

# Hagelia 16

Hagekleiva - Rom



Prisantydning: **kr 5 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeqleren.no



Stor vestvendt terrasse ut fra kjøkken.



Enebolig med utleiedel og garasje - gruset tun

# Nyere enebolig med utleiedel. Frittliggende garasje m/bod. Flott eiertomt med god utsikt beliggende i nyere boligfelt, sentralt på Rom.

## OMRÅDE

Hagekleiva - Rom

## ADRESSE

Hagelia 16, 4580 LYNGDAL

## Prisantydning

**kr 5 650 000,-**

Omkostninger: **kr 158 750,-**

Totalpris: **kr 5 808 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 262 470,-**

Kommunale avgifter: **kr 21 400,- per år**



BRA-i: 194 m<sup>2</sup>

BRA-e: 46 m<sup>2</sup>

BRA Total: 240 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 2017-18

Soverom: 3 (+ 1 ekstra rom)

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 784.4 m<sup>2</sup>

## Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 072**

**oddterje.vatnedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

# HAGELIA 16

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 157, bnr. 62, ideell andel 1/1 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA - i: 194 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 240 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Enebolig med utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetg.:

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Trapperom, soverom, bad. Utleiedel: Entre/stue, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2.

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, bod, kott/bod (brukes til kontor/soverom), trapperom.

TBA fordelt på etasje

Underetg.: 20 m<sup>2</sup>

1. etasje - 34 m<sup>2</sup>

### Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 46 m<sup>2</sup> Garasjerom og bod

Denne er ikke søknadspliktig. Ble oppført i 2021. Det er derfor ikke mottatt tegninger fra Lyngdal kommune, men fra selger. Type: Igland garasje. Selger opplyser at det er klargjort til el.bil lader i garasjen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

784.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt med flott utsikt og beliggende i ende vei. Opparbeidet i to nivå, god p-plass ved inngang, gruset tun. Plen og hage på fremside. Store vestvendte terrasser.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hagekleiva på Rom i nyere, etablert boligfelt. God utsikt fra bolig og tomt. Nærhet til Handelsparken med mange butikker etc, og bussforbindelse. Gangavstand til barnehage.

**Adkomst**

Fra offentlig gate i boligfeltet.

**Bebyggelsen**

Eneboliger og småhus i boligfeltet.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Gangavstand til barnehage på Romsletta

**Skolekrets**

Tilhører Å barneskole, samt Lyngdal Ungdomsskole

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til Handelsparken hvor det finnes busstopp - Rom terminal.

**Bygningssakkyndig**

Torleif Fjellestad

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Informasjon fra Tilstandsrapport:

Taktekkingen er av pvc-duk av type sanafil med oppkant som er blitt beslått med blikk på toppen. Takrenner og nedløp av stål er funnet i orden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på kledningen med tilhørende belistninger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe fall og er blitt luftet over tak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Alle åpne vinduer er av type tre- veis og en del vinduer med fast karm i stue hoved og utleiedel. Noe vedlikehold må beregnes på utvendig karm og ramme på enkelte vinduer. Hoveddører til hoved og utleiedel er av samme type med glass. En balkongdør på kjøkken i hoveddelen med glass i hele rammen. Ytterdør til utleiedelen har falmet noe på utvendig overflate.

Større terrasse ut i fra hovedetasjen over innredet boligrom og en terrasse nær bakkenivå ved utleiedelen. Kun mindre deler av tekkingen over innredet boligrom ble vurdert. Synlige luftesplater for lufting av takkonstruksjonen. To trapper på hver ende av boligen ned til have og utleiedel. En trapp opp til terrasse til hoveddelen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende er kommentert av selger:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: 1x punktert vindu i stuen oppe ble byttet på garanti i 2022.

Vinduet var levert av NorDan og ble byttet av dem. Taktekker byttet enkelte beslagsplater tak sammen med forrige eier i 2021.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? NorDan.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Nei, ikke som jeg kjenner til.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

---

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid  
10.1.2 Årstall: 2021  
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært  
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: ERV la inn strøm til den nye garasjen i 2021. De la også klart opplegg for el-bil lader med eget skap.  
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? ERV  
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? 2 Ja.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid  
16.1.2 Årstall: 2021  
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært  
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Modalsli rør installerte Kaiteki varmepumpe i 2021.  
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Modalsli rør.  
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? 2 Ja.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

27 Er det utført radonmåling? Nei, ikke som jeg kjenner til.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.

Skriv opplysningene her:

Etter kjøp i 2021 har selger påkostet oppgraderinger av boligen for ca kr 650.000. Dette inkluderer opparbeidelse av uteareal, graving og ny grus for å utnytte tomten bedre (Kvina Maskin), støpe betong og bygging av garasje på 49 kvm med innvendig bod (Igland), flislegge kjøkkenvegg, (Flisekompaniet), montering av to-veis lystette plissegardiner (Fasadeprodukter), ny induksjonstopp. varmepumpe (Kaiteki, Modalsli rør), maling av terrasse, nytt gulv og ny trapp ned til 1. etg (T.M Hansen) og div annet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Hovedetg.: Gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, bod, kott/bod (brukes til kontor/soverom), trapperom.

Underetg.: Trapperom, soverom, bad. / Utleiedel: Entre/stue, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2.

### **Standard**

Følgende er hentet fra Tilstandsrapporten:

Gulv: Laminat.

Himling: Malte slette med en del spotter.

Vegger: Malte slette overflater og panelingsplater.

Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i underetasjen. Er en del utforede vegger under bakkenivå i hoved og utleiedel. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på kjøkken i utleiedelen, uten å påvise unormale forhold. Ny malt trapp i mellom etasjer til hoveddelen med tette opptrinn. Håndløper i øvre del av trappen var ikke montert på befaringen. Innerdører av type hvit som har heltre ramme med stor spegel og to slette skyvedører på kjøkken i hoveddelen.

Vaskerom til hoveddelen:

Overflater i fra byggeåret. Våtromsplater på vegger og en malt slett himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i nær vaskekum. Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon av rommet. Fuktmåling er foretatt i vegg i mot toalettrom ved en inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold.

Bad til hoveddelen:

Overflater i fra byggeåret. Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er noe nedsenket i nisje for dusj og innebygget badekar. Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i fra soverom i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom til utleiedelen:

Overflater i fra byggeåret. Våtromsplater på vegger og en malt slett himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Skuffer i innredningen må justeres noe. Det er balansert ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:

Laminatgulv, malt slett himling og vegger. Innredning med slette folierte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Laminatgulv, malt slett himling med spotter, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken på ene vegg. Innredning med slette fronter. Avtrekk i koketopp med kullfilter.

Toalettrom:

Gulvfliser, malt slett himling og vegger. Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

GARASJE: Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.
- Noe fall på gulvet i garasjedelen.
- Er en element garasje i fra Igland.
- Ferdige takstoler til et pulttak med rupanel som undertak.
- Taktekkingen med tilhørende deler er funnet i orden.
- Ytterdør til bod og en stor leddet garasjeport.
- Er lagt inn strøm med strømskap.
- Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ellers må kun vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen.

---

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 Torleif Fjellestad den 04.11.2024, 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 TG3 eller TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger- TG3

Større terrasse ut i fra hovedetasjen over innredet boligrom og en terrasse nær bakkenivå ved utleiedelen. Kun mindre deler av tekkingen over innredet boligrom ble vurdert. Synlige luftesplater for lufting av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ingen rekkverk på ene ytterhjørne i mot trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - TG3

Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utvendig > Utvendige trapper - TG2

To trapper på hver ende av boligen ned til have og utleiedel. En trapp opp til terrasse til hoveddelen.

- Det er avvik: Noe stor åpning i mellom trapp og grunnmur på trapp til utleiedelen med tanke på sikkerhet.

Noe stor høyde i fra siste trappetrinn til selve terrassen hoveddelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: anbefaler tiltak med tanke på sikkerhet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik: Begrenset tilgang til sluk under innebygget badekar. anbefaler at inspeksjonsluke blir byttet ut med en ventil en kan ta ut. Dette for å bedre ventilasjon under innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. anbefaler at det blir satt inn en ventil i steden for inspeksjonsluke ved innebygget badekar.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Mindre åpning i belegget rundt rørgjennomføring i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bør fuges/tettes i rundt røret.

Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk - TG2

Avtrekk i koketopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Avtrekk i koketoppen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

### **Innbo og løsøre**

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

Utleiedelen er møblert og kjøper overtar møblene, jfr. det som er nevnt i Løsorelisten.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hovedkjøkken: Kjøleskap, komfyr, koketopp, mikroovn, oppvaskmaskin, fryseboks (i bod ved kjøkkenet)

Utleiedel: kombiskap, koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin + vaskemaskin på vaskerom/bad.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier har foretatt renovering av overflater og montert ny innvendig trapp til underetg.

### **Modernisert/Påkostet år**

2024

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bolig er tilkopleet fiberkabel.

---



**Parkering**

God parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje. Denne er ikke søknadspliktig. Ble oppført i 2021. Det er derfor ikke mottatt tegninger fra Lyngdal kommune, men fra selger. Type: Igland garasje. Selger opplyser at det er klargjort til el.bil lader i garasjen.

**Forsikringselskap**

JBF Forsikring Gjensidig

**Radonmåling**

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

**ENERGI****Oppvarming**

Strøm. Varmepumpe (luft/luft), montert på kjøkken. (App styrt)

Varmekabel i gulv leilighet: stue, bad, kjøkken. Hoveddel: vaskerom, toalettrom, bad/wc.

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 21 400

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Offentlig renovasjon, vann og avløp, samt vannmålerleie. Gjelder begge enheter. (Stipulert beløp). Det vil variere etter vannforbruket.

**Info eiendomsskatt**

Ingen eiendomsskatt i Lyngdal p.t.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 262 470

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 797 386

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info vannavgift**

Betales sammen med kommunale avgifter.

---

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

17.03.2015 - Dokumentnr: 240182 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:157 Bnr:10

15.05.2015 - Dokumentnr: 426103 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1032 Gnr:156 Bnr:215

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.2018. Ferdigattesten gjelder enebolig i Hagelia 16. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Kott/bod i hovedetasje er innredet og bruksendret til soverom/kontor. Trapperom er litt endret. Utleiedel: inntegnet bod er ikke bygget og inngår i stuen. Rommene er byggemeldt som henholdsvis kott og bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.02.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tilknyttet privat vei, iflg. kart og info. kommune. Vannmåler er montert og den er felles for begge boenheter.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, og tilhører reguleringsplan Hagekleiva boligområde - gnr 157, bnr. 1,2,7. Ikrafttredelse 09.12.2010.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har utleiedel i underetg., som nå leies ut for kr 12.500 pr. mnd. inkl. nettleie. Strøm kommer i tillegg, og utleiedel har egen strømmåler. Inngått avtale gjelder ut året 2025. Ny eier kan overta avtalen. Eier betaler ikke skatt på leieinntekten.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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 5 650 000

#### **Totalpris**

Kr 5 808 750

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
142 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
158 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
5 792 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
5 808 750,00 (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 nærmere avtale.

Det foreligger utleieavtale av leilighet i underetg. ut 2025.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 95 750,00,- 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**

Hans-Magnus Antonsen Overå

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

08.11.2024 - oppdatert 14.11.2024

---



Kjøkken - utgang til terrasse



Kjøkken med inngang til bod t.h.



Innredning fra Ikea - 2018. Hvitevarer integrert.



Kjøkken - med innholdsrik innredning



Stuen - virtuell møblering



Stue m/tv-kroken (virtuell møblering)





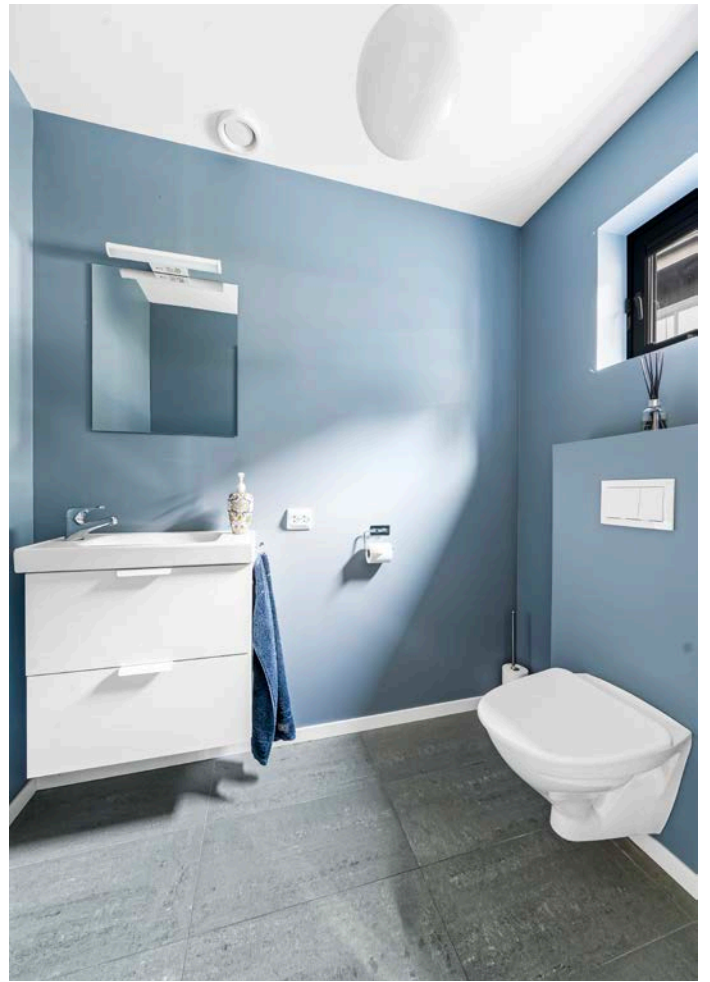
Stue - virtuell møblering



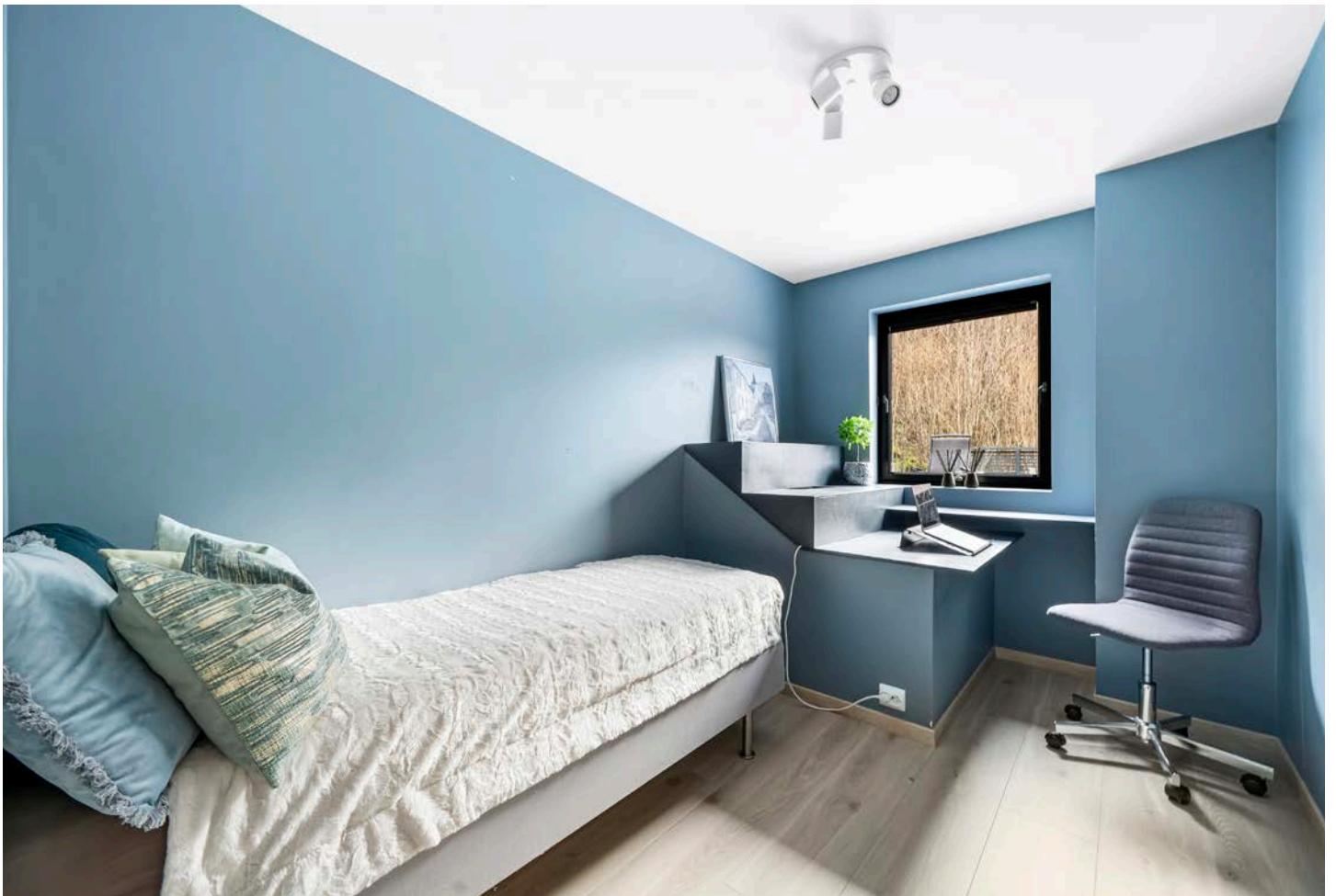
Stue - virtuell møblering



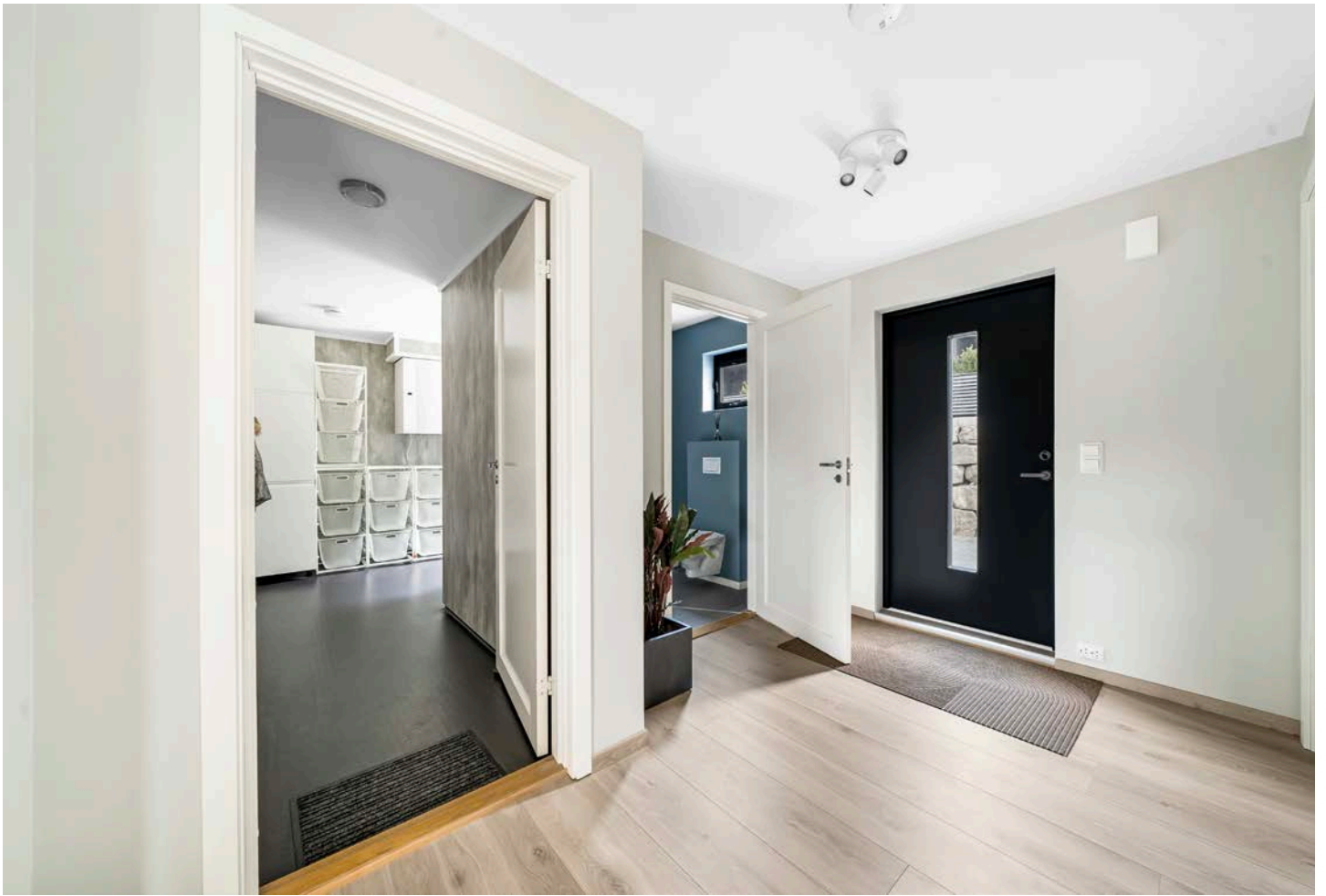
Utsikt bolig



Bad/wc i hoveddel - ved inngang



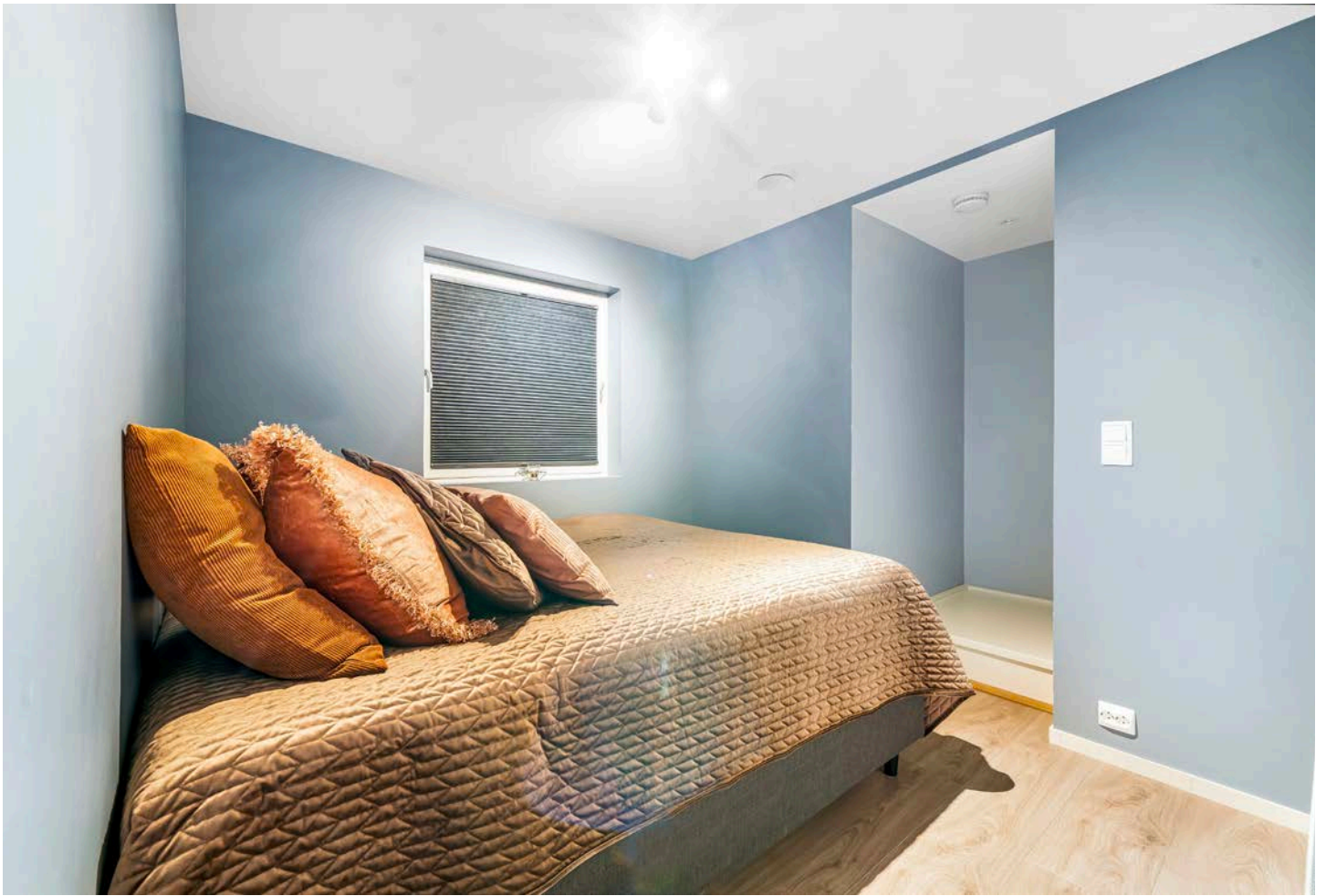
Formelt godkjent som kott/bod, men fungerer i dag som et soverom eller kontor. Endringen er ikke omsøkt.



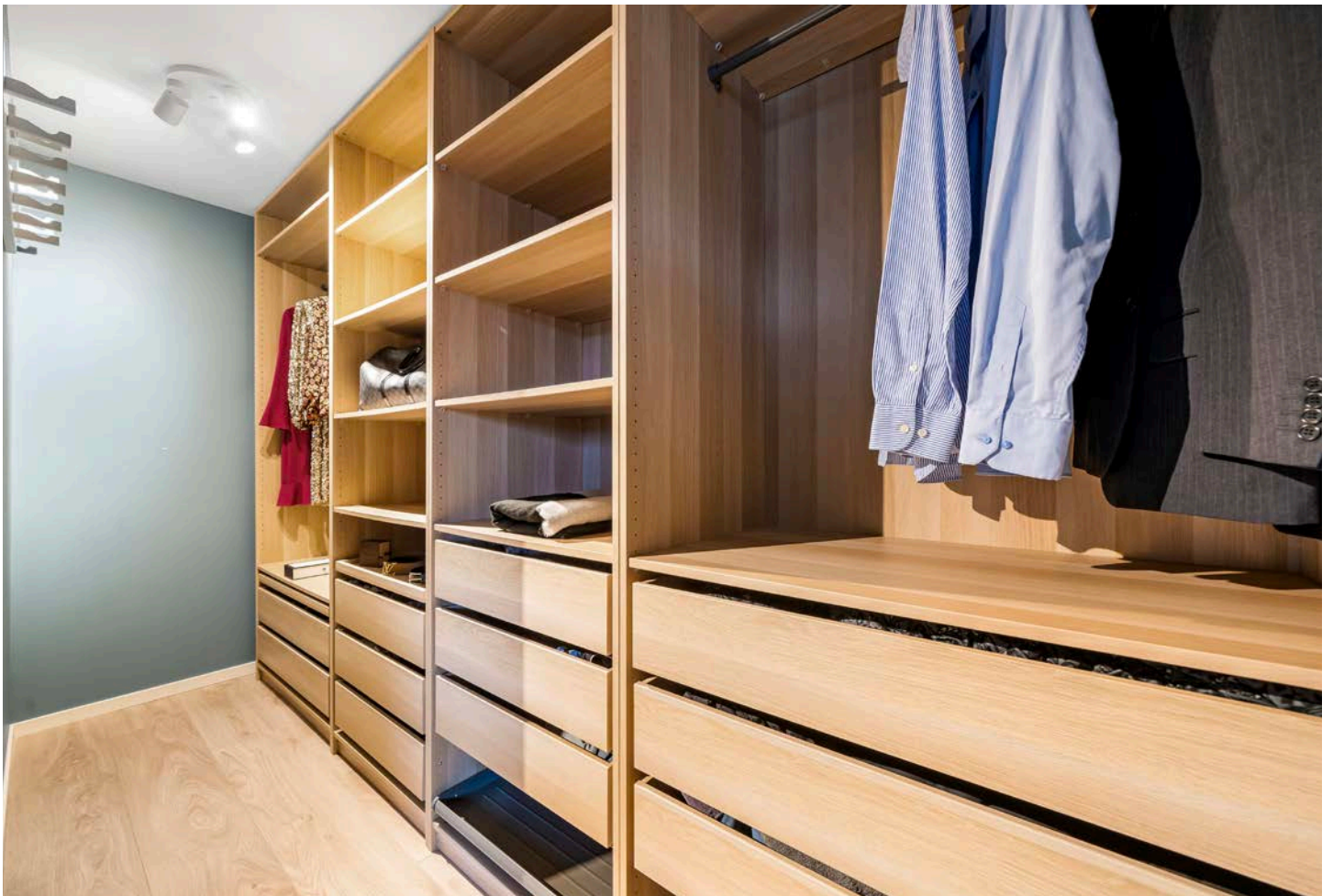
Inngang hoveddel



Entre og trappegang til underetg.



Soverom i hoveddel - underetg.



Walk-in



Bad/wc hoveddel - underetg.



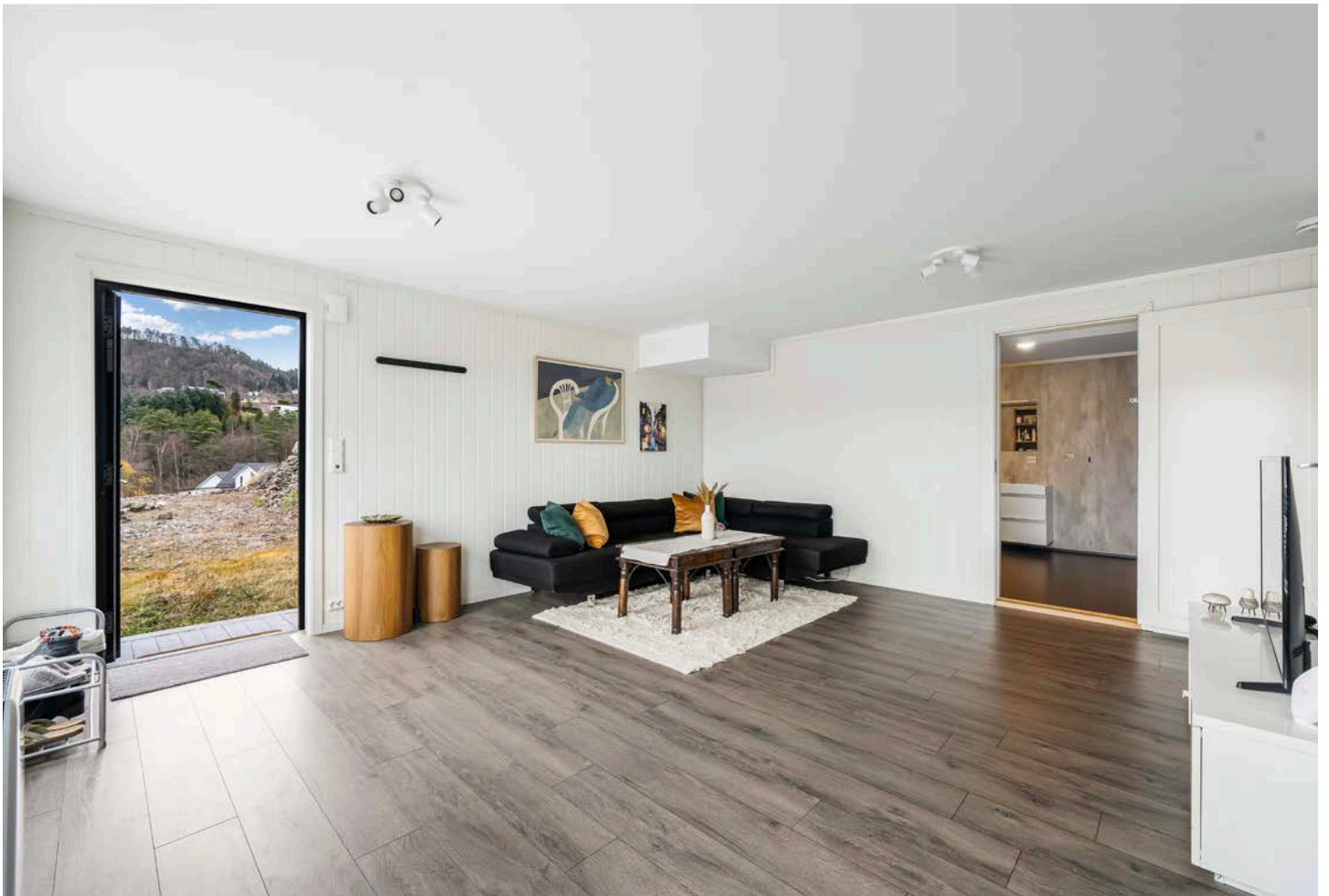
Bad/wc hoveddel - underetg.



Utsikt fra terrasse og hage



Inngang og terrasse ved utleiedelen - leiepris er kr 12.500 pr mnd.



Inngang og stue - Utleiedel



Stuen - Utleiedel



Kjøkken - inkl. kombiskap, koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin.



Soverom 1 i utleiedel - totalt 2 soverom her.



Bad/wc - Utleiedel



Inngangspartiet



Terrasse hoveddel



Terrasse oppe med utgang fra kjøkken



Solrik vestvendt terrasse i hoveddel - god utsikt



Enebolig med utleieenhet i underetg.



Fin plen på fremside av bolig, samt ende.





Frittliggende garasje med bod

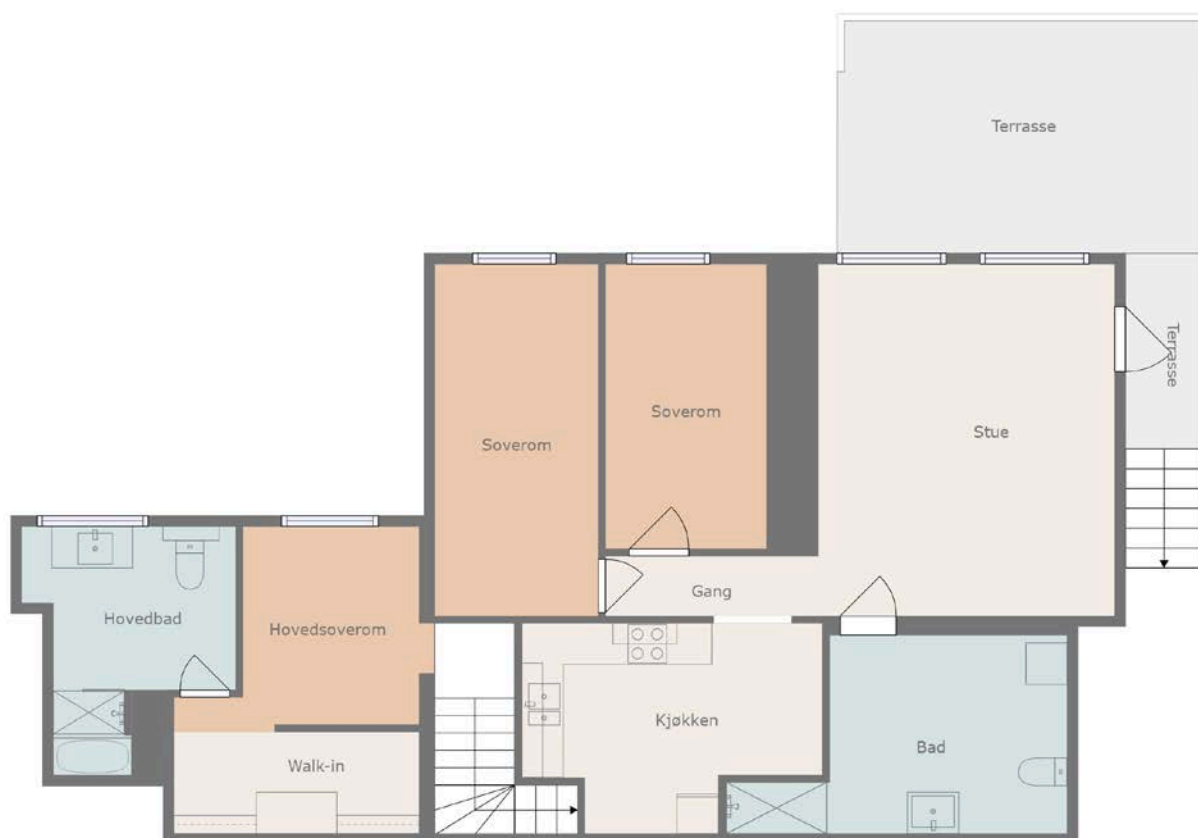


Utsikt fra eiendom



Plantegning hovedetg. oppe.

Rom merket som soverom er formelt godkjent som kott/bod, men fungerer i dag som et soverom eller kontor. Endringen er ikke omsøkt.



Plantegning underetg, inkl. utleiedel.

# Nabolagsprofil

Hagelia 16 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Rom terminal Totalt 8 ulike linjer	16 min	1.2 km
Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	16 min	1.2 km
Snartemo stasjon Linje F5	29 min	26.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 15 min	

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	6 min	2.4 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 351 elever, 22 klasser	8 min	4.8 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	9 min	4.8 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	9 min	4.8 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min	7.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	15 min
Lyngdal Supercharger	15 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

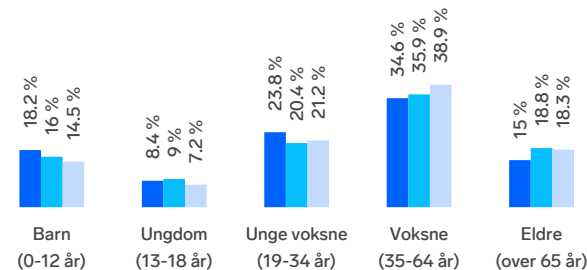
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rom/Oftebro	2 546	1 123
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Rom barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min	0.8 km
Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	25 min	1.9 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	2.9 km

## Dagligvare


Coop Obs Lyngdal Post i butikk	14 min	1 km
Kiwi Alleen Senter	17 min	



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

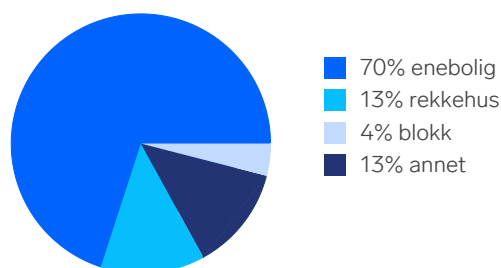
 **Gateparkering**  
Lett 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Å skole 21 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.5 km
-  Lyngdalshallen normalhall 25 min   
Aktivitetshall 1.8 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 17 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 7 min 

## Boligmasse







«Hyggelige naboer, bor selv i 2-mannsbolig og har en solrik ende tomt med god utsikt utover Bringsjord og sjø gløtt mot Kvakviksfjorden. Vil anbefale folk med barn å flytte hit.»

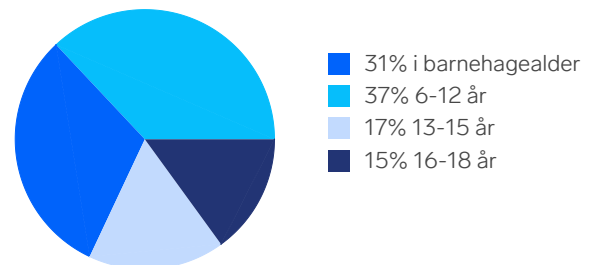
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 18 min 
-  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn





Flerfamilier



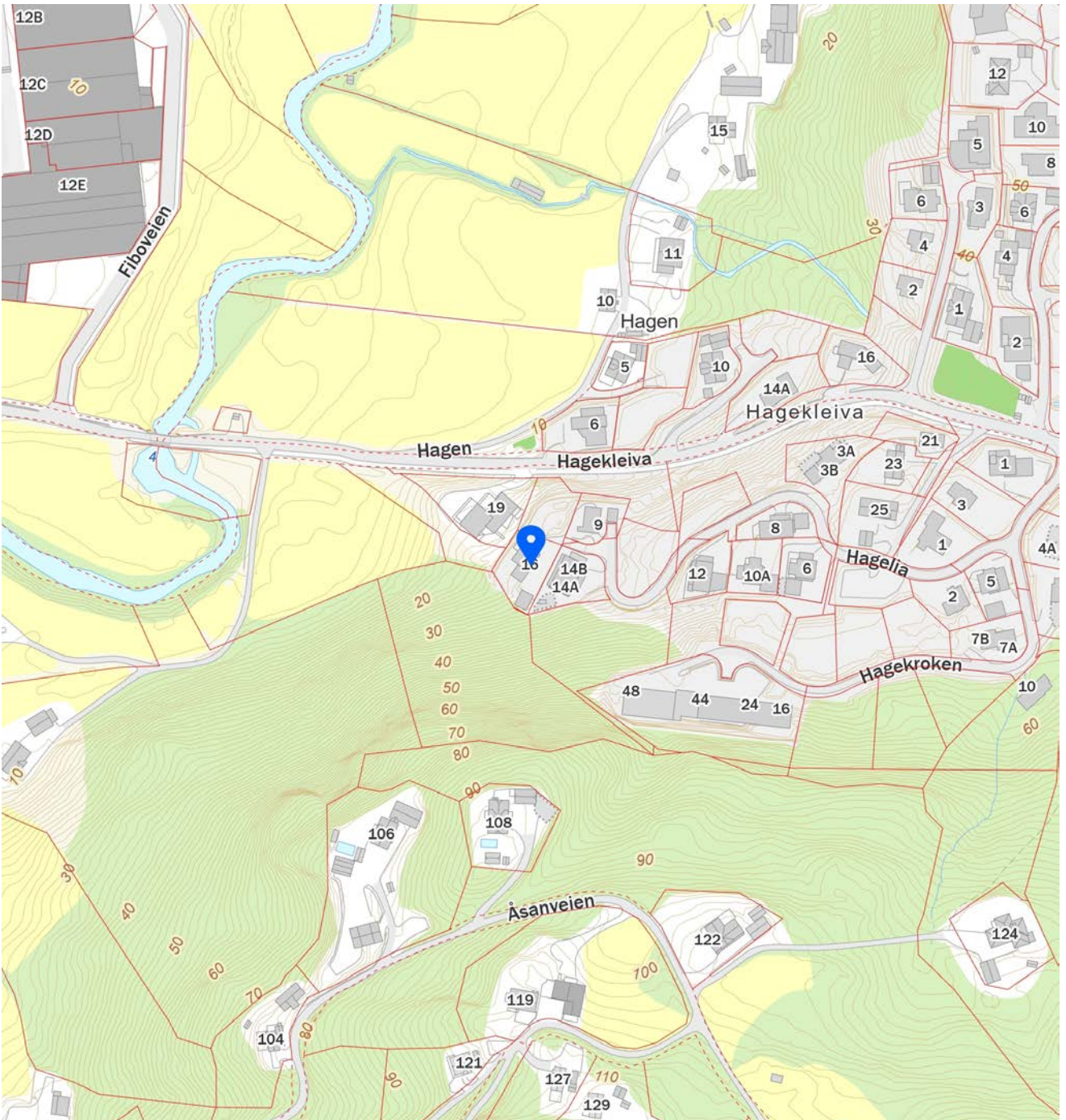
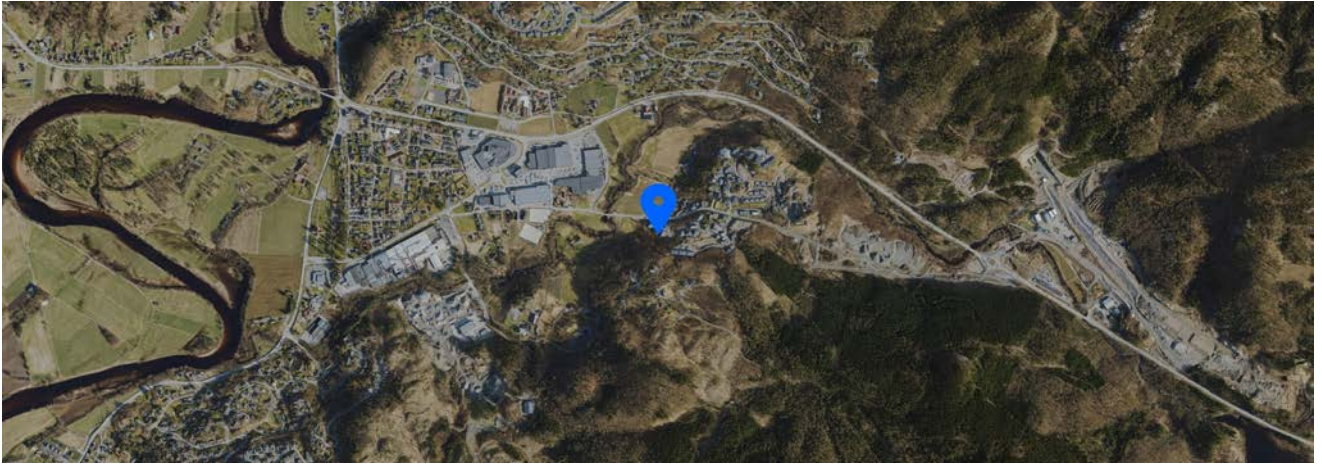
0%

43%

-  Rom/Oftebro
-  Lyngdal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Tilstandsrapport

 Hagelia 16, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 157, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 20127-1764

Referansenummer: PT1784

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Hans- Magnus  
Antonsen Overå



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.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



# 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig med utleiedel - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk av type sanafil med oppkant som er blitt beslått med blikk på toppen. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp av stål er funnet i orden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falsset bordkledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på kledningen med tilhørende belistninger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe fall og er blitt luftet over tak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Alle åpne vinduer er av type tre- veis og en del vinduer med fast karm i stue hoved og utleiedel. Noe vedlikehold må beregnes på utvendig karm og ramme på enkelte vinduer. Hoveddører til hoved og utleiedel er av samme type med glass. En balkongdør på kjøkken i hoveddelen med glass i hele rammen. Ytterdør til utleiedelen har falmet noe på utvendig overflate. Større terrasse ut i fra hovedetasjen over innredet boligrom og en terrasse nær bakkenivå ved utleiedelen. Kun mindre deler av tekkingen over innredet boligrom ble vurdert. Synlige luftesplater for lufting av takkonstruksjonen. To trapper på hver ende av boligen ned til have og utleiedel. En trapp opp til terrasse til hoveddelen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.  
Himling: Malte slette med en del spotter.  
Vegger: Malte slette overflater og panelingsplater.  
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i underetasjen. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom hoved og utleiedelen. Ble målt en mindre høydeforskjell på 5 mm, målt igjennom hele kjøkkenet i hoveddelern. Er en del utforede vegger under bakkenivå i hoved og utleiedel. Hulltaking er foretatt i utfored vegg på kjøkken i utleiedelen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent. Ny malt trapp i mellom etasjer til hoveddelen med tette opptrinn. Håndløper i øvre del av trappen var ikke montert på befaringen. Innerdører av type hvit som har heltre ramme med stor spegel og to slette skyvedører på kjøkken i hoveddelen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom til hoveddelen:

Overflater i fra byggeåret.  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i nær vaskekum.  
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Fuktmåling er foretatt i vegg i mot toalettrom ved en inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 vektprosent.

## Bad til hoveddelen:

Overflater i fra byggeåret.  
Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.  
Gulvet er noe nedsenket i nisje for dusj og innebygget badekar.  
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra soverom i mot dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.  
Måleresultat: 7,3 vektprosent.

## Bad/vaskerom til utleiedelen:

Overflater i fra byggeåret.  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Skuffer i innredningen må justeres noe.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,9 vektprosent.

## KJØKKEN

Laminatgulv, malt slett himling og vegger.  
Innredning med slette folierte fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Laminatgulv, malt slett himling med spotter, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken på ene veggen.  
Innredning med slette fronter.  
Avtrekk i koketopp med kullfilter.

## SPELIALROM

## Toalettrom:

Gulvfliser, malt slett himling og vegger.  
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tre tilhørende fordelerkap.  
Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)  
Boligen har balansert ventilasjon i både hoved og utleiedel. (To separate anlegg)  
Det er installert nyere varmpumpe på kjøkken i hoveddelen.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og på ca 120 liter til utleiedelen.  
Sikringsskapene er plassert på vaskerommet i hoveddelen og på bad/vaskerom i utleiedelen.  
Sikringsskapene har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoveddelen og utleiedelen.

## TOMTEFORHOLD

Delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser med tilhørende forstøtningsmurer.  
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur.  
Bygningen har betonggrunnmur i bakkant som er tilbakefylt og en ringmur med støpt plate i rundt resterende deler.  
Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein.  
Er en oppfylt tomt bak og foran boligen med tilhørende forstøtningsmurer.  
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med utleiedel

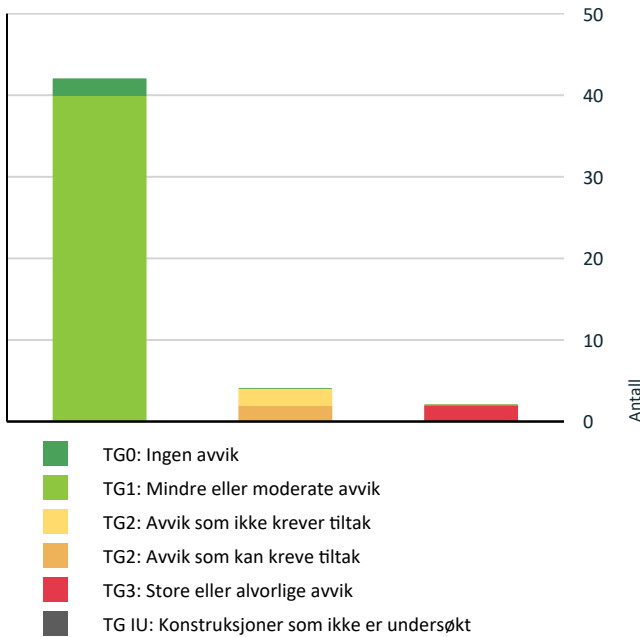
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Hovedetasjen: Inntegnet kott er i bruk som soverom/kontor og trappen er noe endret.  
Underetasjen: Inntegnet bod er en del av stue.

### Garasje

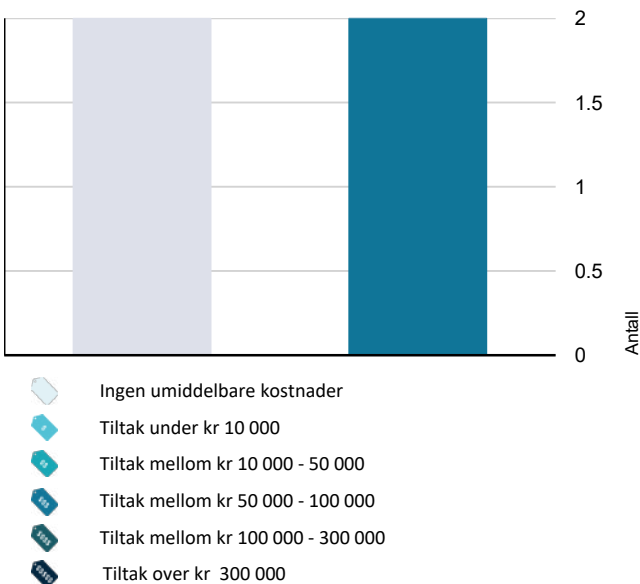
- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med utleiedel

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



**Byggeår**  
2018

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pvc-duk av type sanafil med oppkant som er blitt beslått med blikk på toppen. Taket er besiktiget fra taknivå.



Samler seg noe mindre vannmengder enkelte steder.



Deler av taktekingen.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål er funnet i orden.



Deler av takrenner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående falset bordkledning.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på kledningen med tilhørende belistninger.



Deler av ene fasade.

# Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Hoveddør til utleiedelen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med noe fall og er blitt luftet over tak.

Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.



Luftespalter i gesimsen.

## TG 1 Vinduer

Alle åpne vinduer er av type tre-veis og en del vinduer med fast karm i stue hoved og utleiedel.

Noe vedlikehold må beregnes på utvendig karm og ramme på enkelte vinduer.

## TG 1 Dører

Hoveddører til hoved og utleiedel er av samme type med glass. En balkongdør på kjøkken i hoveddelen med glass i hele rammen. Ytterdør til utleiedelen har falmet noe på utvendig overflate.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ut i fra hovedetasjen over innredet boligrom og en terrasse nær bakkenivå ved utleiedelen. Kun mindre deler av tekkingen over innredet boligrom ble vurdert. Synlige luftesplater for lufting av takkonstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ingen rekkverk på ene ytterhjørne i mot trapper.

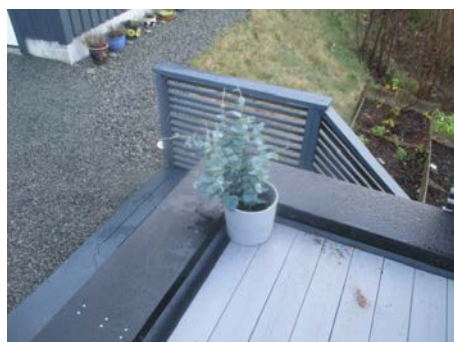
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Deler av terrasse ut i fra hovedetasjen.



Skulle vært en sikring på ytterhjørne ved trapp.

# Tilstandsrapport



Sanafil som takteking.



Trapp ned til utleiedelen.



Deler av terrasse ved utleiedel.



Trapp til terrasse.

## 📌 TG 2 Utvendige trapper

To trapper på hver ende av boligen ned til have og utleiedel. En trapp opp til terrasse til hoveddelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe stor åpning i mellom trapp og grunnmur på trapp til utleiedelen med tanke på sikkerhet. Noe stor høyde i fra siste trappetrinn til selve terrassen hoveddelen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler tiltak med tanke på sikkerhet.



Trapp til have ved hoveddelen.

## INNSENDIG

### 📌 TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Himling: Malte slette med en del spotter.

Vegger: Malte slette overflater og panelingsplater.

Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

### 📌 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i underetasjen. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom hoved og utleiedelen.

Ble målt en mindre høydeforskjell på 5 mm, målt igjennom hele kjøkkenet i hoveddelern.

### 📌 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Er en del utforede vegger under bakkenivå i hoved og utleiedel.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg på kjøkken i utleiedelen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,8 vektprosent.



# Tilstandsrapport



Hulltaking i utfored vegg på kjøkkenet til utleiedelen.

## TG 1 Innvendige trapper

Ny malt trapp i mellom etasjer til hoveddelen med tette opptrinn. Håndløper i øvre del av trappen var ikke montert på befaringen.



Deler av ny trapp i hoveddelen.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type hvit som har heltre ramme med stor spegel og to slette skyvedører på kjøkken i hoveddelen.

## VÅTROM

### HOVED > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

### HOVED > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

### HOVED > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i nær vaskekum.



Sluk nær vaskekum.

### HOVED > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

### HOVED > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.

# Tilstandsrapport



Avtrekk.

HOVED > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i vegg i mot toalettrom ved en inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 vektprosent.



Fuktmåling i vegg mot toalettrom.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er noe nedsenket i nisje for dusj og innebygget badekar.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

**Vurdering av avvik:**

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er avvik:

Begrenset tilgang til sluk under innebygget badekar. Anbefaler at inspeksjonsluke blir byttet ut med en ventil en kan ta ut. Dette for å bedre ventilasjon under innebygget badekar.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Anbefaler at det blir satt inn en ventil i stedet for inspeksjonsluke ved innebygget badekar.



Sluk ved dusj.



Sluk under innebygget badekar.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport



Innredning.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom i mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,3 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

## TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre åpning i belegget rundt rørgjennomføring i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

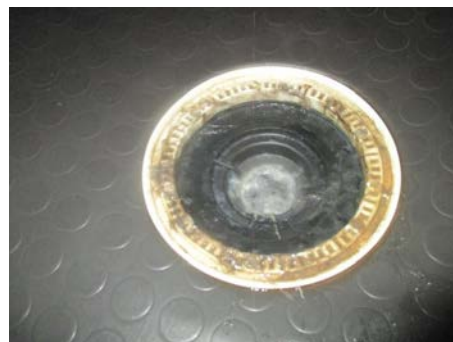
- Tiltak:

Bør fuges/tettes i rundt røret.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

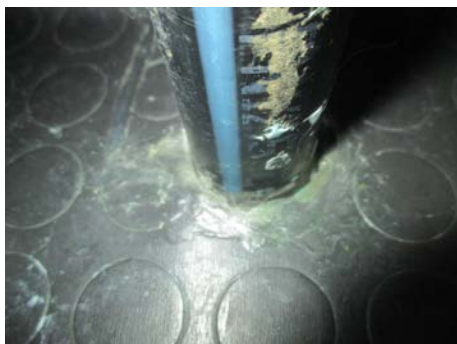


Sluk nær bereder.



Sluk i dusjnise.

# Tilstandsrapport



Usikker tetting i rundt rørgjennomføring.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Skuffer i innredningen må justeres noe.



Innredning.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (UTLEIEDEL)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.  
Måleresultat: 7,9 vektprosent.



Hulltaking i fra kjøkken.

## KJØKKEN

### HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt slett himling med spotter, malte slette vegger og fliser over kjøkkenbenken på ene veggen.  
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

### HOVED > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Avtrekk i koketopp med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekk i koketoppen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekk i koketoppen.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

## TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt slett himling og vegger.  
Innredning med slette folierte fronter.



Deler av innredningen.

UNDERETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



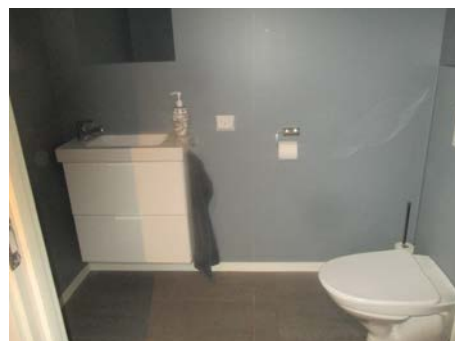
Ventilator.

## SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Gulvfliser, malt slett himling og vegger.  
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.



Deler av toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tre tilhørende fordelerkap.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap på bad i hoveddelen.



Fordelerskap på vaskerom i hoveddelen.



Fordelerskap på bad/vaskerom i utleiedelen.



Innvendig hovedstoppekran med vannmåler i utleiedelen.

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i både hoved og utleiedel. (To separate anlegg)



Selve enheten for hoveddelen.



Selve enheten for utleiedelen.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert nyere varmepumpe på kjøkken i hoveddelen.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter til hoveddelen og på ca 120 liter til utleiedelen.

# Tilstandsrapport



Bereder til hoveddelen er plassert på vaskerommet.



Bereder til utleiedelen er plassert på bad/vaskerom.

## T G 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Sikringsskapene er plassert på vaskerommet i hoveddelen og på bad/vaskerom i utleiedelen. Sikringsskapene har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Byggeåret 2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja I samband med strøm til garasje og montering av varmepumpe.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



Sikringsskapet for hoveddelen.

# Tilstandsrapport



Sikringskapet for utleiedelen.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat i hoveddelen og utleiedelen.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser med tilhørende forstøtningsmurer.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring av type platon inntil grunnmur.



Synlig fuksikring inntil grunnmur

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant som er tilbakefylt og en ringmur med støpt plate i rundt resterende deler.



# Tilstandsrapport



Deler av støpt grunnmur.



Deler av støpte isolerte ringmurselementer.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av maskinstablet naturstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forstøtningsmur i mot parkeringsplass.



Deler av forstøtningsmur foran boligen.

## Terrenghorhold

Er en oppfylt tomt bak og foran boligen med tilhørende forstøtningsmurer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2021

### Kommentar

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.
- Noe fall på gulvet i garasjedelen.
- Er en element garasje i fra Igland.
- Ferdige takstoler til et pulttak med rupanel som undertak.
- Taktekingen med tilhørende deler er funnet i orden.
- Ytterdør til bod og en stor leddet garasjeport.
- Er lagt inn strøm med strømskap.
- Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ellers må kun vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen.

# 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

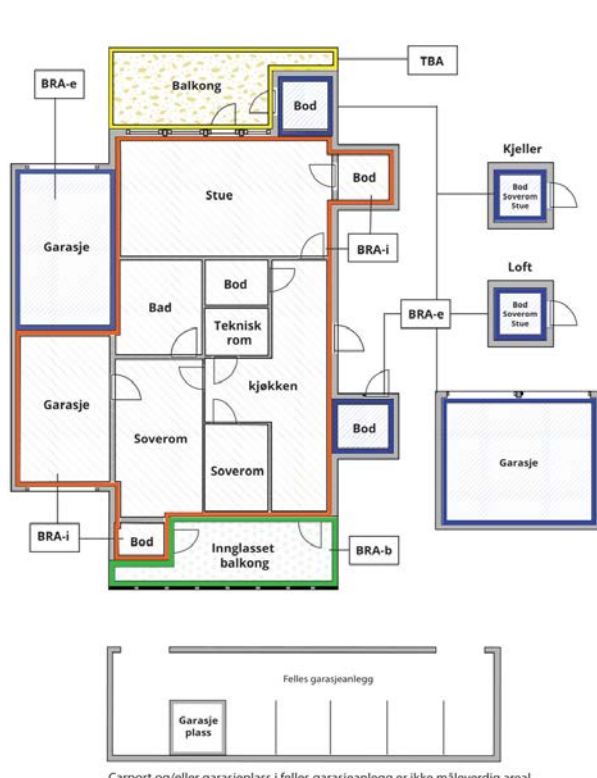
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med utleiedel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	86			86	34
Underetasje	108			108	20
<b>SUM</b>	<b>194</b>				<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>194</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Toalettrom , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom , Soverom/kontor, Bod		
Underetasje	Trapperom , Soverom , Bad , Entré/stue (Utleiedel), Bad/vaskerom (Utleiedel), Kjøkken (Utleiedel), Soverom (Utleiedel), Soverom (Utleiedel)		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hovedetasjen: Inntegnet kott er i bruk som soverom/kontor og trappen er noe endret.  
Underetasjen: Inntegnet bod er en del av stue.

#### 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?

*Kommentar:* Strøm til garasje og varmepumpe er blitt montert.

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

#### 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?

*Kommentar:* Bygget ny i 2021.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med utleiedel	190	4
Garasje	0	46

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Hans-Magnus Antonsen Overå	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	62		0	784.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hagelia 16

### Hjemmelshaver

Overå Hans-Magnus Antonsen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 690 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.08.2019	Utført av undertegnende	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	27.02.2017		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttede 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, og 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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/PT1784>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Hagelia 16, 4580 LYNGDAL

22 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hagelia 16	Hagelia 16	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 25. mars 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Overå, Hans-Magnus Antonsen

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

1x punktert vindu i stuen oppe ble byttet på garanti i 2022. Vinduet var levert av NorDan og ble byttet av dem. Taktekker byttet enkelte beslagsplater tak sammen med forrige eier i 2021.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

NorDan

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ERV la inn strøm til den nye garasjen i 2021. De la også klart opplegg for el-bil lader med eget skap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ERV

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Modalsli rør installerte Kaiteki varmepumpe i 2021.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Modalsli rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Etter kjøp i 2021 har selger påkostet oppgraderinger av boligen for ca kr 650.000. Dette inkluderer opparbeidelse av uteareal, graving og ny grus for å utnytte tomten bedre (Kvina Maskin), støpe betong og bygging av garasje på 49 kvm med innvendig bod (Igland), flislegge kjøkkenvegg (Flisekompaniet), montering av to-veis lystette plissegardiner (Fasadeprodukter), ny induksjonstopp, varmepumpe (Kaiteki, Modalsli rør), maling av terrasse, nytt gulv og ny trapp ned til 1. etg (TMH Hansen) og div annet.

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

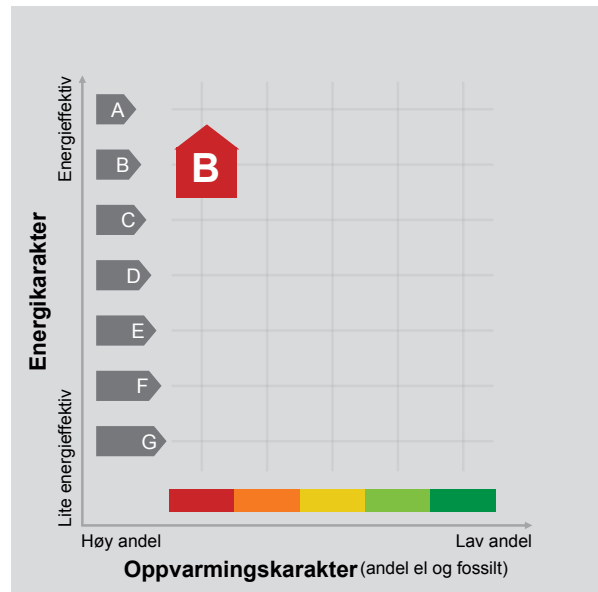
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94185446**

# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300951339
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-41929
Dato	22.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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







---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2017
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	194
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon



Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/157/62/0/0

## Eiendomsgrenser








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

Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2024












© 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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 157, Bruksnr 62	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hagelia 16, gatenr 3950	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
	4580 Lyngdal	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4091 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 11	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	17.03.2015	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	784,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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	4225/157/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2018	Avgiver	4225/157/62	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	23.08.2016	Avgiver	4225/157/10	-656,0
		27.04.2017	Berørt	4225/156/2	0,0
			Berørt	4225/156/216	0,0
			Berørt	4225/157/20	0,0
			Berørt	4225/157/46	0,0
			Berørt	4225/157/62	0,0
			Mottaker	4225/157/45	656,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	23.08.2016	Avgiver	4225/157/10	-784,4
		27.04.2017	Berørt	4225/156/2	0,0
			Berørt	4225/156/216	0,0
			Berørt	4225/157/20	0,0
			Berørt	4225/157/45	0,0
			Berørt	4225/159/1	0,0
			Mottaker	4225/157/62	784,4
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	23.08.2016	Avgiver	4225/156/2	-775,4
		26.04.2017	Berørt	4225/157/45	0,0
			Berørt	4225/157/62	0,0
			Mottaker	4225/156/216	775,4
Sammenslåing	Forretning:	15.05.2015	Avgiver	1032/156/215	-658,4
	Matrikkelført:	07.05.2015	Mottaker	4225/157/62	658,4
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.12.2014	Avgiver	4225/156/2	-658,5
		11.03.2015	Berørt	4225/157/20	0,0
			Berørt	4225/157/45	0,0
			Berørt	4225/157/62	0,0
			Berørt	4225/159/1	0,0
			Mottaker	1032/156/215	658,4
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	22.12.2014	Avgiver	4225/157/10	-127,0
		11.03.2015	Berørt	4225/156/2	0,0
			Berørt	4225/157/20	0,0
			Berørt	4225/157/45	0,0
			Mottaker	4225/157/62	127,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagelia 16	Bolig	190,0	Kjøkken	3	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	135,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	24.03.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	23.02.2018
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300613997			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			108,0		108,0				
H02	1		82,0		82,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300951339			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,8	46,8				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

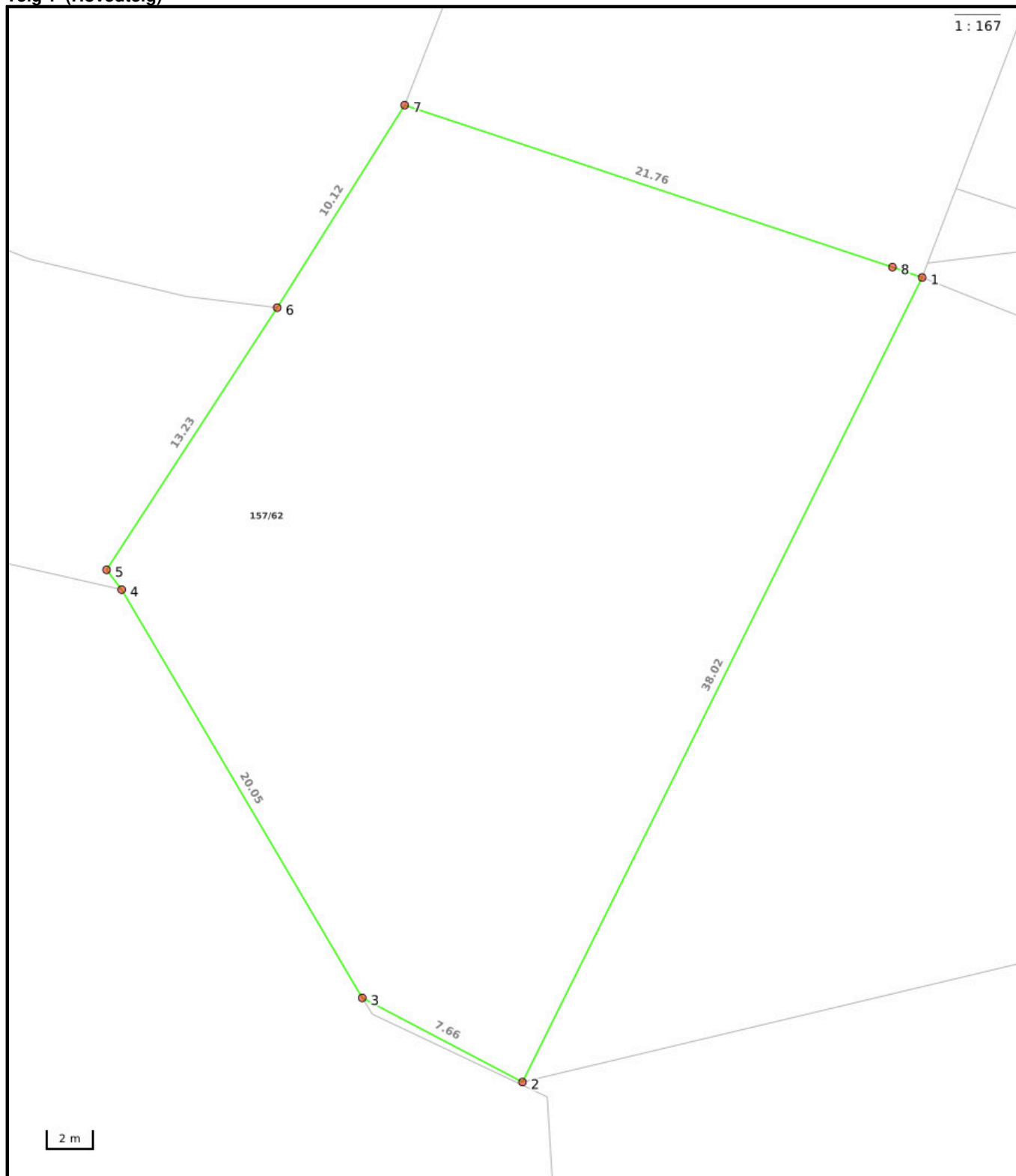
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### 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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Areal og koordinater**

**Areal:** 784,40m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

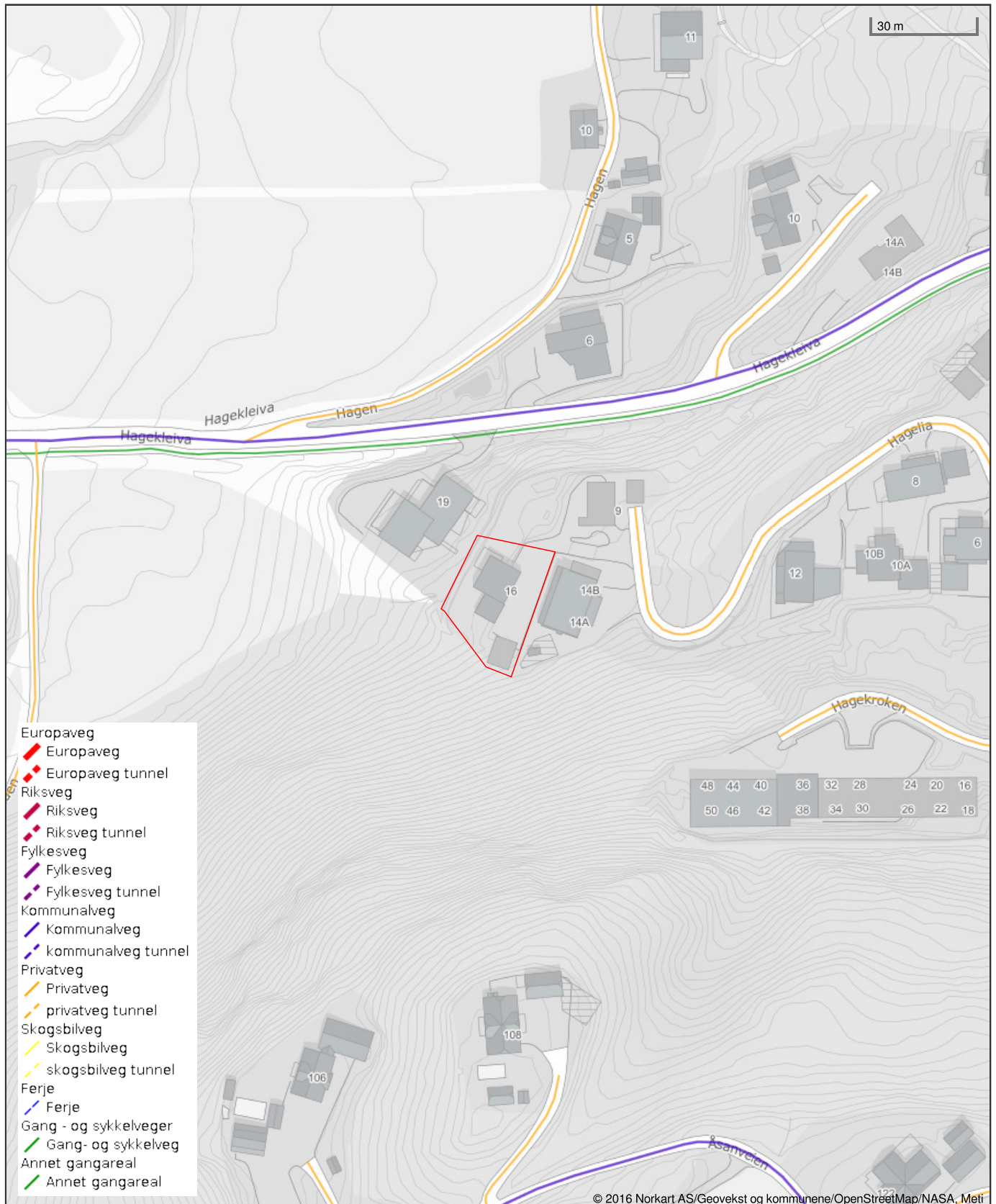
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 489,95	388 851,56	38,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 447 454,53	388 837,74	7,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 447 457,48	388 830,67	20,05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 447 473,78	388 818,99	1,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 474,56	388 818,28	13,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 447 486,25	388 824,48	10,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 495,26	388 829,09	21,76m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 447 490,27	388 850,27	1,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 157/62//



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: 22.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagelia 16, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
47354214	882	06.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	132

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 22.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagelia 16, 4580 LYNGDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 488,41 kr
Renovasjon	7 270,08 kr
Vann	5 267,22 kr
<b>Sum</b>	<b>19 025,71 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	2 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	3 256,00 kr	2 713,38 kr
Målt forbruk vann	132 m3	19,61 kr	1/1	0 %	2 588,53 kr	2 588,53 kr
Forskudd vann	131 m3	21,08 kr	1/1	0 %	2 761,47 kr	2 301,25 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-144 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-2 823,90 kr	-2 823,90 kr
Abonnement avløp	2 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	4 082,00 kr	3 401,63 kr
Målt forbruk avløp	132 m3	25,01 kr	1/1	0 %	3 301,32 kr	3 301,32 kr
Forskudd avløp	131 m3	28,76 kr	1/1	0 %	3 767,56 kr	3 139,63 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-144 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-3 601,50 kr	-3 601,50 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	2 stk	973,00 kr	1/1	0 %	1 946,00 kr	1 621,63 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	2 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	7 216,00 kr	5 837,35 kr

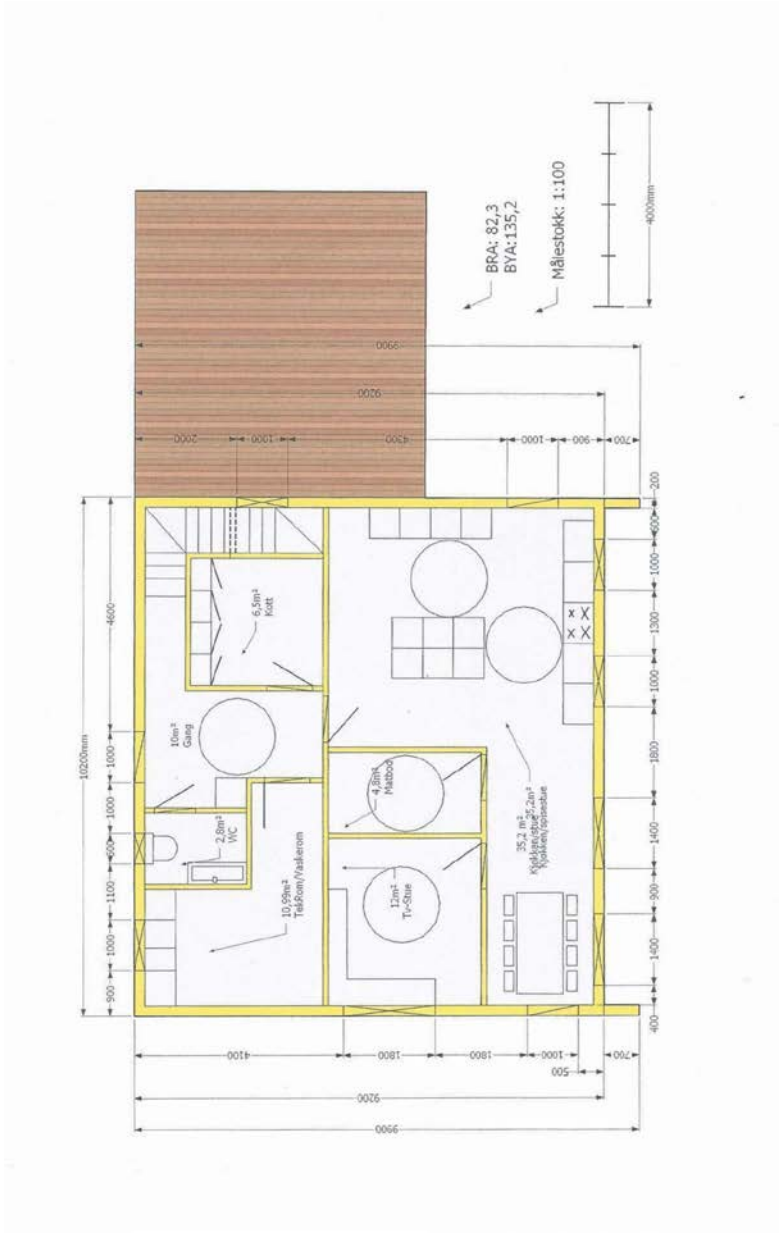
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	2 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-1 088,00 kr	-861,63 kr
				<b>Sum</b>	<b>21 405,48 kr</b>	<b>17 617,69 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.



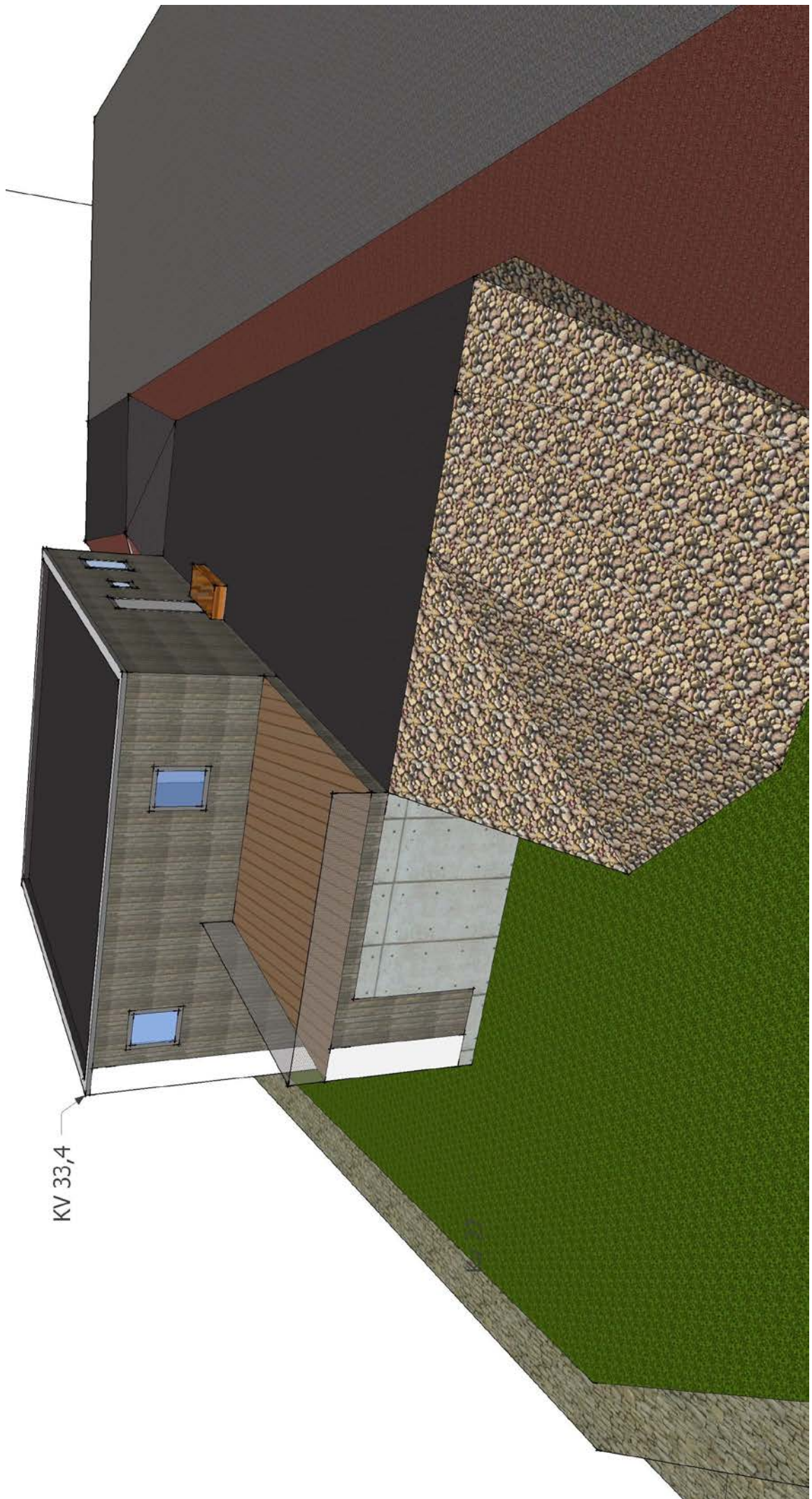
Plantegning - 2.etasje

Tegner:	Tegn. viser
Ruben Gundersen	Plantegning 2.etasje
Dato:	Målestokk:
27.02.2017	1:100
Firma:	-
Byggherre:	Ruben Gundersen
Byggeplass:	Hagekeiva, 4580 Lyngdal, Gnr.157, Bnr.62

KV 33,4

KV 27

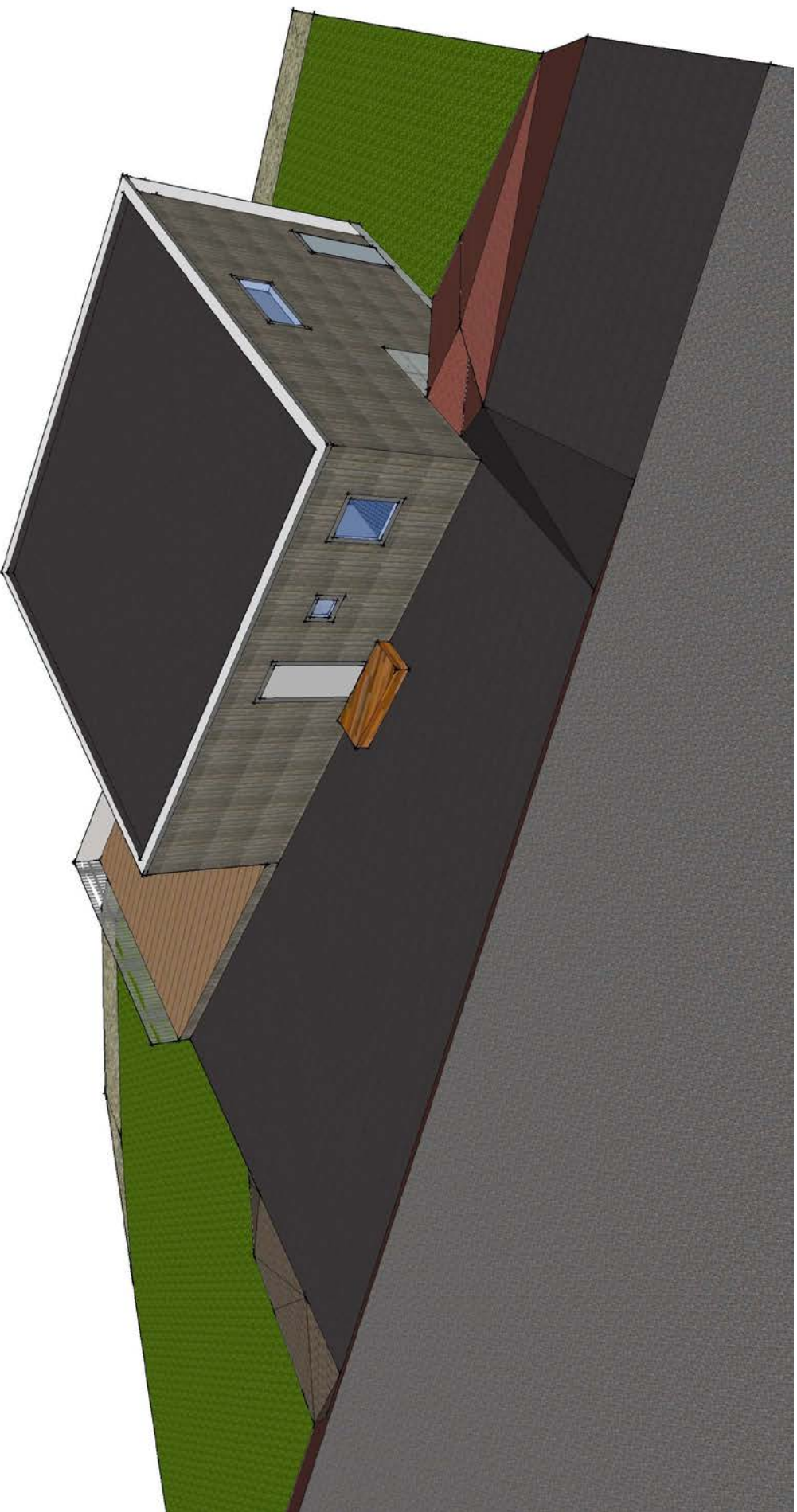


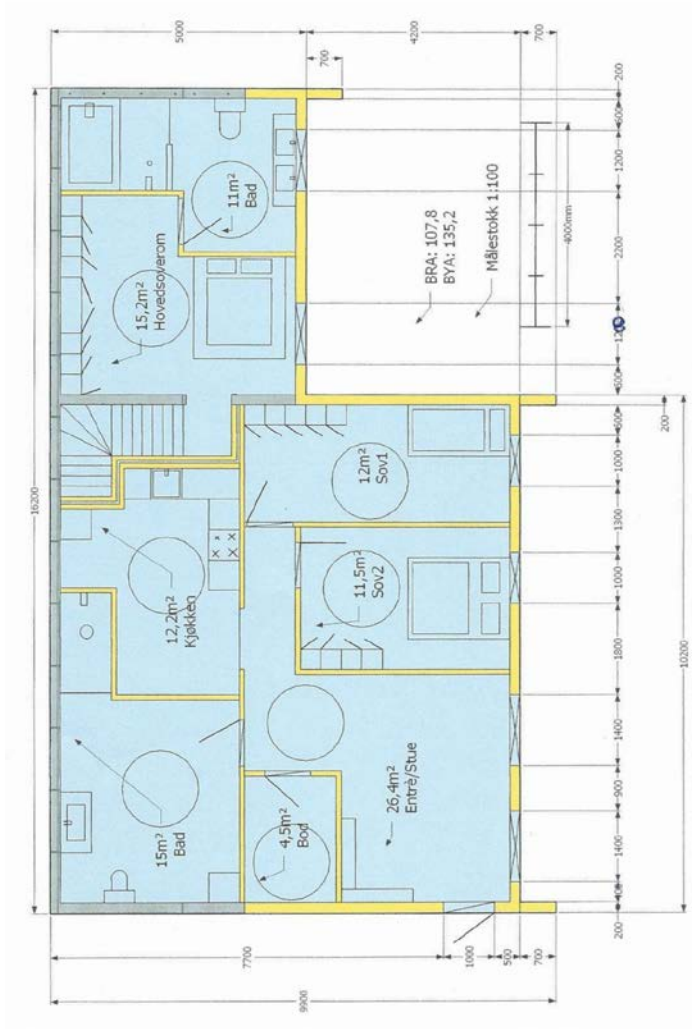


KV 33,4



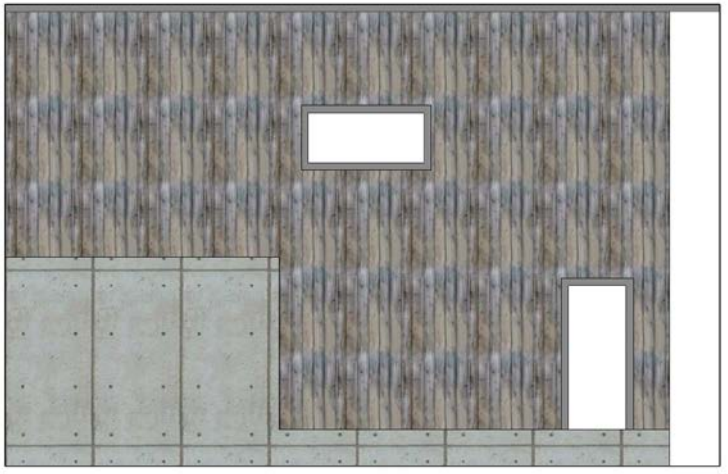
KV 33,4



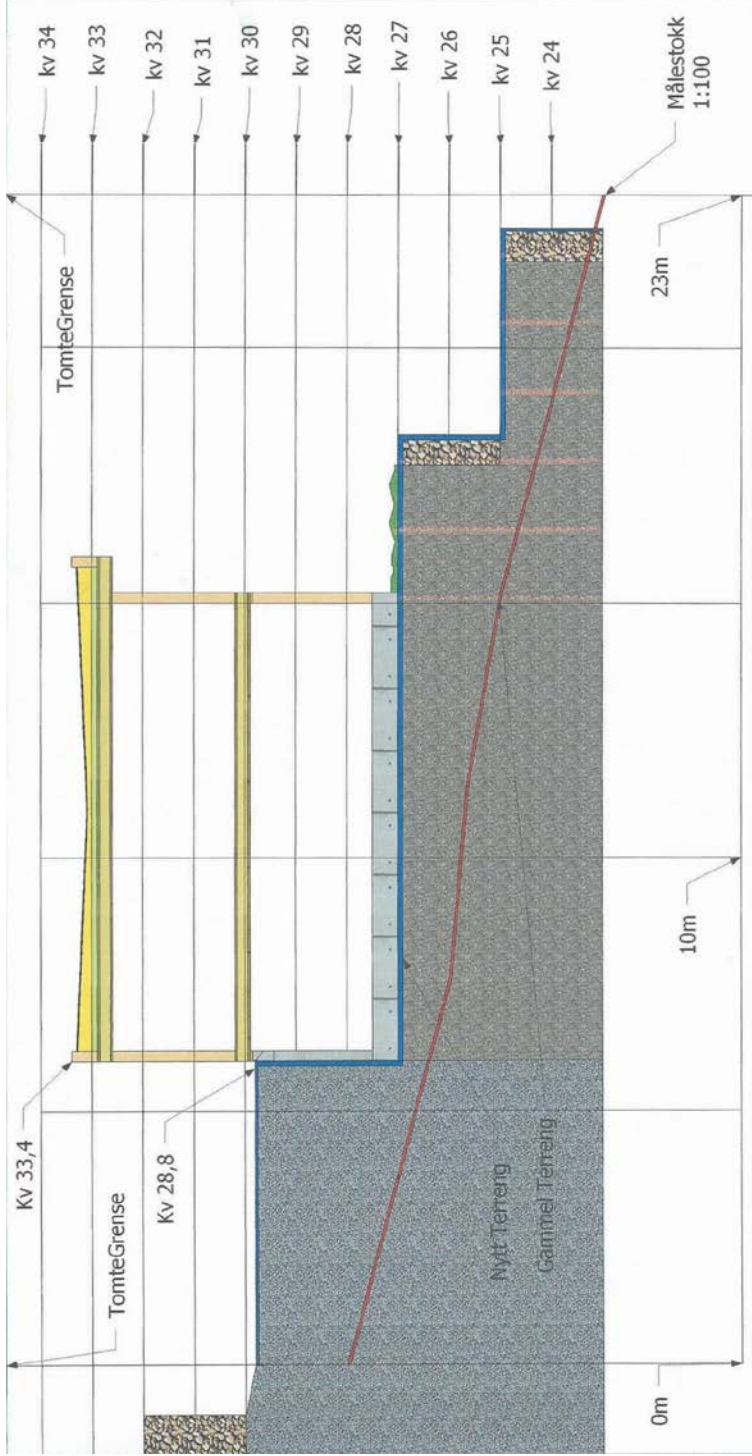


Plantegning - 1.etasje

Tegner:	Ruben Gundersen	Tegn. viser	Plantegning 1.etasje
Dato:	27.02.2017	Målestokk:	1:100
Firma:	-	Byggherre:	Ruben Gundersen
Byggeplass:	Hagekeiva, 4580 Lyngdal, Gnr.157, Bnr.62		



Fasade Øst og Vest. Målestokk 1:100



<b>Tegner:</b>	<b>Tegn. viser</b>
Ruben Gundersen	Terengsnitt
<b>Dato:</b>	<b>Målestokk:</b>
27.02.2017	1:100
<b>Firma:</b>	-
<b>Byggherre:</b>	Ruben Gundersen
<b>Byggeplass:</b>	Hagekeiva, 4580 Lyngdal, Gnr.157, Bnr.62



Ruben Gundersen

Åsanveien 122  
4580 Lyngdal

Vedtaksnummer: **164/17**  
Tiltakssted: Hagekleiva, 4580 LYNGDAL  
Gårds- og bruksnr: 157/62  
Tiltakshaver: Ruben Gundersen  
Ansvarlig søker: Ruben Gundersen

## TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PBL § 20-3 FOR BYGGING AV ENEBOLIG.

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) § 20-3 (ett-trinns saksbehandling), mottatt 31.01.2017, med supplerende dokumentasjon mottatt 28.02.2017.

### RÅDMANNEN HAR I DAG FATTET FØLGENDE VEDTAK I SAKEN:

I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 20-3, gis tillatelse til bygging av enebolig på eiendommen gnr. 157, bnr. 62, sted.

Plan-/snitt-/fasadetegninger og situasjonskart, mottatt 28.08.2017, og beskrivelse fra ansvarlig søker, mottatt 31.01.2017, ligger til grunn for godkjenningen.

#### Vedtaket gis på følgende vilkår:

- 1) Før tilkobling av vann- og avløpsledninger skal kommunen (ved Tekniske tjenester) kontaktes for påvisning av tilkoblingspunkt. Ved søknad om ferdigmelding skal det også sendes inn rørleggermelding med kart som viser tilkoblingspunkt. Stikningsdata som angir vann- og avløpsledninger og tilkoblingspunkt må innsendes digitalt på EUREF89, versjon SOSI 4.0 eller nyere, senest ved anmodning om ferdigattest.

### SAKENS OPPLYSNINGER

Søknadsdokumenter:	mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns saksbehandling)	31.01.2017
Gjenpart og kvittering for nabovarsling	31.01.2017
Terrengsnitt 1:100	28.02.2017

Besøksadresse: Bankgiro: 3085 07 00202  
Prost Birkelandsgt. 4 Org. nr: 946 485 764  
4580 Lyngdal

Postadresse: Tel: +47 38 33 40 00  
Postboks 353 Fax: +47 38 33 40 01  
4577 Lyngdal E-post:  
post@lyngdal.kommune.no



Situasjonskart 1:500	28.02.2017
Tegninger (fasade- og plantegninger) 1:100	28.02.2017
Snittegninger 1:50	28.02.2016
Perspektivtegninger	28.02.2017
Erklæring om ansvarsrett fra: Ingeniør Verdal Limited	31.01.2017
Erklæring om ansvarsrett fra: THV AS	31.01.2017
Erklæring om ansvarsrett fra: Lister Oppmåling	31.01.2017
Erklæring om ansvarsrett fra: ERV Teknikk Lyngdal AS	31.01.2017
Erklæring om ansvarsrett fra: Aas og Høiland AS	22.03.2017
Søknad om ansvarsrett/selvbygger fra: Ruben Gundersen	31.01.2017
Gjennomføringsplan, datert 31.01.2017	31.01.2017
<b>Øvrige søknadsdokumenter:</b>	<b>datert:</b>
Rådmannens tillatelse til grovopparbeidelse av tomt, vedtak nr. 223/16	15.04.2016

**ANSVARLIG SØKER:**

Tiltakshaver Ruben Gundersen er gitt personlig ansvarsrett som selvbygger for å kunne ivareta søkefunksjonen. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

**AREALPLANSTATUS:**

Det aktuelle området inngår i gjeldende «Reguleringsplan for Hagekleiva boligområde» (Plan ID 2010 17), og er i denne utlagt som byggeområde boliger, frittliggende småhusbebyggelse. Tomten er i reguleringsplanen merket som tomt nr. 11, og ligger i planens område B4.

**Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende detaljreguleringsplan.**

**NÆRMERE OM TILTAKET:**

Det søkes om bygging av enebolig med sokkelleilighet på eiendommen. Den aktuelle eiendommen er i dag ubebygd, og har et beregnet areal på ca. 785 m<sup>2</sup>.

Tiltaket bygges i to etasjer, med flatt tak. Deler av boligen bygges i en etasje, hvor tak benyttes som terrasse med utgang fra 2. etasje.

Gesimshøyder: 3,7 og 6,4 meter

Totalt BYA: 171,2 m<sup>2</sup> inkludert parkering.

Samlet BRA: 190,1 m<sup>2</sup> (BRA<sub>1.etasje</sub>= 107,8 m<sup>2</sup>, BRA<sub>2.etasje</sub>= 82,3 m<sup>2</sup>)

Eiendommen vil etter tiltaket er oppført få en totalutnyttelsesgrad BYA 21,8 %.

**ANDRE FORHOLD**

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til PBL § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.
- Tiltaket er omfattet av naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er foretatt søk i Artskart, Naturbase og Kulturminnesøk. Det er ikke registrert arter eller valgte naturtyper som vil bli berørt av tiltaket, jf. Artskart og Naturbase.

**ADKOMST OG PARKERING:**

- Avkjørsel (adkomsten) er ikke vist i gjeldende reguleringsplankart. Ut fra innsendte situasjonskart fremgår at adkomsten skal utarbeides i nordøstre hjørne av tomt.

I reguleringsbestemmelser i forhold til parkering for ny bolig heter det: «Minst to parkeringsplasser, inkl garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt» (§ 5 Frittliggende småhusbebyggelse pkt. 5.3). Det er vist 2 parkeringsplasser på egen tomt i sørøstre del av tomta (åpen parkering på bakken).

**VANN OG AVLØP:**

Tiltak skal kobles til kommunalt ledningsnett. Takvann/overvann skal føres til terreng. Det fremgår av søknaden at det skal installeres vannklosett ved bygging av omsøkt tiltak.

**ERKLÆRING AV ANSVAR:**

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hht. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)		Foretakets navn og org.nr.	Sentral godkjenning	
Beskrivelse hentet fra erklæring om ansvarsrett	TK		Ja	Nei
<b>SØK</b>				
søker funksjon	1	Ruben Gundersen Selvbygger		x
<b>PRO</b>				
Utarbeidelse av tegninger og beregninger	1	Ruben Gundersen Selvbygger		x
grunnarbeider og terrengarbeider ink. Utvendig rørleggerarbeid	1	Aas og Høiland AS Org.nr. 940 328 527	x	
Betongvegger og gulv på grunn	1	Ingeniør Verdal Limited Org.nr. 994635301	x	
sanitær, varme enebolig	1	ERV Teknikk Lyngdal AS Org.nr. 990 634 289	x	
ventilasjon- og klimainstallasjoner	1	ERV Teknikk Lyngdal AS Org.nr. 990 634 289	x	
<b>UTF</b>				
Komplett tømmerarbeid	1	Ruben Gundersen Selvbygger		x
Utarbeidelse av stikningsplan og utstikking av tiltak	1	Lister Oppmåling Org.nr. 984 369 972	x	
grunnarbeider og terrengarbeider ink. Utvendig rørleggerarbeid	1	Aas og Høiland AS Org.nr. 940 328 527	x	
Betongvegger og gulv i betong	1	Ingeniør Verdal Limited Org.nr. 994635301	x	
sanitær-, varme enebolig	1	ERV Teknikk Lyngdal AS Org.nr. 990 634 289	x	
ventilasjon og klimainstallasjoner	1	ERV Teknikk Lyngdal AS Org.nr. 990 634 289	x	
<b>KONTROLL</b>				
fuktsikring i våtrom i bolig	1	THV AS Org.nr. 997 448 227	x	
lufttetthet i ny bolig	1	THV AS Org.nr. 997 448 227	x	

## KOMMUNENS VURDERING

### VURDERING AV ANSVARSRETT:

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig. Det er søkt om selvbyggeransvar for funksjonene ansvarlig søker, prosjektering av tegninger og beregninger samt utførelse av komplett tømrerarbeid. Tiltakshaver kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved egen utdanning og/eller praksis.

Tiltakshaver gis personlig ansvarsrett som selvbygger for de omsøkte funksjonene.

### UTFORMING/TILPASSING:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, jf. pbl. § 29-1.

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. Pbl. § 29-2.

Tiltaket tilfredsstillter etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

### TILGJENGELIG BOENHET/UNIVERSELL UTFORMING:

Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.

(1) Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften. Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger, gjelder unntaket samlet for bygningene.

(2) Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre det i § 8-6 gis unntak fra krav til gangatkomst.

(3) Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

## KOMMUNEN MINNER OM

- Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ±15 cm i forhold til situasjonsplan, mottatt 28.02.2017.
- Ansvarsretten gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette. Evt. endringer i ansvarsforholdet krever ny søknad om ansvarsrett.



- Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i denne tillatelsen.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter.
- Ferdigstillelse skal meldes kommunen når tiltaket er ferdig. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
- Bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på at kravene i.h.t. TEK10 § 13-5 er tilfredsstillt, må bygningen sikres med radonsperre i grunnen.
- **Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.** Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Dette gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. PBL § 21-9.

#### **GEBYR:**

1. Behandlingsgebyr for søknad om byggetillatelse, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr. 8900,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.
2. Behandlingsgebyr for søknad om ferdigattest, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr. 1100,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.
3. Saksbehandlingsgebyr for søknad om tilknytning til offentlig nett faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr. 1100,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.
4. Tilknytningsavgift for tilknytning til offentlig vann- og kloakk faktureres i henhold til kommunens satser. Tilknytningsavgiften er på **kr. 10 000,- (u/moms)**, og kloakk er på **kr. 10 000,- (u/moms)**. Faktura ettersendes tiltakshaver.
5. Andels felleskostnader **kr. 2.500,-** sendes til utbygger Hagekleiva Eiendom AS

Torhild Hessevik Eikeland  
Plansjef  
sign.

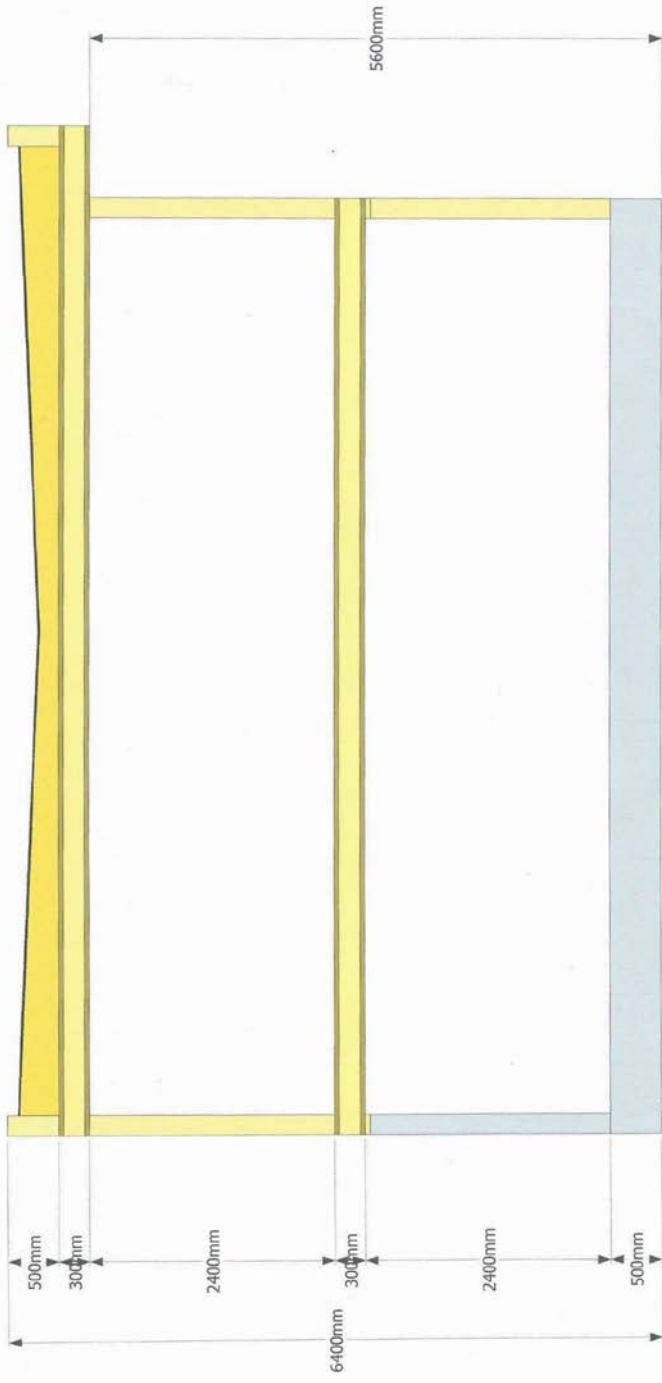
Teis Inge Bastelid Risnes  
Byggesaksbehandler  
sign.

#### **Klageadgang:**

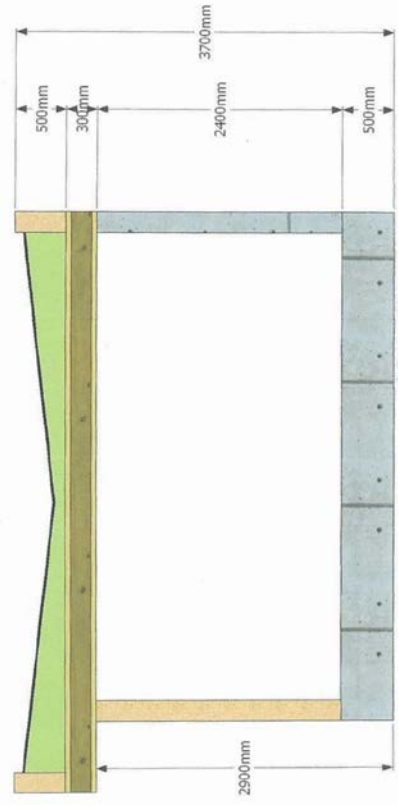


Fasade Sør og Nord  
Målestokk 1:100





Snitt Stor Del  
Målestokk 1:50



Snitt Liten Del  
Målestokk 1:50

<b>Tegner:</b>	<b>Tegn. viser</b>
Ruben Gundersen	Snitt
<b>Dato:</b>	<b>Målestokk:</b>
27.02.2017	1:50
<b>Firma:</b>	
-	
<b>Byggherre:</b>	
Ruben Gundersen	
<b>Byggeplass:</b>	
Hagekeiva, 4580 Lyngdal, Gnr.157, Bnr.62	



Ruben Gundersen  
Åsanveien 122

4580 Lyngdal

### Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2017/270	4350/2018		
Eiendom/byggested			
Hagekleiva, 4580 LYNGDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
157	62		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Ruben Gundersen Åsanveien 122 4580 Lyngdal	Ruben Gundersen Åsanveien 122 4580 Lyngdal

Søknad/Vedtak	datert
Søknad om byggetillatelse, mottatt 31.01.2017	25.01.2017
Byggetillatelse, vedtaks nr. 164/17	24.03.2017
Søknad om ferdigattest, mottatt 16.01.2018	16.01.2018

### Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Bygging av enebolig på eiendommen gnr. 157, bnr. 62 – Hagelia 16.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	23.02.2018	95/18

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
31.01.2017	Ruben Gundersen

### Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse til bygging av enebolig på eiendommen 157/62 er gitt i vedtak 164/17 av 24.03.2017.

Det er innsendt stikningsdata og situasjonsplan, mottatt 22.02.2018 som viser endret plassering av tiltaket. Tiltaket er plassert ca 2 meter mot vest i forhold til situasjonskart mottatt 28.02.2017. Tiltaket er plassert innenfor byggegrenser for tomten. Endret plassering godkjennes.

Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger flere avvik i utførelse i hht. søknad, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 16.01.2018. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

**Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.**

**Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.**

Besøksadresse:  
Prost Birkelandsgt 4  
4580 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 00202  
Org. nr: 946 485 764

Postadresse:  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

Tel: +47 38 33 40 00  
Fax: +47 38 33 40 01  
E-post:  
post@lyngdal.kommune.no



**Gebyr:**

Saksbehandlingsgebyr for ferdigattest er fakturert sammen med byggetillatelse.

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

**Underskrift**

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	23.02.2018	Teis Inge Bastelid Risnes Byggesaksbehandler



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter MNAL-NPA

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT  
PLANBESTEMMELSER  
LYNGDAL KOMMUNE



Vedtatt i KS  
9.12.10, PS 101/10

Plankart datert 11.11.09  
Revidert i hht. vedtak 25.11.09  
Revidert 23.04.10 (forslag - innspill off. ettersyn mv)  
Revidert 08.09.10 (forslag - rasvurdering)  
Revidert 04.10.10 (forslag - innspill kommuneadm)

## GENERELT

§ 1. Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

## PLANFORMÅL

§ 2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1)
  - Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (eneboligbebyggelse)
  - Bolig - konsentrert småhusbebyggelse
  - Uteoppholdsareal, f\_Utel (ball-løkke el.1)
  - Lekeplass, f\_Lek1 - f\_Lek4
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
  - Kjøreveg (o\_v1- o\_v8) og (f\_v1- f\_v11)
  - Fortau
  - Gangveg (f\_gv1)
  - Annen veggrunn grøntareal
  - Annen veggrunn tekniske anlegg
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3)
  - Naturområde
  - Park, f\_Park1
  - Vegetasjonsskjerm
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisikt, H140\_1-18
  - Støy, Rød sone, H210\_9



- Støy, Gul sone, H220\_10
- Bevaring av kulturmiljø, H570\_11

## BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4. Generelt for byggeområdene

- 4.1 Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og maksimalt 60 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasje/ bod på inntil 50m<sup>2</sup> bebygd areal kan tillates bygd utenfor byggegrensen. Det er tillatt å bygge forstøtningsmur inntil 1 m fra regulert kjøreveg.
- 4.3 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånede. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- 4.4 Byggetrinn: Feltet utbygges i følgende byggetrinn:
  - Trinn 1: Tomt 1-9
  - Trinn 2: Tomt 59-77
  - Trinn 3: Tomt 21-29 og 83
  - Trinn 4: Tomt 10-20 og 30-38
  - Trinn 5: Tomt 39-58
  - Trinn 6: Tomt 78-82
- 4.5 Kjøreveg: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs vegen. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget.



- 4.6 Radon: Det skal gjøres radontiltak i all ny bebyggelse med mindre undersøkelser viser at slike tiltak ikke er nødvendige.
- 4.7 Eksisterende bebyggelse: Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor 40% BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims- og mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

## § 5. Frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med eneboligbebyggelse
- 5.2 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 8,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.
- 5.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.
- 5.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.
- 5.4 Skredtiltak tomt 36, 79  
Tomt 36: Søkket i tomtens nedre kant fylles ut og heves på linje med nabotomt, nr. 37.  
Tomt 79: Ved opparbeidelse av tomt må store løse blokker inntil tomta fjernes.

## § 6. Konsentrert boligbebyggelse

- 6.1 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 9,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.  
For byggeområde B15 skal maksimal planeringshøyde for tomta være kote 66.
- 6.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.





- 6.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjelegg og boder. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.
- 6.4 Skredtiltak tomt 35, 74  
Tomt 35: Tomten terrasseres for å oppnå en stabil skråning.  
Tomt 74: Ved opparbeidelse av tomt skal en eventuell fjellskjæring sikres, med mindre det kan påvises at det ikke er behov for en slik sikring.
- 6.5 Lekeplass tomt 9  
For tomt 9 kreves at det opparbeides lekeareal for mindre barn innenfor tomta.
- §7. Uteoppholdsareal, f\_Utel  
Uteoppholdsarealet er et fellesområde, felles for alle boenhetene i planområdet. Minimum 25% av området skal planeres og opparbeides til egnet formål for lek og rekreasjon.
- §8. Lekeplass, f\_Lek1 - f\_Lek6  
Lekeplassene er fellesarealer. F\_Lek1 er felles for tomtene i byggetrinn 1. f\_Lek2 er felles for alle tomtene i planområdet. f\_Lek3 er felles for tomtene i byggetrinn 3 og 4. f\_Lek4 og f\_Lek5 er felles for tomtene i byggetrinn 5. f\_Lek6 er felles for tomt 61-64, 66-67, 74-77 samt tomtene i byggetrinn 6. Lekearealene skal være universelt utformet og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. Kvartalslekeplass, f\_Lek2 skal planeres og senkes ca 1 m under vegnivå for å skille lekearealer fra biltrafikk. Det finnes særskilte rekkefølgekrav for opparbeidelse av de ulike lekeplassene, se § 16.

## SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- §9. Kjøreveg  
Vegene i planen er delt inn i Offentlig veg (o\_v1- o\_v8) og Felles veg (f\_v1- f\_v11).
- Veier er lagt hensiktsmessig inn mellom tomtene i planen. Vegbredden er så stor at det er tatt høyde for skulder og grøft, med forbehold om at det kan bli visse inngrep i tilliggende tomter. For hovedadkomst, o\_v1, er det ved konstruksjon av veien tatt utgangspunkt i nordlig kant - kjørebane.



§ 10. Fortau

Fra Hagen bru og frem til avkjørsel mellom byggeområdene B8 og B11anlegges det fortau som vist på plankartet.

§ 11. Gangveg

Gangvei gjennom felles park, er felles for alle boenhetene i planområdet.

§ 12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

Annen veggrunn er inntegnet hvor arealer ikke har annen funksjon enn som sidearealer til veg.

## GRØNNSTRUKTUR

§ 13. Naturområder

Flatehogst er ikke tillatt.

§ 14. Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonen skal fungere som en støyskjerm. Hogst er ikke tillatt med mindre det er av sikkerhetsmessige årsaker eller at skogen hindrer utsikt. I slike tilfeller kan det tillates å ta ut enkelttrær.

§ 15. Park, f\_Park1

Det er kun arealet med feltnavn f\_Park1 i plankartet som er parkareal. Parkarealet er et fellesområde, felles for alle boenhentene i planområdet.

Parkområdet skal benyttes som et rekreasjonsområde for beboere i boligfeltet. Området planeres og opparbeides.

## HENSYNSSONER

§ 16. Frisikt H140\_1- H140\_18

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers høyder.

§ 17. Støy, H210\_19 og H220\_20

Innenfor gul sone (H220\_20) skal støynivå på boligtomter ikke overskride 55 DBA. Innenfor rød sone (H210\_19) kan det ikke legges til rette for noen form for aktiviteter. I Naturområdet ved tomt 73 skal støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i



form av støyvoll eller støyskjerm opparbeides som vist på plankartet.  
Se også rekkefølgebestemmelser § 23

§ 18 Bevaring av kulturmiljø, H570 21

Registrert buvei er lokalisert og vist som hensynssone i plankartet.  
Vegetasjon innenfor området kan skjøttes. Det er ellers ikke tillatt  
med noen form for inngrep i området.

#### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 19 Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides før brukstillatelse  
gis for første  
bolig, i følgende byggetrinn: (jfr. § 4.4)

f_Lek1:	byggetrinn 1
f_Lek2:	byggetrinn 2
f_Lek3:	byggetrinn 3
f_Lek4:	byggetrinn5
f_Lek5:	byggetrinn 5
f_Lek6:	byggetrinn 2
f_Utel:	byggetrinn 5

§ 20 Før brukstillatelse for boliger gis, skal vei, fortau og  
kommunalteknisk infrastruktur for det enkelte utbyggingsområdet og  
boligtomt være ferdigstilt.

§ 21 Før brukstillatelse for boliger gis, skal gang- og sykkelveg fra  
Fiboveien og frem til Hagen bru, opparbeides i hovedsak i hht.  
reguleringsplan for Hagen / Herdalen, vedtatt i 2007.

§ 22 Før det gis byggetillatelse for boliger, tomt 10 og videre, må  
kommunal vei (Hagenveien) og fortau som angitt på plankartet, være  
opparbeidet i hele planområdet.

§ 23 Innenfor tomter 54-55, 65 og 76 -82 i B21 og B24 skal det opparbeides  
støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av  
støyvoll eller støyskjerm før boliger kan tas i bruk. Der dette er  
hensiktsmessig kan det opparbeides felles støyskjerming for flere  
tomter. Regulert støyskjerming i Naturområdet ved tomt 73 skal  
opparbeides som vist i plankartet før boliger på tomtene 71-73 kan  
tas i bruk.



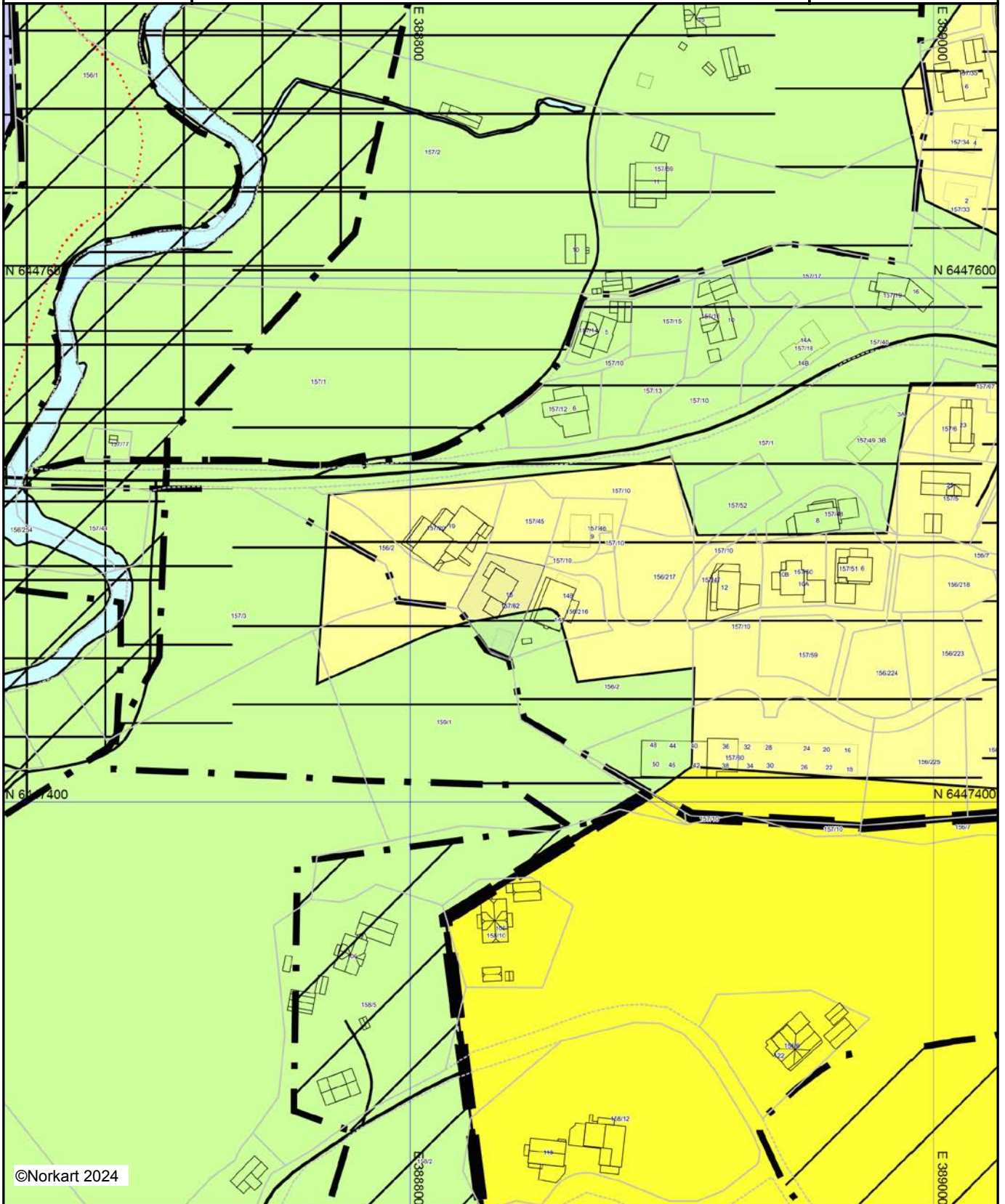
Lyngdal kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 157/62  
Adresse: Hagelia 16  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
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

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 22.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagelia 16, 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
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 566 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 218 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 784 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201017
<b>Navn</b>	Hagekleiva boligområde - gnr 157, bnr. 1,2,7
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.12.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201017/Dokumenter/201017%20Bestemmelser%20%20godkjent%20i%20KS%2009.12.10%20-%20sign.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201017/Dokumenter/201017%20Bestemmelser%20%20godkjent%20i%20KS%2009.12.10%20-%20sign.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 784 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BF



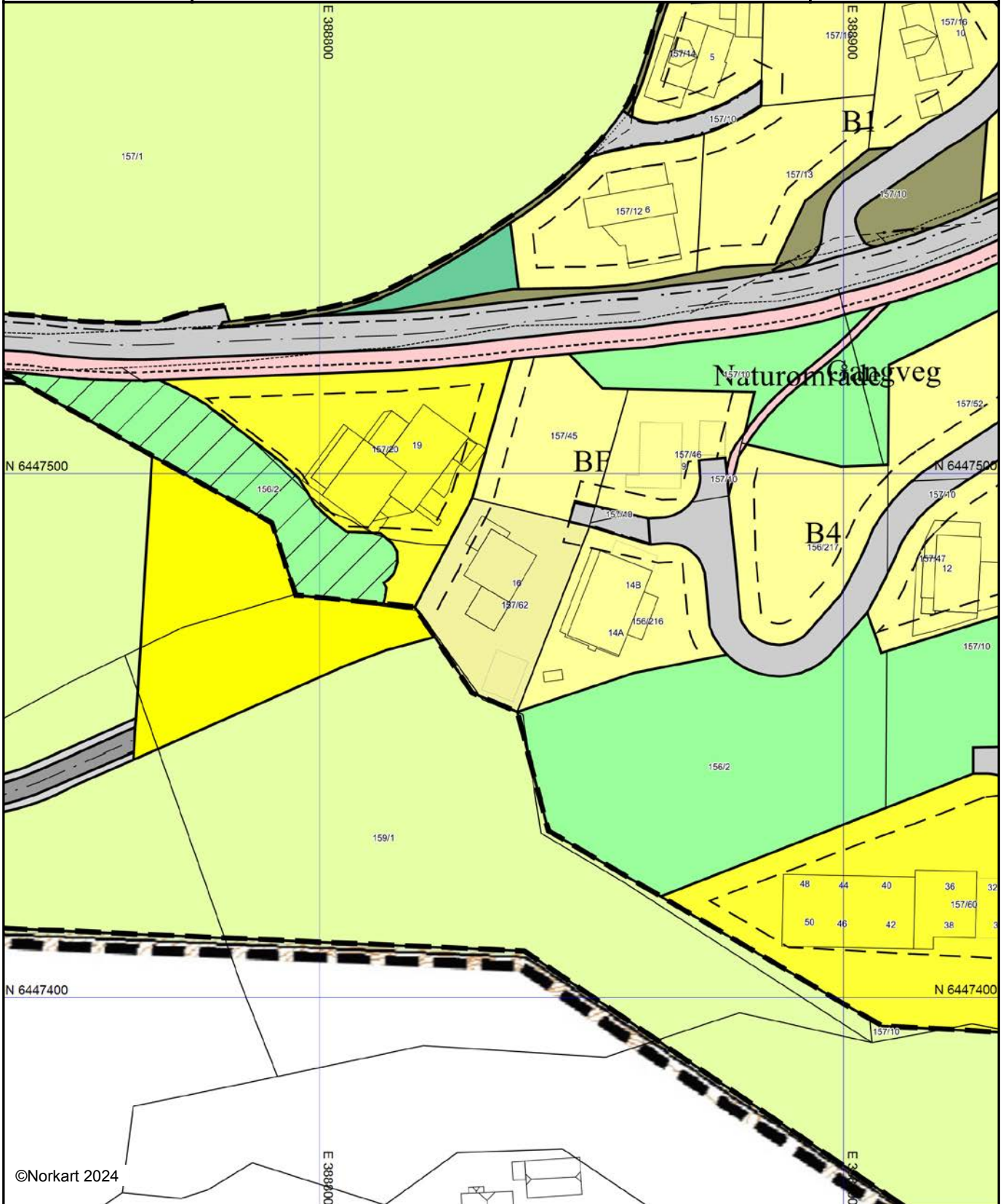
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 157/62  
Adresse: Hagelia 16  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Landbruksområder
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål



Lyngdal  
kommune

## DEL 3: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KOMMUNEPLAN FOR LYNGDAL 2014-2025, AREALDEL



## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 157, Bruksnummer 62 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

17.10.2024 kl. 23.24

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

17.10.2024 kl. 23.20

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Hagelia 16**

Gatenr: **3950**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/399234-1/200 08.04.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 3 690 000

Omsetningstype: Fritt salg

**OVERÅ HANS-MAGNUS ANTONSEN**

FØDT: 11.10.1993

### HEFTELSE

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:

2021/399244-1/200 08.04.2021 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 4 000 000

Panthaver: Kvinesdal Sparebank

ORG.NR: 937 894 805

### GRUNNDATA

2015/240182-1/200 17.03.2015 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 157

BNR: 10

2015/426103-1/200 15.05.2015 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1032 GNR: 156 BNR: 215

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 62 i 4225 LYNGDAL kommune

2020/506991-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 1032 GNR: 157 BNR: 62

## **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.

## Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

### Kryss av for hva som skal meldes inn:

Tilbygg inntil 15 m

Bygning mellom 15 - 50 m<sup>2</sup>

Underkategori (ett kryss):

Garasje eller uthus til bolig

Garasje eller uthus til fritidsbolig

Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv:

### Informasjon om eiendommen:

Eier:

Hans-Magnus Overå

Adresse:

Hagelia 16

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no))

157

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no))

62

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

### Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA):

Innvending areal (areal innenfor ytterveggene)

49,6 m<sup>2</sup>

Dato for ferdigstillelse:  
(dag.mnd.år)

0 6 0 9 2 0 2 1

### Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

**Slik gjør du:**

Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

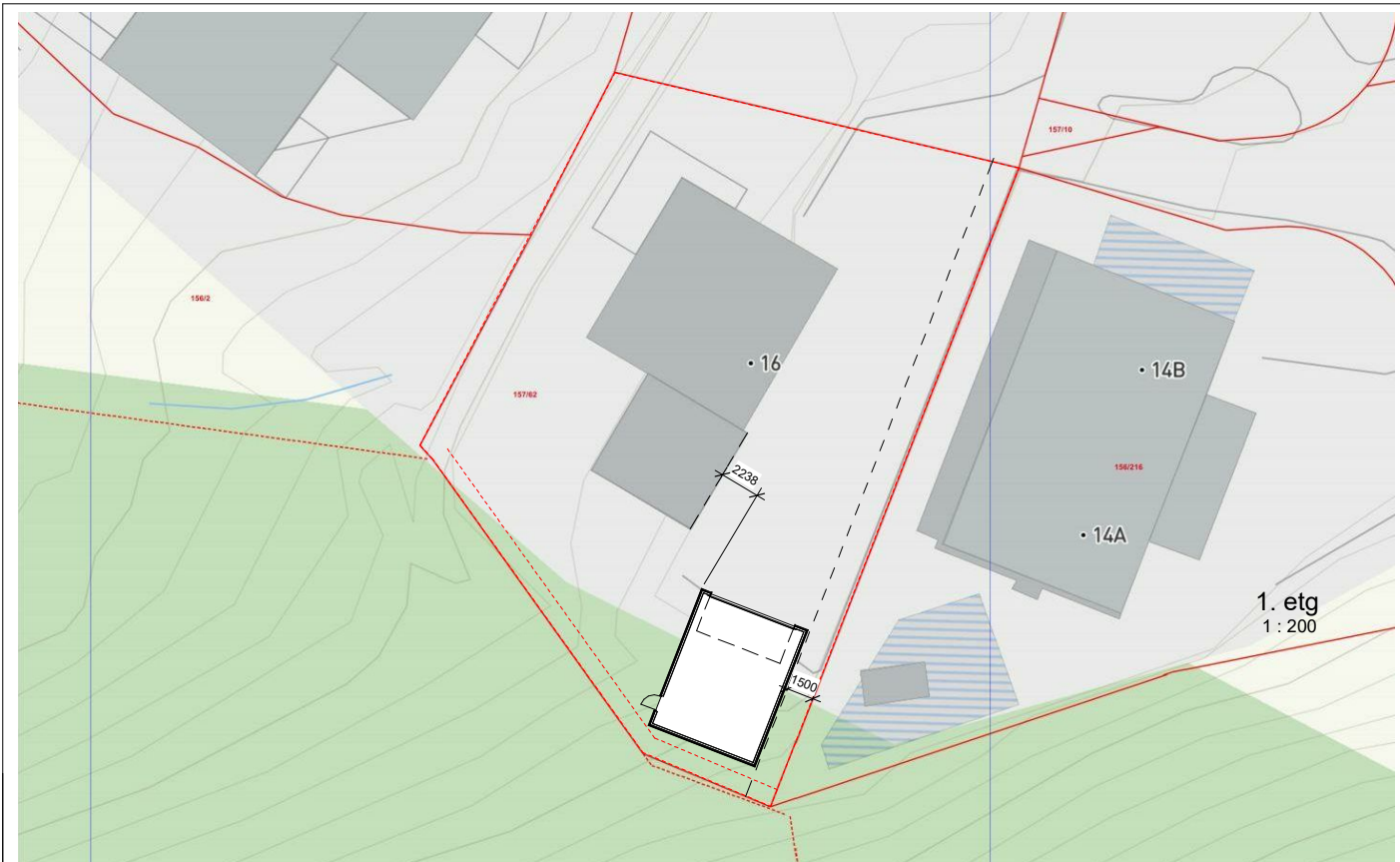
**Kartet kan for eksempel være:**

- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)

**Vi anbefaler at du:**


- tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
- oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

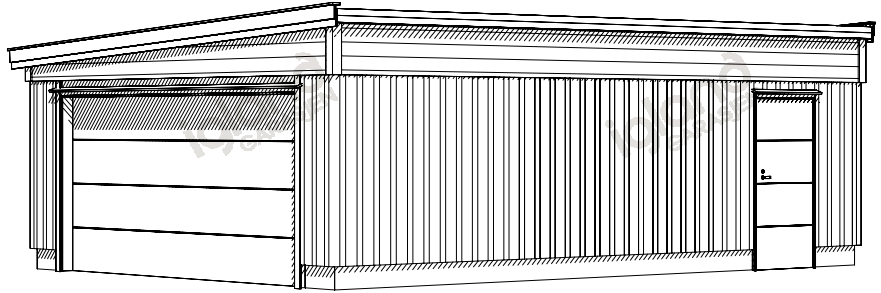
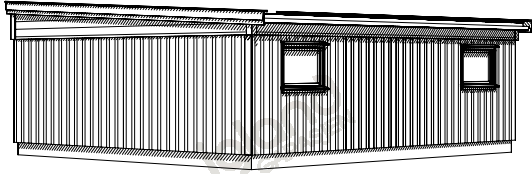
Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.



1. etg  
1 : 200

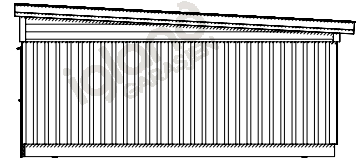
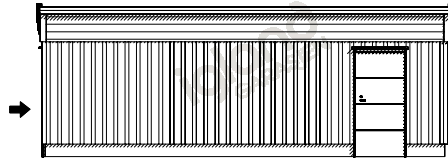
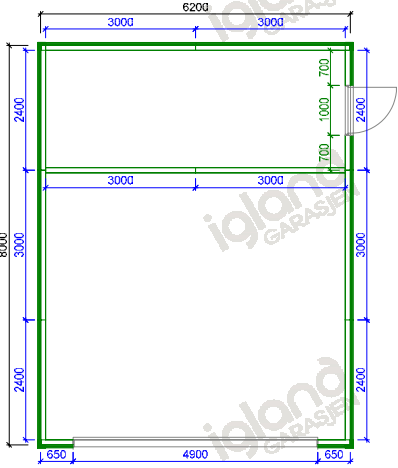
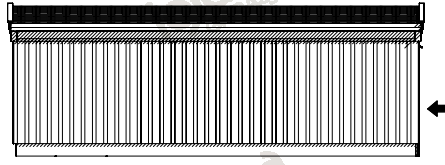
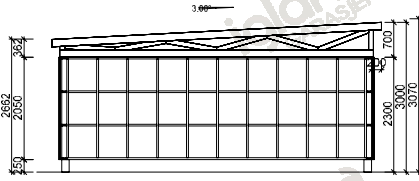
05.05.2021 09:08:29

Rev		Dato		Tekst		Tegn.		Kontroll.	
					Oppdragsgiver: <b>Utsyn Bolig AS</b>				
Tegningsstatus: <b>HYTTEMODELL</b>					Prosjekt nr.: <b>307-100</b>				
Tegningsnavn: <b>Situasjonsplan</b>					Prosjekt: <b>Garasje</b>				
Dato: <b>30.04.2021</b>			Tegnet av: <b>JH</b>		Kontrollert av: <b>STO</b>		Rev. dato:		
Målestokk - A3: <b>1:200</b>			Tegningsnr.: <b>A.10.307-100.001</b>			Rev.:			



620 x 800 cm

		Tilakshaver: <b>Hans-Magnus Overå</b>		
		Kundnr: <b>892465</b>	Konstrisignet: <b>Ola</b>	
BYA= 49.6	BRA= 46.8	Ordrenr/tilbudnr: <b>184658</b>	Takvinkel: <b>3°</b>	Dato: <b>15/04/2021</b>
BYA er beregnet etter konstruksjonsansat		Målestokk: <b>1:--</b>	Modell: <b>JUSTØY</b>	Tegningsnr: <b>18461511</b>
Gnr:	Bnr:			
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres.				Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no



		Tilakshaver: Hans-Magnus Overå		
		Kundenr.: 892465	Konstr/tegnet: Paulina	
BYA= 49.6	BRA= 46.8	Ordrenr./tilbudnr.: 184658	Takvinkel: 3°	Dato: 06/05/2021
BYA er beregnet etter konstruksjonsmetode		Målestokk: 1:100	Modell: JUSTØY	Tegningsnr.: 18461512
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.				Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no



# 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.

- 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 + mikrobunn  
 Oppvaskmaskin     Annet: 1 stk frysescaps
- Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Hvitevarer i utleiedel som medfølger:

- Kombiskap
- induksjonstopp
- Stekeovn
- oppvaskmaskin
- vaskemaskin på vaskerom/bad.

Møbler som medfølger: sofa, salongbord (2 stk) TV-benk  
TV,  
Utemøbler: 2 stoler, bord, sofa - rottingmøbler

Alle utemøbler inkl. putekasse på terrasse (haved) medfølger

Lyngdal 01.11.2024

Sted/dato

Mans-Magnus Oserva

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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](mailto: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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hagelia 16, 4580 LYNGDAL

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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