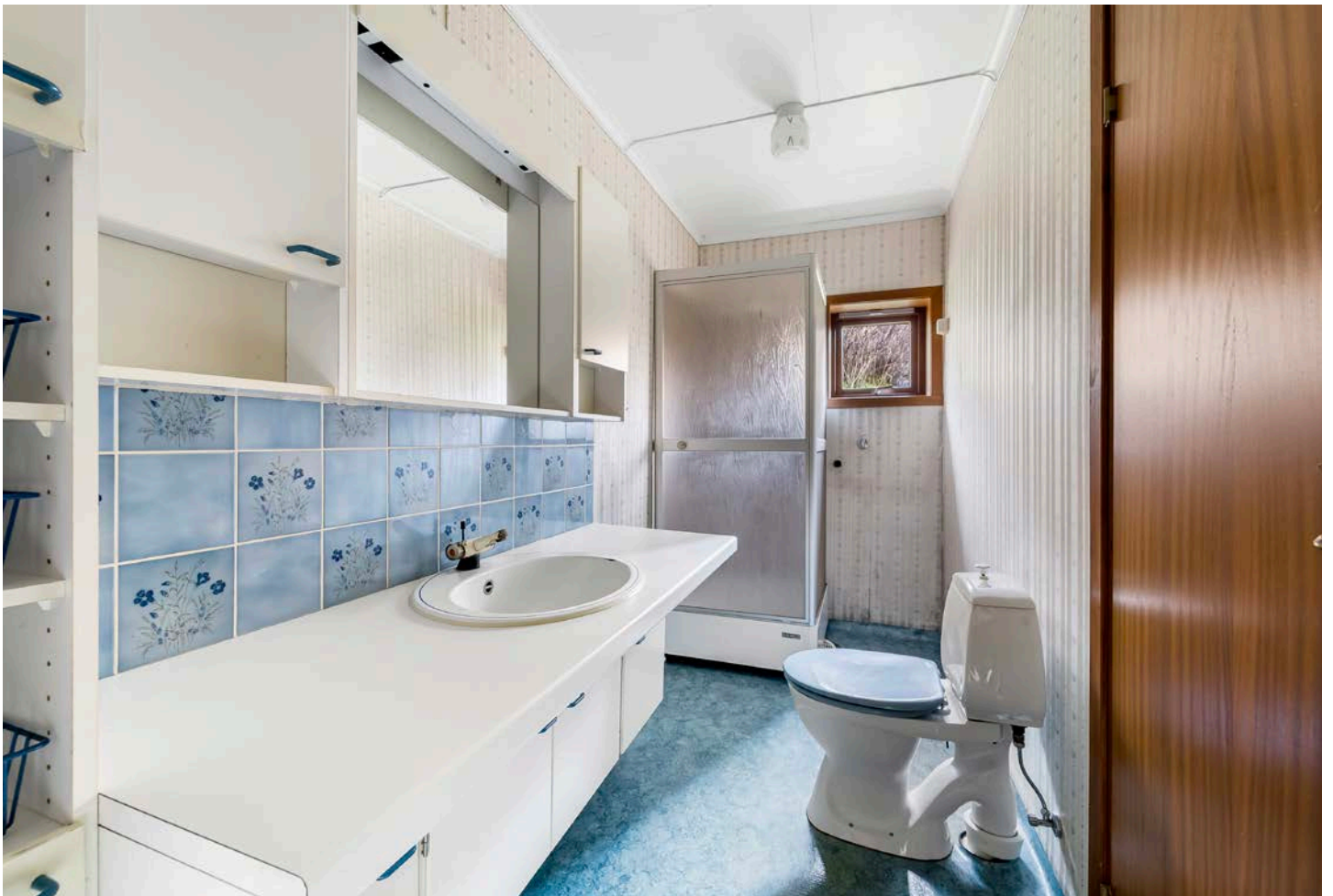
Kjøkken - virtuelt møblert



Kjøkken - oppvaskmaskin medfølger



Soverom - hovedplan



Bad i hovedplan



Soverom 2 av 3 på loft



Soverom 1 av totalt 3 på loft. Utgang til luftebalkong.



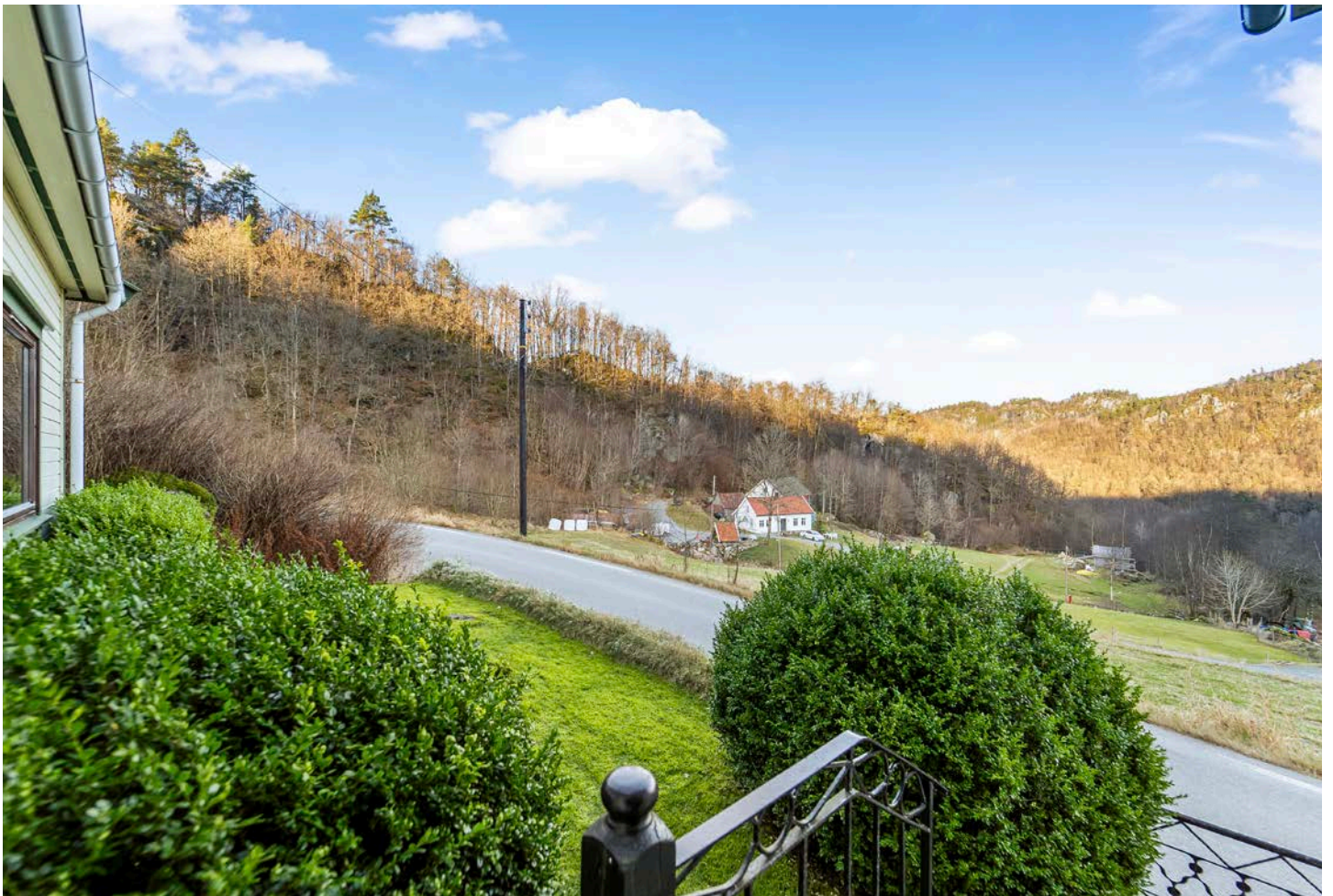
Toalettrom kjeller



Bad/dusj i kjeller



Fasade og tomt ved inngangspartiet, veien til venstre



Utsikt fra eiendom mot veien



Hus og garasje med opparbeidet hage



Oversikt Egilstad



2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Heradveien 106

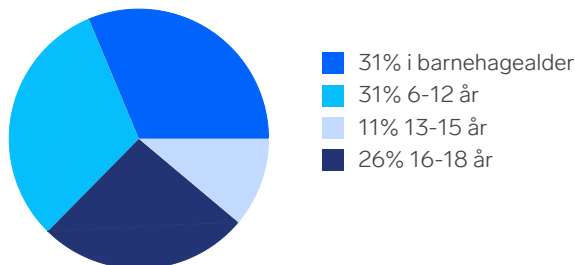
Offentlig transport

🚶 Egilstad Linje 228	0 min 🚶 0 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 🚏 5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 20 min 🚏

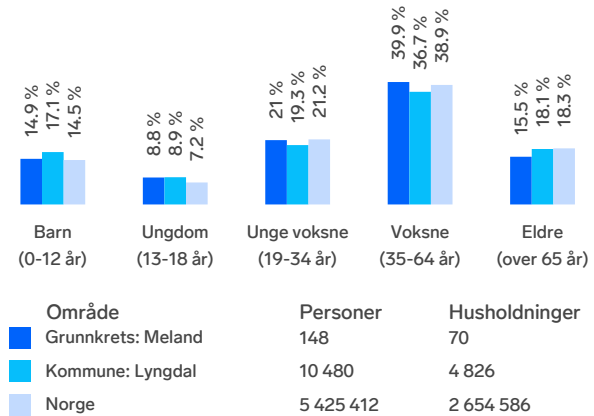
Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 116 elever, 8 klasser	4 min 🚶 3.1 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 351 elever, 22 klasser	7 min 🚶 4.9 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 149 elever, 12 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	7 min 🚶 5 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	7 min 🚶 5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	10 min 🚶 7.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

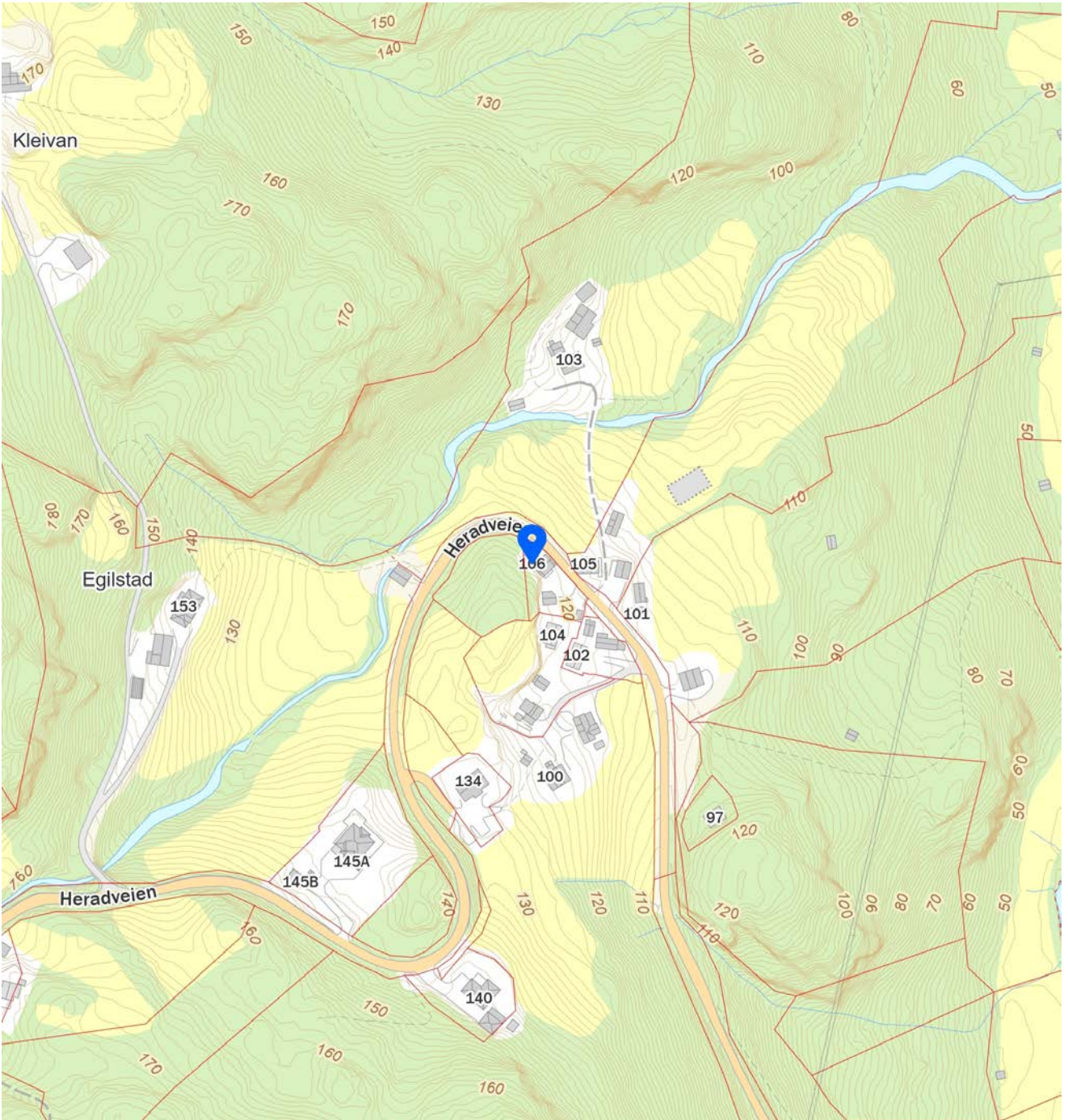
Faråna barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 🚶 3.7 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 4.9 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 🚶 6.5 km

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	7 min 🚶
Rema 1000 Lyngdal Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 4.8 km

Sport

🏃 Årnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.1 km
🏃 Berge skole Ballspill	7 min 🚶 4.9 km
🏃 Lyngda fysikalske institutt	7 min 🚶
🏃 Just Padel Lyngdal	7 min 🚶



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heradveien 106, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 100, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 20026-1453

Referansenummer: ZK6934

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra taket. Ifølge rekvisenten ble taket på opprinnelig bolig skiftet i 1976.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1983 og fra 1970-tallet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 1983. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge rekvisenten er kledningen på opprinnelig bolig fra 1976.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på tilbygget med ventilert konstruksjon. På opprinnelig bolig er det åstak som takkonstruksjonen.

Vinduene i tilbygget har karmen av tre og er fra 1983. De fleste vinduene i opprinnelig bolig er fra slutten av 1970-tallet.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, aluminiums balkongdør og kjellerdør som er en eldre tilpasset innerdør.

Terrasse i forbindelse med stuen er bygd i tre. Det er etablert balkong i forbindelse med det store soverommet på loftet.

Det er utvendige trapper av tre.

Det er utvendige trapper av betong og rekkverk av stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegget og teppe.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

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

Boligen har mursteinspipe med oljefyr i stuen.

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 1983.

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Våtsoner på badet er mot yttervegg. Det ble boret hull på soverommet i vegg ved vaskemaskinen. 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

Badet i kjelleren er fra 1980-tallet. Det inneholder dusj og vask. Det er belegget på gulvet og våtromsplater på veggene.

Våtsoner er mot yttervegg og murvegg. Det er utført fuktsøk på gulvet ingen unormale funn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tre-fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 1983.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Boligen har naturlig ventilering.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og fra 1980-tallet. Boligen har skrusikringer og automatsikringer. Dette er et dødsbo, spørsmål ikke fylt ut.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Dreneringen er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll.

Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakefylt, på tilbygget fra 1983.

Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn.

Septiktanken er av betong.

Det er oljetank i stål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

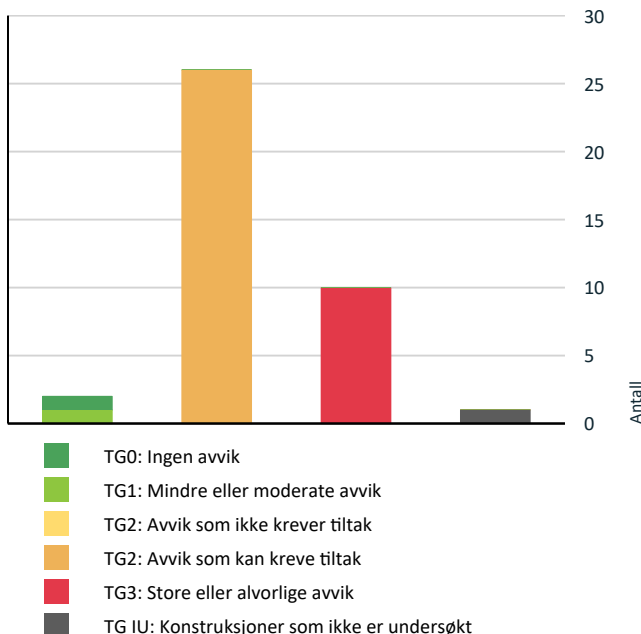
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

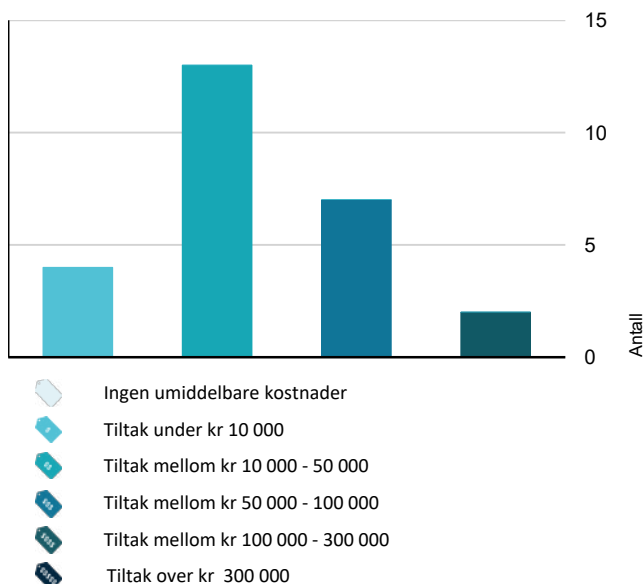
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)



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



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



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



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



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



Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



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



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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



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



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



Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)



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



Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Byggeår er antatt. Boligen ble bygd på med kvist i 1959. Skiftet kledning, vinduer og dører, tak i 1976. Tilbygg i 1983, ifølge rekviert.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Boligen har behov for renovering.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra taket. Ifølge rekvierten ble taket på opprinnelig bolig skiftet i 1976.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra 1983 og fra 1970-tallet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å skifte takrenner i forbindelse med ny taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 1983. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge rekvierten er kledningen på opprinnelig bolig fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Den ene gavlen mot vest har større råteskader. På de andre veggene på opprinnelig bolig er det registrert spredte råteskader. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert. Det er registrert utettheter i musetettingen på tilbygget fra 1983.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte kledningen og etablere lufting på veggene på opprinnelig bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på tilbygget med ventilert konstruksjon. På opprinnelig bolig er det åstak som takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i den eldste delen av boligen. Dette må sees i sammenheng med boligens alder. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen på den opprinnelige boligen. Det er ikke isolert i taket på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres i forbindelse med ny taktekking.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport



Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, aluminiums balkongdør og kjellerdør som er en eldre tilpasset innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er knekt glass i inngangsdøren. Glasset er punktert i skyvedøren og i balkongdøren. Fukt å råteskader i kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduene i tilbygget har karmen av tre og er fra 1983. De fleste vinduene i opprinnelig bolig er fra slutten av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å bytte enkelte av vinduene i boligen. Det anbefales å bytte vinduene i boligen i forbindelse med eierskifte og renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i forbindelse med stuen er bygd i tre. Det er etablert balkong i forbindelse med det store soverommet på loftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må etableres ny terrasse og balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

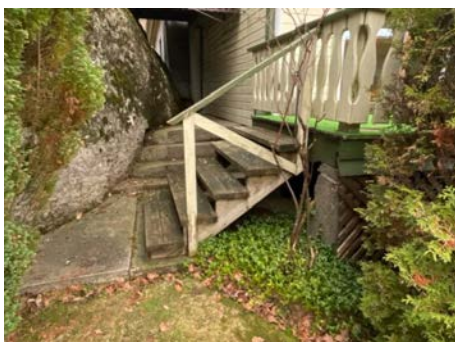
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden og den fremstår med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper - 2

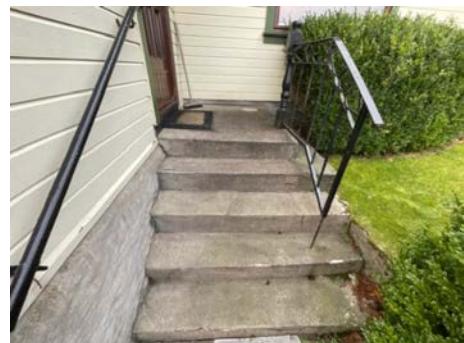
Det er utvendige trapper av betong og rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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:

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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 50 mm. forskjell på gulvet på loftet. Nivåforskjell må sees i sammenheng med boligens alder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



⚠ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med oljefyr i stuen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert vann som renner ned igjennom pipen. Det er registrert skader på utvendig pipestokk.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må gjøres utbedringer i forbindelse med pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er oppforet gulv i matboden i kjelleren. Hulltaking er utført i gangen i forbindelse med yttervegg og ved matboden. Større råteskader er registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TO 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.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverket på loftet er løst. Trappen ned til kjelleren er bratt og det er liten frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det gjøres oppmerksom på forholdet, det betyr ikke nødvendigvis at man må gjøre tiltak. Trappen til kjelleren er såpass bratt at det må vises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Innvendige dører

Dørene har karm og dørbord av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet er fra 1983.

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Badegulvet er tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Badegulvet er tilnærmet flatt, lokalt fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ved et eierskifte være naturlig å renovere badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk 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.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved et eierskifte vil det være naturlig å pusse opp badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på badet er mot yttervegger. Det ble boret hull på soverommet i veggen ved vaskemaskinen. 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.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet i kjelleren er fra 1980-tallet. Det inneholder dusj og vask. Det er belegget på gulvet og våtromsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

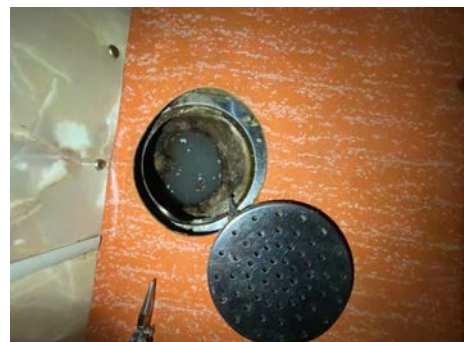
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke klemt belegg i slukene. Våtromsplatene buler ut fra veggene. I våtsonen mot murveggen er platene synlig skrudd fast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er modent for oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Våtsoner er mot yttervegg og murvegg. Det er utført fuktsøk på gulvet ingen unormale funn.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tre-fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra 1983.

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



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Avtrekkørret er ikke festet til viften.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Feste avtrekkørret til viften.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre toalett har behov for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Utbedringer på toalettrom må forventes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

📍 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes å skifte varmtvannsbereder ved eierskifte med endret bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



📍 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og fra 1980-tallet. Boligen har skrusikringer og automatsikringer. Dette er et dødsbo, spørsmål ikke fylt ut.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret og er lite synlig for kontroll. Utvendig er det synlig grunnmursplast på murene som er tilbakefylt, på tilbygget fra 1983. Øvrig drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler tetningslister i toppen av grunnmursplasten. Det er fuktskjolder på veggen i mellomgangen i tilbygget. Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje på opprinnelig bolig.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres utbedringer i forbindelse med dreneringen rundt boligen. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det må påregnes at det må utføres utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oljetank

Det er oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken må fjernes eller saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er antatt.

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen har behov for renovering.

Beskrivelse

Det er oppført en større garasje på eiendommen. Selve garasjen har et bruksareal på ca. 30 m², på hemsen er det 10 m² målbart areal.

Bygget er oppført med grunnmur av betong og blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner.

Yttervegger er kledd med stående kledning og taket er tekket med eternittplater.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Garasjen har behov for større utbedringer.

Det er registrert sprekker i murvegger, råte i vinduer og trekledning, defekte takrenner blant annet.

En pipe i forbindelse med vedovnen har veltet opp mot fjellet.

Taktekkingen består av eternittplater som inneholder asbest, disse må leveres som spesial avfall.

Med bakgrunn i alder og påpekte forhold må det påregnes oppgraderinger på garasjen. TG 3



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

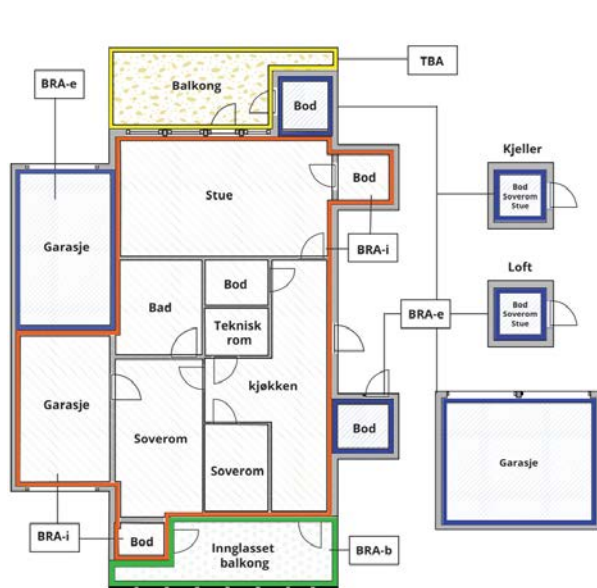
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	77			77	7		77
Loft	31			31	7	9	40
Kjeller	20			20		3	23
SUM	128				14	12	140
SUM BRA	128						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30			30
Loft		10		10		16	26
SUM		40				16	56
SUM BRA	40						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	7
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Alfred Møll	Takstingeniør
	Magne Drageland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	100	10		0	753.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heradveien 106

Hjemmelshaver

Drageland Anny

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1949

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	29.11.2024	Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.11.2024	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/ZK6934>

KLAGEOORDNING 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

Heradveien 106, 4580 LYNGDAL

09 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heradveien 106	Heradveien 106	

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?

Arv fra vår mor i 2024

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

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Drageland, Magne

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.

Lite hus som ble kjøpt i 1949, utvidet og påbygd loft og kvist i 1959. Skiftet kledning, vinduer og dører, tak i 1976.
Nytt utbygg på baksiden i 1983.
Viser ellers til tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

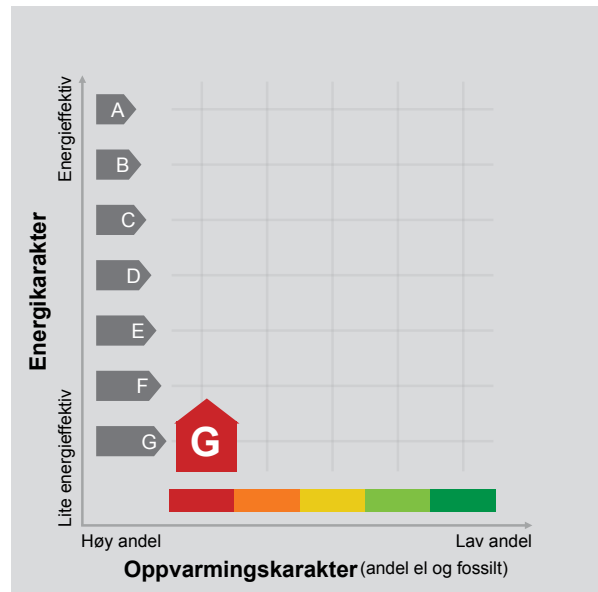
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94324214

ENERGIATTEST

Adresse	Heradveien 106
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	169491151
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59525
Dato	12.12.2024



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 innnetemperaturen

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**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

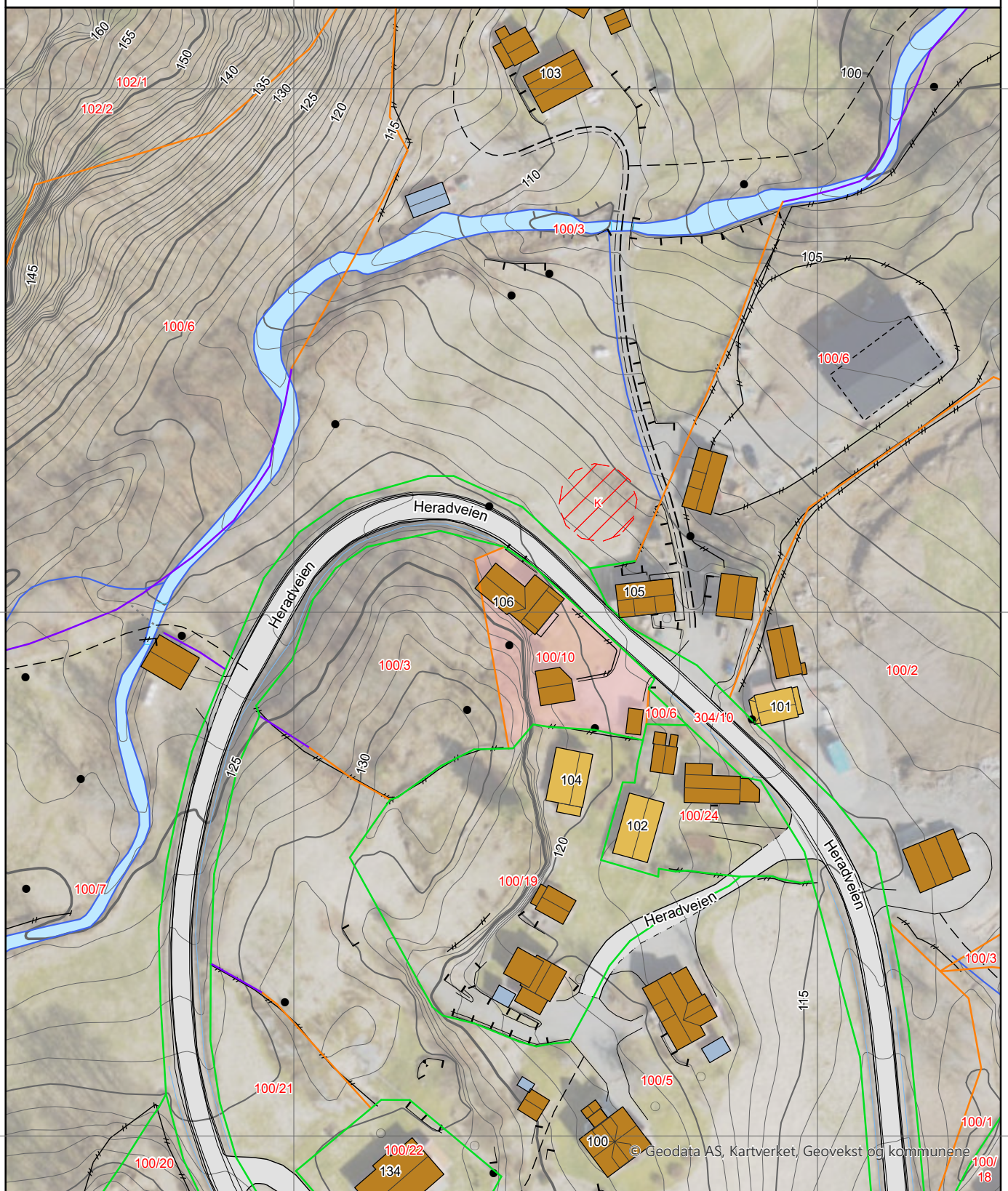
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.










Eiendomsgrenser

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













© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 100, Bruksnr 10	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	101 Meland
Veiadresse:	Heradveien 106, gatenr 5020 4580 Lyngdal	Valgkrets:	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tuften	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.08.1823	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	753,5 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/100/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2019	Avgiver	4225/100/1	-758,1
	Matrikkelført:	01.07.2019	Berørt	4225/100/5	0,0
			Berørt	4225/100/6	0,0
			Berørt	4225/100/10	0,0
			Berørt	4225/100/19	0,0
			Berørt	4225/304/10	0,0
			Mottaker	4225/100/24	758,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2019	Berørt	4225/100/1	0,0
	Matrikkelført:	01.07.2019	Berørt	4225/100/5	0,0
			Berørt	4225/100/6	0,0
			Berørt	4225/100/10	0,0
			Berørt	4225/100/19	0,0
			Berørt	4225/304/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	22.08.1823	Avgiver	1032/100/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/100/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heradveien 106	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169491151		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169491143		Antall etasjer:

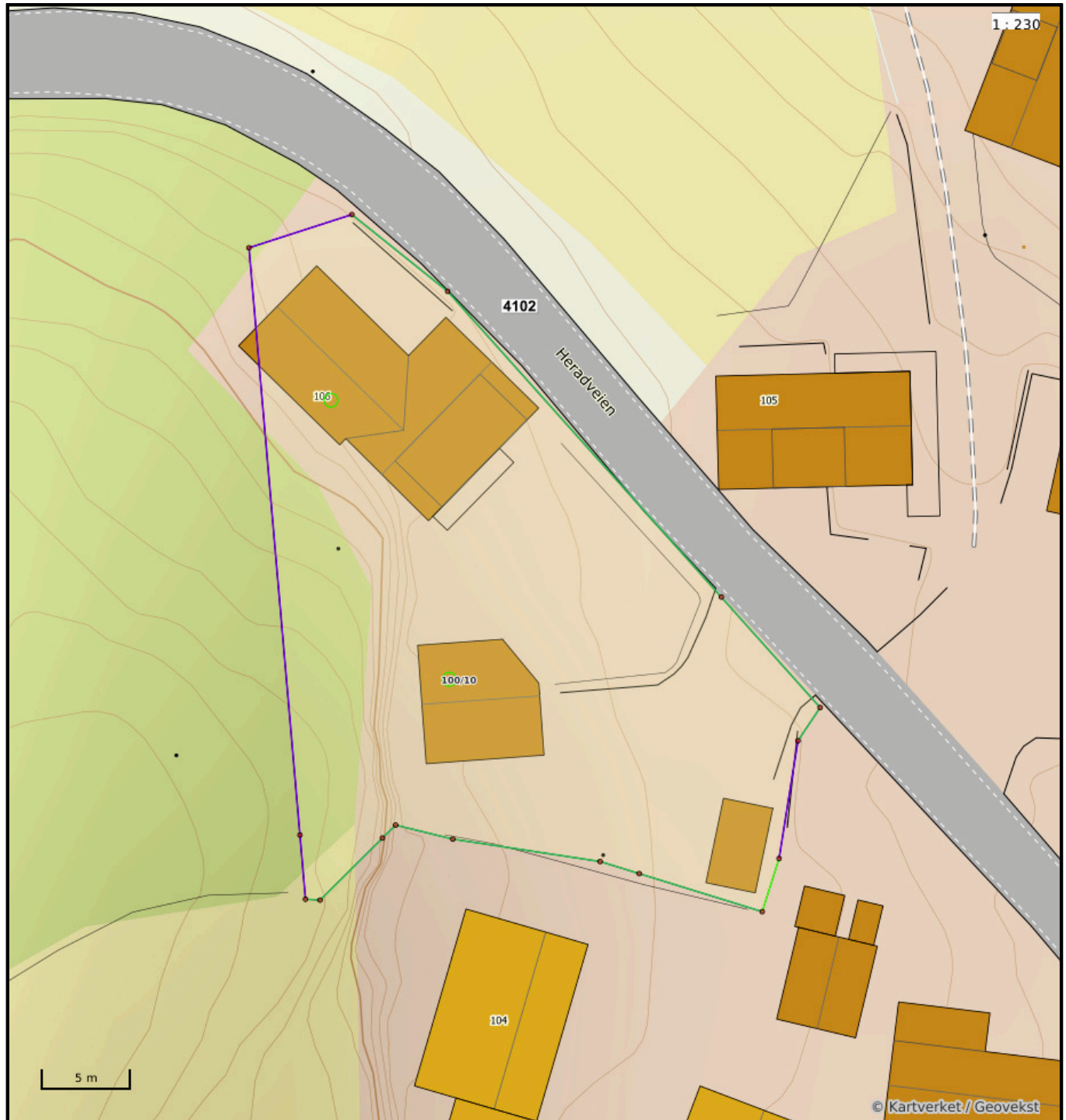
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

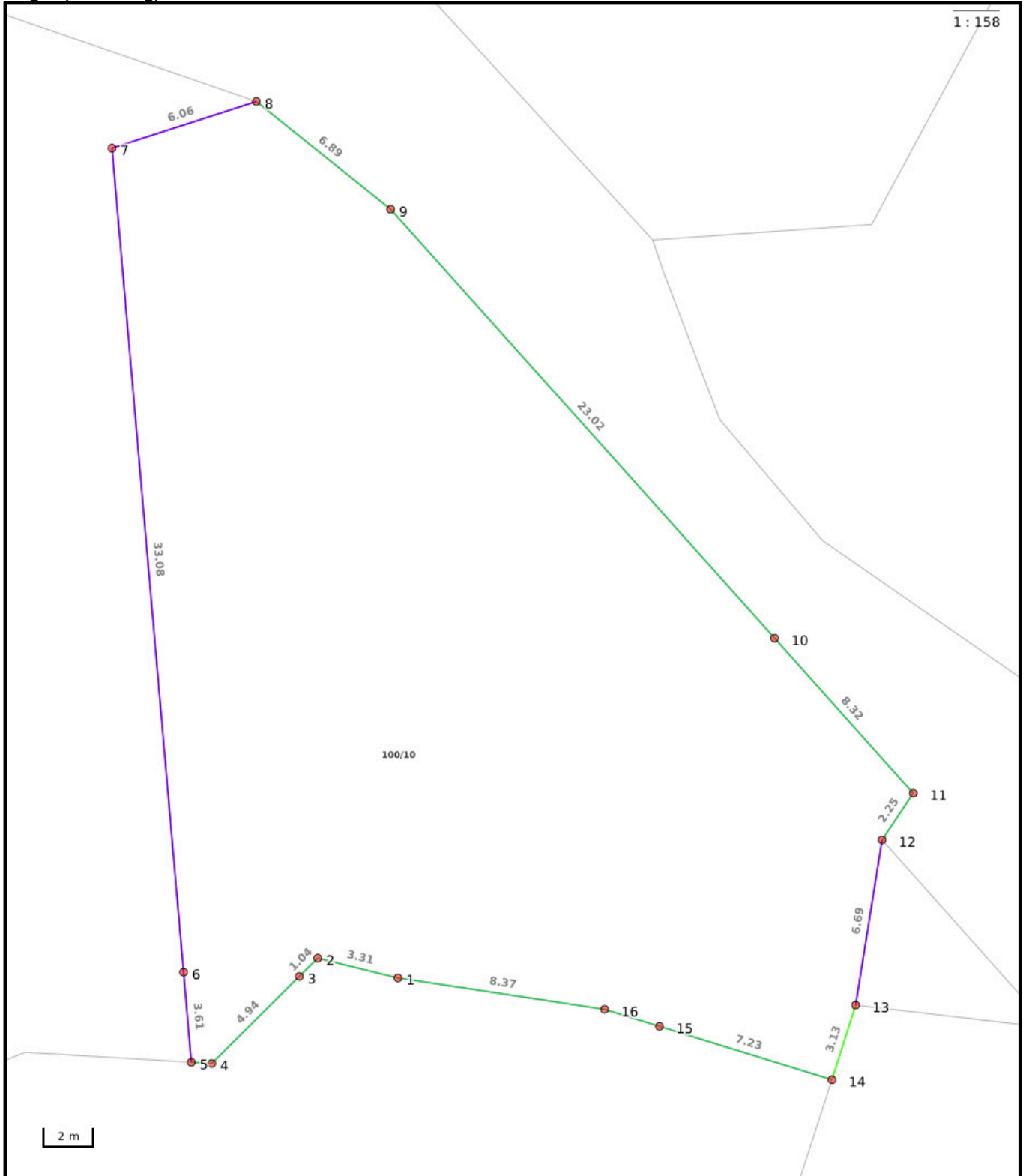
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 753,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

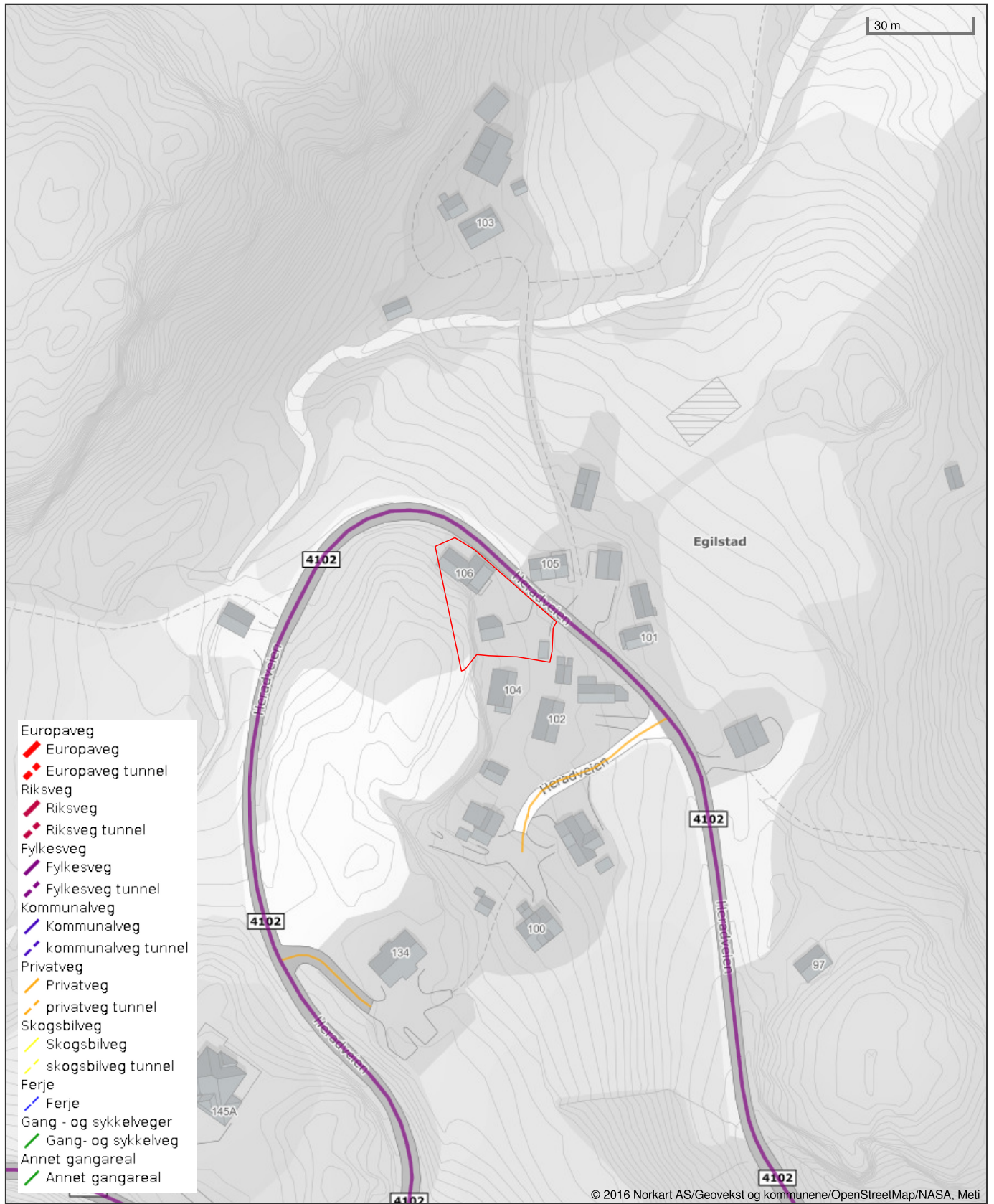
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 578,09	383 349,00	3,31m	Terrengmålt	21		Steingjerde	Nei	Steingjerde
2	6 448 578,59	383 345,73	1,04m	Terrengmålt	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 577,80	383 345,06	4,94m	Terrengmålt	21		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 448 574,02	383 341,88	0,82m	Terrengmålt	21		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 448 574,00	383 341,06	3,61m	Terrengmålt	21		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 448 577,55	383 340,43	33,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 448 610,12	383 334,65	6,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 448 612,49	383 340,23	6,89m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 448 608,67	383 345,97	23,02m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
10	6 448 592,96	383 362,80	8,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 448 587,28	383 368,88	2,25m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 448 585,31	383 367,80	6,69m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 448 578,64	383 367,33	3,13m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
14	6 448 575,58	383 366,66	7,23m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Steingjerde
15	6 448 577,09	383 359,59	2,29m	Terrengmålt	21		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 448 577,57	383 357,35	8,37m	Terrengmålt	21		Steingjerde	Nei	Steingjerde

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 100/10//



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: 28.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heradveien 106, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 28.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heradveien 106, 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
Feiing	217,00 kr
Renovasjon	3 635,00 kr
Slam	2 795,00 kr
Sum	6 647,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	973,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	3 608,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-544,00 kr	-544,00 kr
Slamtømming bolig m/bil	1 år	2 153,00 kr	1/1	0 %	2 153,00 kr	2 153,00 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	685,00 kr
				Sum	6 875,00 kr	6 875,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED 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.



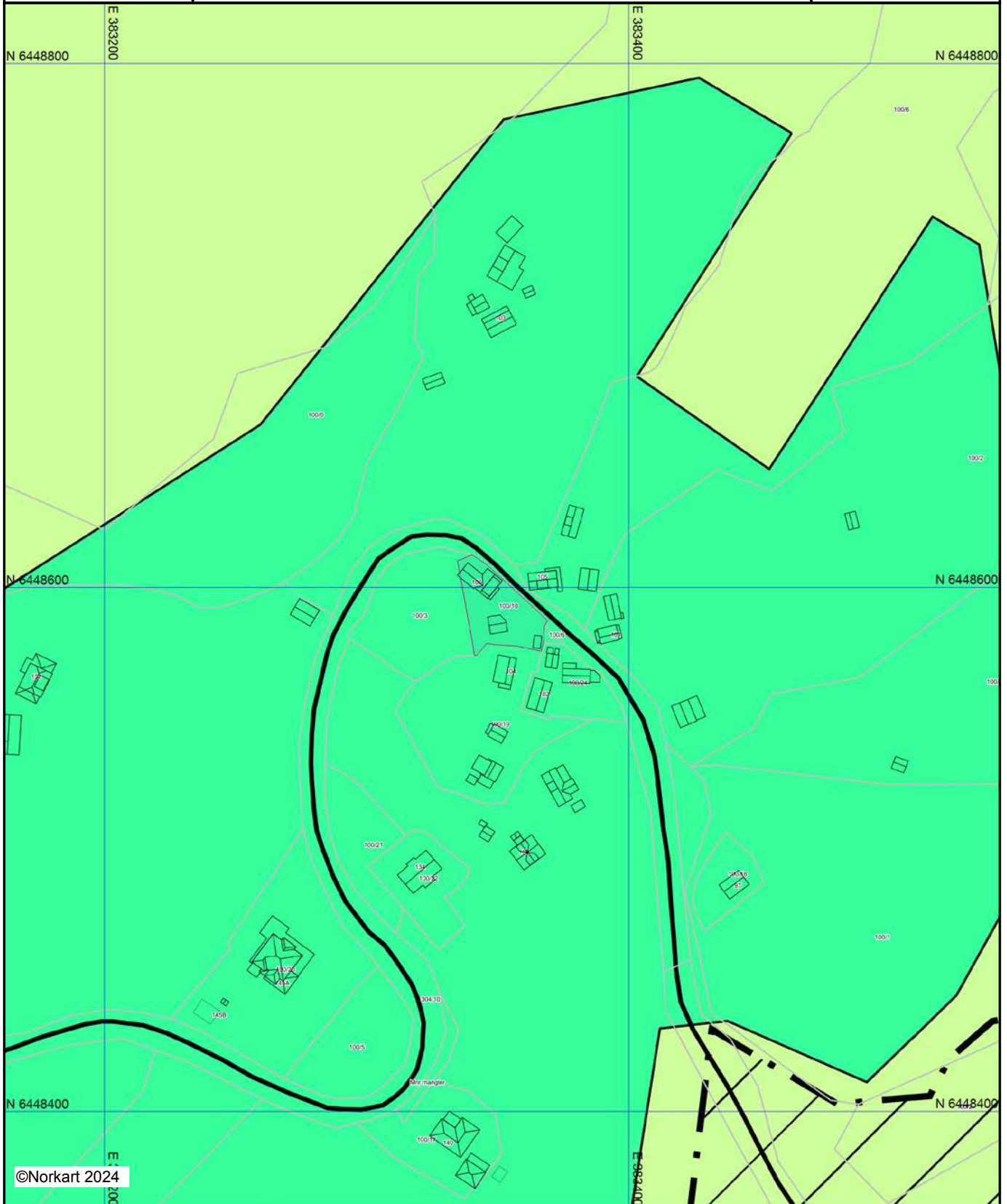
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/10
Adresse: Heradveien 106
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring natumiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



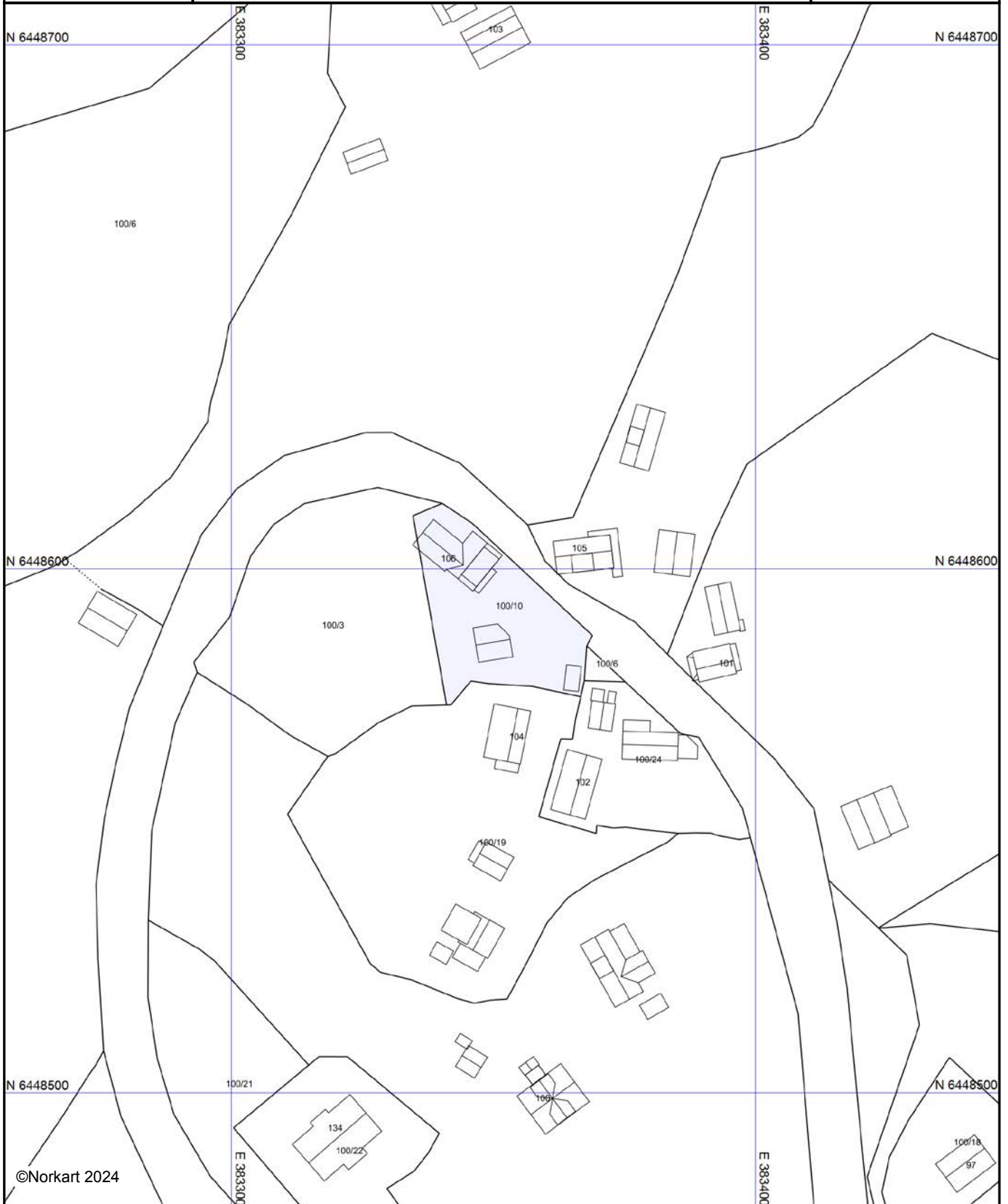
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/10
Adresse: Heradveien 106
Utskriftsdato: 28.11.2024
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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 28.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heradveien 106, 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://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 754 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn SB6

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 100, Bruksnummer 10 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

28.11.2024 kl. 17.10

Oppdatert per

28.11.2024 kl. 17.07

Adresse (r) :

Gateadresse: **Heradveien 106**

Gatenr: **5020**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1949/273-1/40 29.03.1949

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

DRAGELAND ANNY

FØDT: 08.01.1929

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.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/624-1/40 21.08.1959

BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt

1966/1546-1/40 02.12.1966

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

1983/1826-1/40 13.06.1983

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1923/900033-1/40 22.08.1923

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1032 GNR: 100

BNR: 4

Gårdsnummer 100, Bruksnummer 10 i 4225 LYNGDAL kommune

2020/125341-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 100 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Ark.nr. 771-Ly
 Jnr. 491/83
 EN/RO

ERKLÆRING
DAGBOKFØRT

12 JUN 83 01826

 SORENSKRIVEREN I
 LYNGDAL

Anny Drageland født Hægeland

 Undertegnede ~~ANNE DRAGELAND~~

 som eier av gnr. 100 bnr. ~~10~~ 10, Lyngdal kommune

og som vegsjefen i Vest-Agders beslutning av 2. juni 1983 er meddelt

dispensasjon fra veglovens byggegrensebestemmelser, vedtar nedenfor nevnte vilkår for dispensasjon som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må for det område som ligger mellom hus og veg, rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Det forutsettes at huseieren på egen bekostning monterer snøfangere på taket av tilbygget dersom vegvesenet senere skulle finne det nødvendig.
8. Det forutsettes videre at det ikke kan kreves erstatning for tilbygget hvis huset eventuelt senere må innløses i forbindelse med vegomlegning (utbedring).

Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på ovennevnte eiendom og på eierens kostnad.

 Tillatelsen gjelder oppføring av tilbygg til bolig-
 hus 7 m fra midten av fylkesveg K-653 på eiendommen
 Toften.

Denne erklæring gjelder kun tilbygget.

 den
 Sted. Egilstad. 6/6 -83. Datum.

 Anny Drageland
 Eierens underskrift.

~~ANNE DRAGELAND~~
 Anny Drageland

080129

(Fødsels- og personnr.)

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.
 samt renner av alle slag ved riksveg**

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Avsrett av dagbok nr. 1546/40
 Vedlegg til
 Lyngdal sivilingeniørvesenemåte
 dagb. f. 2/12-66

ERKLÆRING

Undertegnede Peder Drageland søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~ ^{vannledning/kloakkledning} under/løngs _____ fylkes- Dragedal-Røyseland veg ved (min) eiendom(men)¹⁾ Egilstad g.nr. 100 br.nr. 10 i Lyngdal herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for fillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierens og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilt m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenets uvedkommende.
4. Eierens og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg eihvert ansvar for slik skade.
5. Eierens og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.²⁾ _____

Egilstad, Lyngdal

den 7. november 1966

Peder Drageland

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Egilstad, Lyngdal

den 7. november 1966.

Peder Drageland

REGISTRERT V. A. G. 1966
 03252 / - 0.11.66
 ARBEID NR. 774 Lyg.

1) Stryk det som ikke passer.
 2) Plass for ytterligere vilkår.
 3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes vegsjefen i Vest Agder.
under henvisning til omstående.

Egildstad, Lyngdal den 7. november 1966

Peder Drageland
(Søkerens navn)

J.nr. 3252/66 Arkiv nr. 774-Ly.

TE/Kr

Herr Peder Drageland,

Egildstad, Lyngdal.

Efter Deres søknad av 7/11-66 gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning

under/hangs xxxx fylkesvegen veg Dragedal - Røyseland
v/eiendommen Egildstad, gar. 100, bar. 10 i Lyngdal.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og undertegnet stand innlevert til vegsjefen, som for Deres regning foranlediger erklæringen finglyst. finglysningsgebyr kr. 20.-.

Vegsjefen i Vest-Agder

Kristiansand S., den 15. november 1966

For vegsjefen
T. Enger
(T. Enger)

Sendes sorenskriveren i Et Lyngdal, Færevund til finglysing.

Vegsjefen i Vest-Agder

Kristiansand S., den 15. november 1966

For vegsjefen
T. Enger
(T. Enger)

Sendes oppsynsmann K. Sundquist, Lyngdal
idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Sendes søkeren Peder Drageland, Egildstad, Lyngdal
idet arbeidet må utføres i samsvar med de foran nevnte vilkår.

Private avkjørsler fra offentlig veg.

VEGSEJFEN I VEST-ÅRDER

00969 | 13.5.59

ERKLÆRING

Undertegnede Peder Drageland eier av eiendommen
Egilstad gnr. 100 bnr. 10 i Lyngdal herred,
som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra fylkesveg,
434 Faret - Herad gren, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av
16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkøpling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Lyngdal den 28/3 - 1959.

Peder Drageland

Til vitnerlighet:

Kone Tråkeskål
R. Eide

Sett ut m. 5. / 8. 59.
Magnus Fos
by.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lynsdal 27/11-24.
Sted/dato

Magne Oraplan &
Selgers signatur

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. 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:

Heradveien 106, 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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