

Torvabakken 10

Nebdal - Lyngdal



Prisantydning: **kr 1 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Pent opparbeidet og beplantet tomt



Flott nærområde og flere turmuligheter

Hytte og anneks med solrik og lun beliggenhet, nær innlandsvann. Totalt 4 soverom.

OMRÅDE

Nebdal

ADRESSE

Torvabakken 10, 4588 KVÅS

Prisantydning

kr 1 590 000,-

Omkostninger: **kr 60 050,-**

Totalpris: **kr 1 650 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 2 750,- per år**



BRA-i: 87 m²

BRA-e: 40 m²

BRA Total: 127 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1991

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1342 m²

Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

404 08 072

oddterje.vatnedal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

TORVABAKKEN 10

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 13 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 40 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 109 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

109 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Gang, Soverom, Soverom 2, TV-stue, Dusjrom, Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger byggemeldt tegning fra 1981 med fasadetegninger og en skisse av grunnflaten, skissen stemmer ikke med slik hytten er bygget og den inneholder ikke rominndeling. På nordøstsiden av hytten er det oppført et større tilbygg enn det som er byggemeldt. Det bør avklares med kommunen om avviket krever en byggesøknad med oppdaterte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1342 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet og beplantet eiertomt. Det er mange lune og flotte sitteplasser rundt hytten, da det er terrasse på 3 sider. Nydelig utsikt mot vannet fra stor terrasse fra ende av hytte. Solrikt og rolig område.

Hele eiendommen er ikke fysisk oppmålt, og har noen usikre grenser. Oppgitt areal er basert på matrikkelinformasjon mottatt fra kommune, opplyses til 1342 kvm. Skylddeling over tomten fra 1976 opplyser areal til 943 kvm. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens areal kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beliggenhet

Nydelig beliggende hytte og anneks i mindre hyttefelt på Nebdal, like ved innlandsvann. Rett til båt plass. Svært solrikt område med bade- og fiskemuligheter, samt turmuligheter i nær-området. Ca 10 km til Handesparken på Rom, og ca. 10 km til nærbutikk på Vemestad i Kvås.

Adkomst

Ta av E-39 øst for Lyngdal mot Opsal. Hold så til venstre mot Vemestad. Det er bom inn til hyttefeltet som ligger på høyre side av veien. Hytten er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og skilt ved veien.

Bebyggelsen

Det er spredt fritidsbebyggelse i nærområdet.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stålplater og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier. Vindski og vannbord er av tre. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående og liggende kledning. Bygningen har saltak av sperrekonstruksjon. Vinduene har karmen av tre med isolerglass. Ytterdørene er av tre og har malte overflater. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Utvendig trapper er av betong og tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte: Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Gang.
Anneks: Gang, Soverom, Soverom 2, TV-stue, Dusjrom, Bod.

Standard

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har etasjeskille av trebjelkelag. Fritidsboligen har elementpipe og en eldre vedovn. Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble montert i 2012. Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over kokeplate.

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og innredning med servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak. Toalettet er av typen Separett Villa av nyere dato.

ANNEKS

Det er oppført et anneks på eiendommen. Bygget er oppført på pilarer av lettklinkerblokker betong og vegger/tak er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende kledning og taket er teknet med takbelegg/membran. Innvendig er det furugulv og panel på vegger og tak.

Vurdering: TG 2

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad. Annekset har etterslep av vedlikehold og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Merknader:

Taktekking og takrenner har oppnådd forventet brukstid. Vindski og vannbord har råteskader. Kledning har en del avskalling av maling og spredte råteskader. På overgang stående/liggende kledning er det synlig isolasjon og det er fare for inndriv av fukt i yttervegger. Vinduer og dører er av eldre dato, utskifting må påregnes. Det er ikke montert rekkverk på trapp. Dusjrommet har ikke sluk i gulvet og gulvbelegg med oppkant, ved lekkasje i rommet vil det føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rommet bør oppgraderes med sluk og vanntett sjikt på gulvet med oppkant. Gulvbelegget i dusjrom er ufagmessig montert og har en del luftlommer/buler. Det er fuktmerker i innvendig panel i taket.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 26.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Konklusjon:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig -Taktekking,TG2

Taktekkingen er av stålplater og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier. Vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Platetekking fremstår med normal slitasje, men det er observert rustflekker på platene. På enkelte vannbord og vindski er det registrert svekkelser og råteskader i treverket, som vurderes å skyldes begrenset/manglende vedlikehold.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rustflekker bør slipes bort og det må legges på ny lakk/maling. Konsekvens er at rust tærer hull i platene og forkorter levetiden. Fukt- og råteskadet vindski/vannbord må skiftes. Om ikke tiltak gjøres vil råteskader kunne utvikle seg ytterligere. Vedlikehold må påregnes.

Nedløp og beslag, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Det er skade i utvendig beslag til lufterøret til toalettet. Det ble på innsiden i toalettrommet registrert synlig fuktighet/høyt fuktinnhold i treverket. Dette tilsier at regnvann trekker inn treverket og det er fare for at ytterligere fuktskader kan utvikle seg. Takrenner er ca. 33 år. I følge NBI er levetid på renner og nedløp av plast 20 til 30 år.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig beslag ved lufterøret må skiftes.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Veggkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Kledningen fremstår generelt med avskalling og slitasje, og har vedlikeholdsetterslep. Det kan ikke utelukkes det kan være skjulte skader i veggkonstruksjonen bak utvendig kledning grunnet konstruksjonens alder. Det bør ved fremtidig utskifting av kledning undersøkes nærmere om det er skader i bakenforliggende veggkonstruksjon/ bærende konstruksjoner.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør utføres utskiftninger kledningsbord med råteskader. Om tiltak ikke utføres vil råteskadene øke i omfang, og også smitte videre til bakenforliggende veggkonstruksjon. Kledningen fremstår generelt med aldringstegn og slitasje og det er behov for vedlikeholdstiltak. Ved fremtidig utskiftning av kledningen anbefales det at luftespalte etableres mellom vindspærre og kledning. Konsekvens av manglende vedlikehold er at det vil kunne oppstå skader på kledningen, og at brukstid vil bli redusert.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Bygningen har saltak av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i all hovedsak igjen kledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det var ingen synlige tegn til skader på takkonstruksjonen, men taket er stort sett gjenbygget og det var ingen mulighet til å se selve oppbyggingen. Vurderingen er derfor basert på det jeg kunne se på synlige flater innvendig og utvendig. Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Svekket/lite lufting kan medføre økt fare for at skader/kondensdannelser i selve takkonstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- På sikt bør takkonstruksjonen oppgraderes opp mot dagens krav.

Vinduer, TG3

Vinduene har karmen av tre med isolerglass. Produksjonsår varierer fra 1972 til 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene i hytten fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig, og har vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har oppnådd forventet levetid. Vindu ved spisestue har utvendige råteskader og oppsprekt maling på innsiden.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Generelt er det behov for vedlikeholdstiltak/utskifting på alle vinduer. Vindu med råteskader må skiftes

ved erstattes med nye. Dette gjelder også omramming på vindu hvor det er registrert råteskader. Konsekvenser av manglende vedlikehold og vinduer med råteskader er at skader utvikle seg om ikke tiltak utføres. Spesielt gjelder dette råteflekker i karmen og omramming. Eldre isolerglass gir økt fare for kondensdannelser på glassruten, og den har liten isolerende effekt som kan gi økt energiforbruk til oppvarming.

Dører, TG2

Ytterdørene er av tre og har malte overflater. Dørenes alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Treverk fremstår generelt med avskalling og slitasje, og har vedlikeholdsetterlep.

Konstruksjonoppbyggingen på enkelte terrasser vurderes som underdimensjonert og det er råteskader i bærende bjelker og søyler. Hovedregelen er at terrasser som ligger minimum 50 cm over bakken skal sikres med rekkverk.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter, må det sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

Utvendige trapper, TG3

Utvendig trapper er av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen. Trappene har skjevheter og værslitt treverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater på gulv er oppsprekt i skjøtene og har svimerker ved vedovn. Ellers vurderes de innvendige overflatene generelt og ha normalt slitasje etter bruk, og alder på boligen tatt i betraktning

- Tiltak:

- Utskifting av gulvbelegg kan vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag. Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater/etasjeskille i stue/kjøkken, gangen og soverommet.

Vurdering av avvik:

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

- Det registrert høydeforskjell på over 30 mm i hele rommet i Stue/kjøkken. Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk. Det er registrert en del knirk og bevegelig gulvbord under belegget i gangen.

Tiltak

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

- De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes å ikke være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak. Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er observert stående vann under hytten. Stubbegulvet er av eldre sementplater og inneholder mest sannsynlig asbest.

Tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

- Det bør gjøres tiltak slik at vannet under hytten blir ledet bort. Plater med asbest som får stå i fred utgjør ingen helsefare.

Innvendige dører, TG2

Innvendige dører har karmmer og dørbblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er flere av de innvendige dørene som har dørbblad som tar borti dørkarm ved lukking/åpning. Det er ikke unormalt å registrere slike forhold i eldre hytter av tre. Årsak til at slike forhold oppstår er ofte grunnet mindre bevegelser i bygningen, samt slitasje etter bruk av dørene.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- For at dørene skal kunne lukkes uten å ta bort i karmene må de justeres eller høvle av dørbbladet slik at dette passer i karmene.

Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken, Avtrekk, TG2

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over kokeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Det er ikke montert kanal fra kjøkkenventilator og ut av yttervegg/tak.

Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

- Det bør etableres kanal ut av yttervegg/over tak. Dette gir mulighet for å kunne ha forsert ventilasjon og er da i tråd med standardens krav.

KONSEKVEN: Konsekvens av manglende uttrekk av luft er svekket inneklime i kjøkkenet, samt at det kan gi høy luftfuktighet i rommet.

Spesialrom - Etasje > Toalettrom, Overflater og konstruksjon, TG3

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og innredning med servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak. Toalettet er av typen Separett Villa av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling
- Det er utettheter i utvendig beslag på luftekanalen til toalettet og det er synlige fuktmerker i treverket og det måles høy fuktighet. Det ble registrert avføring etter mus under innredning.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Tekniske installasjoner, Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Fordelerstokker ligger løst under hytten.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Vannrør bør festes slik at trykkslag unngås. Tettemuffer skal hindre lekkasjevann fra vannrør å gjøre skade på innvendige overflater. Slike anlegg må stenges av når man forlater hytten. I kalde perioder må anlegges tappes slik at ikke frostskafer oppstår.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kryprommet under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstank er 17 år og nærmer seg forventet levetid. Varmtvannstank er utsatt for kulde.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å bytte berederen når den har rundet 20 år. Tanken må tømmes i kalde perioder slik at ikke frostspreng skader tanken.

Elektrisk anlegg, TG2

Det elektriske anlegget ble installert i 2010 og har automatsikringer.

21. 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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Kommentar:

Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter, TG2

Hytta er oppført på pilarer av lettklinkerblokker og stolper av tre. Det er begrenset inspeksjonsmuligheter for alle fundamentene. Synlige fundamenter står på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte pilarer har sprekkdannelse/skader.

- Tiltak:

- Det må påregnes å skifte/utbedre enkelte pilarer. Konsekvensen av sprekte/skadet pilarer er dårlig understøttelse av trebjelkelag og fare for nedsig.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer er av betong med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må det sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Terrengforhold, TG2

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning under hytta.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

- Jeg anbefaler å etablere fall bort fra bygningen der det er mulig. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.

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

oppstå på eldre anlegg.

Fritidsbolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger byggemeldt tegning fra 1981 med fasadetegninger og en skisse av grunnflaten, skissen stemmer ikke med slik hytten er bygget og den inneholder ikke rominndeling. På nordøstsiden av hytten er det oppført et større tilbygg enn det som er byggemeldt. Det bør avklares med kommunen om avviket krever en byggesøknad med oppdaterte tegninger.

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/frys, komfyr, oppvaskmaskin.

Parkering

Tilhører 2 stk parkeringsplasser på fellesområde ca. 100-120 m fra hytten

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at bygninger er ryddig og rengjort før visning, og at disse selges slik som forevist.

ENERGI

Oppvarming

Strøm og ved. Frittstående gassovn. God vedovn i stuen. Det medfølger 4 stk el.ovner med frostsikring.

Anneks: oppvarming med strøm.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 750

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder for hytterenovasjon. Feiing pipe kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Lyngdal kommune har ikke eiendomsskatt p.t.

Formuesverdi sekundær

Kr 212 895

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 600

Velforening

Veivedlikehold

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**

Heftelser i eiendomsrett:

2002/1637-1/40 24.05.2002 JORDSKIFTE - Marnar jordskifterett sak nr 17/2000

1976/3771-1/40 29.11.1976 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 226, BNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER - Servitutter:

2004/1458-3/40 23.04.2004 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 226 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 226 BNR: 73

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger fra mars 1981 og dagens bebyggelse. Foreligger ikke tegninger etter at hytten ble gjenoppbygd etter brann i 1991. Hytten er større og rominndeling stemmer ikke. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlig tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet felles privat vei og p-plass.

Sommervann fra felles privat brønn. Vannet stenges i vinterhalvåret. Brukes av flere hytter. Tiltaket er ikke omsøk. Vanntilførsel gjennom yttervegg krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

Toalett av type; Separett separasjonstolett, væske renner ut i bærbar tank på yttersiden for manuell tømming.

Avløp fra servant på bad og fra kjøkken, renner ut i grunnen under hytten. Avløp fra vask og dusj i annekset renner ut i grunnen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse og friluftsområde, og tilhører reguleringsplan for Nebdal, revidert 13.06.2023, (sak 34/2023). Se informasjon fra kommune i salgsoppgave.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt

karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 590 000

Totalpris

Kr 1 650 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 39 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 60 050,-

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

Overtakelse

Snarest / Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 8.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Totalt ca. kr 84 750,00,- inkl. mva.

Selger

Aud Friestad og Per Friestad

Oppdragsansvarlig og 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

08.08.2024



Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Stor stue



Spiseplass i stuen/kjøkken



Kjøkken inkl. hvitevarer - kombiskap, komfyr, oppvaskmaskin.



Kjøkken og Stue med vedovn



Soverom i hytten - 2 sengeplasser



Soverom hytte - 3 sengeplasser



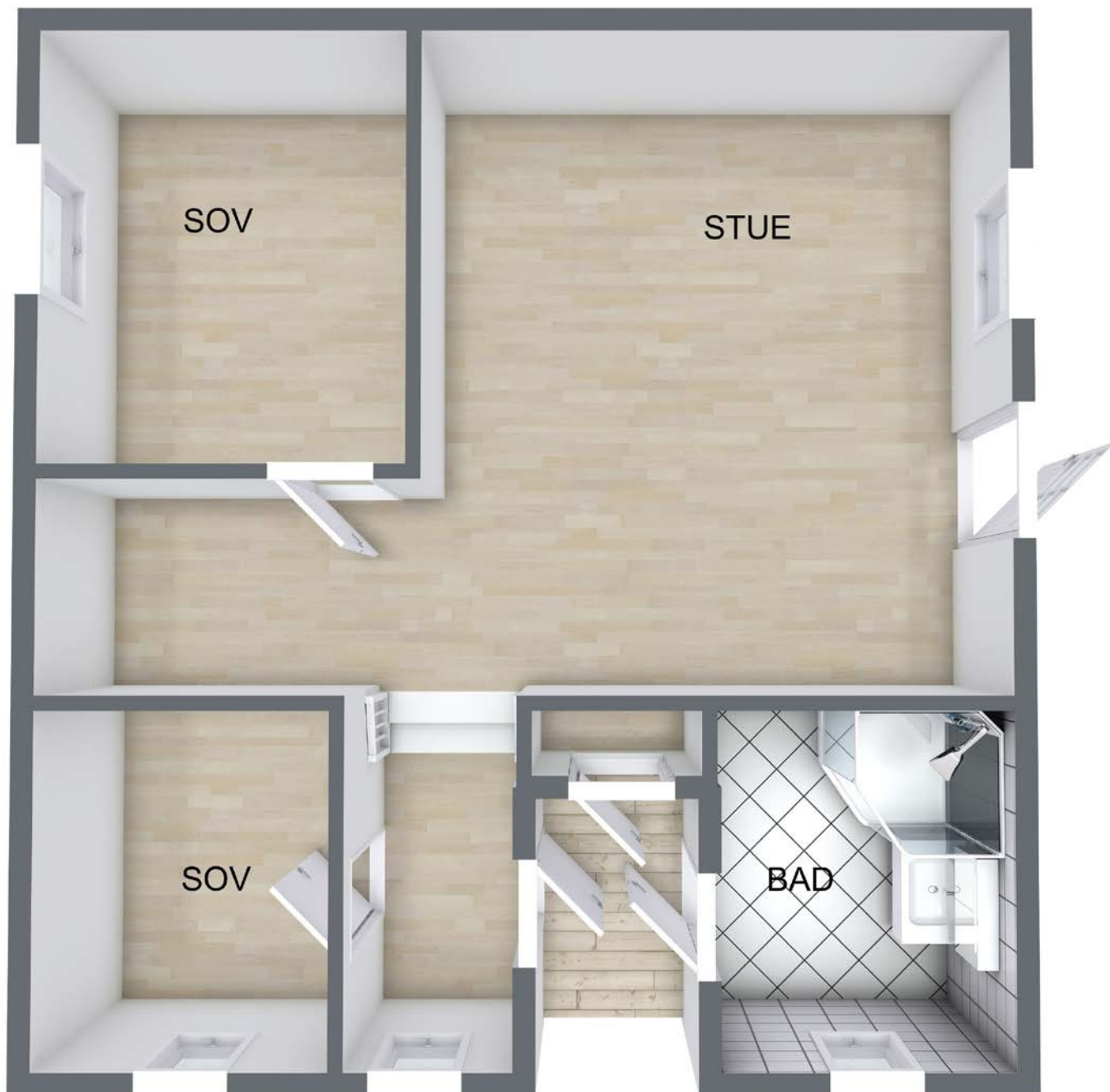
Bad og bio-toalett (type: Separett)



Stor terrasse i ende av hytten, delvis under tak.



Terrasse ved hytten og anneks i bakgrunnen



ANEKS

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Velkommen inn i aneks



Bad med dusj i aneks



Soverom 1 av 2 i aneks



Stue i aneks

Nabolagsprofil

Torvabakken 10

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 17 min	🚗
🚏 Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	14 min 10.3 km	🚗
🚆 Snartemo stasjon Linje F5	26 min 19.9 km	🚗
🚆 Audnedal stasjon Linje F5	36 min 27.2 km	🚗
🚆 Oftedal Linje 200	10 min 6.9 km	🚗

Avstand til byer

Lyngdal	18 min	🚗
Mandal	35 min	🚗
Kristiansand	1 t 6 min	🚗
Grimstad	1 t 35 min	🚗
Stavanger	2 t 31 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lyngdal Supercharger	14 min	🚗
🚗 Obs Lyngdal	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 40 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Lyngdal kino	18 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	20 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	20 min	🚗
Sørlandsbadet	21 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	22 min	🚗
Rosfjordsanden	22 min	🚗
Fiske i Undelandsvannet	24 min	🚗

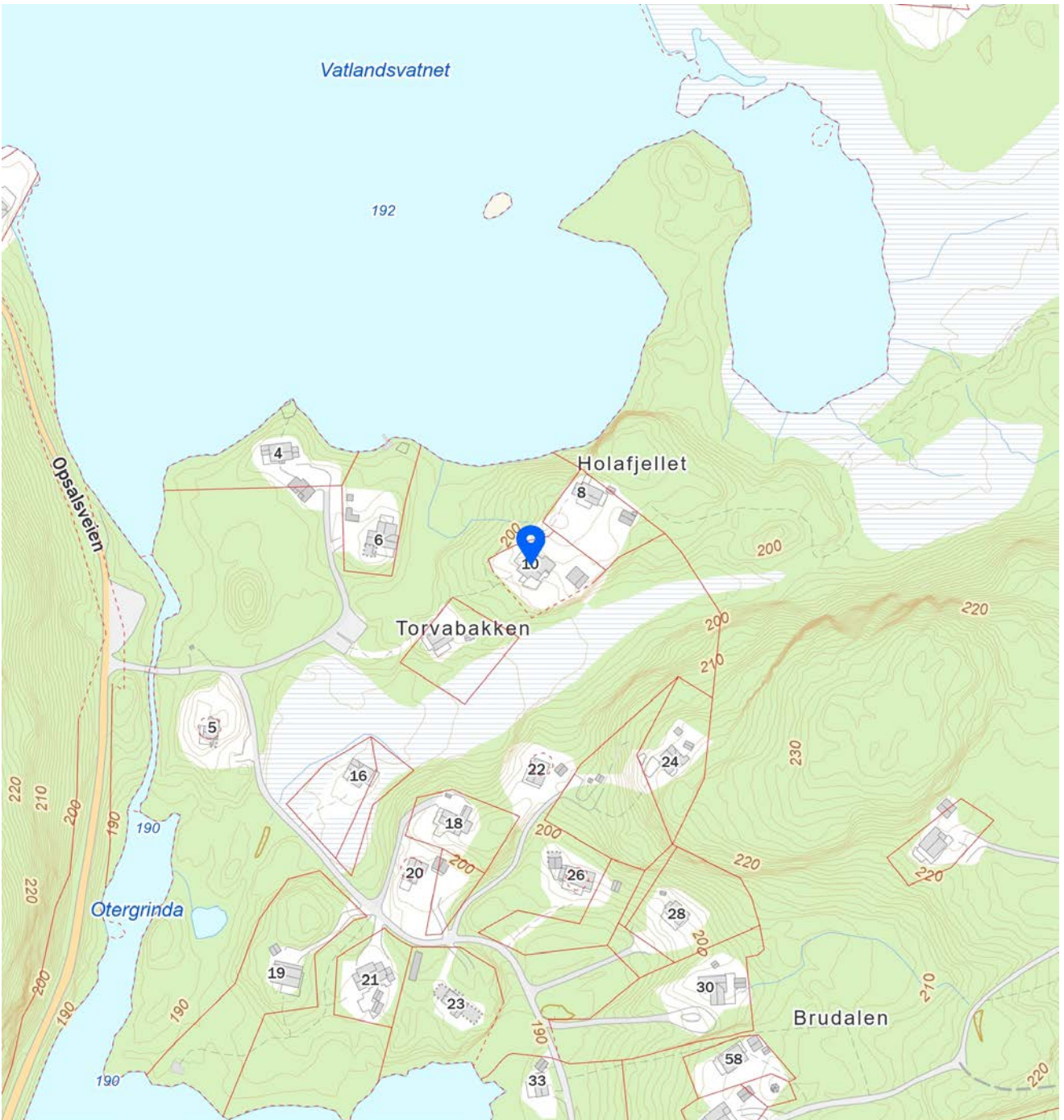
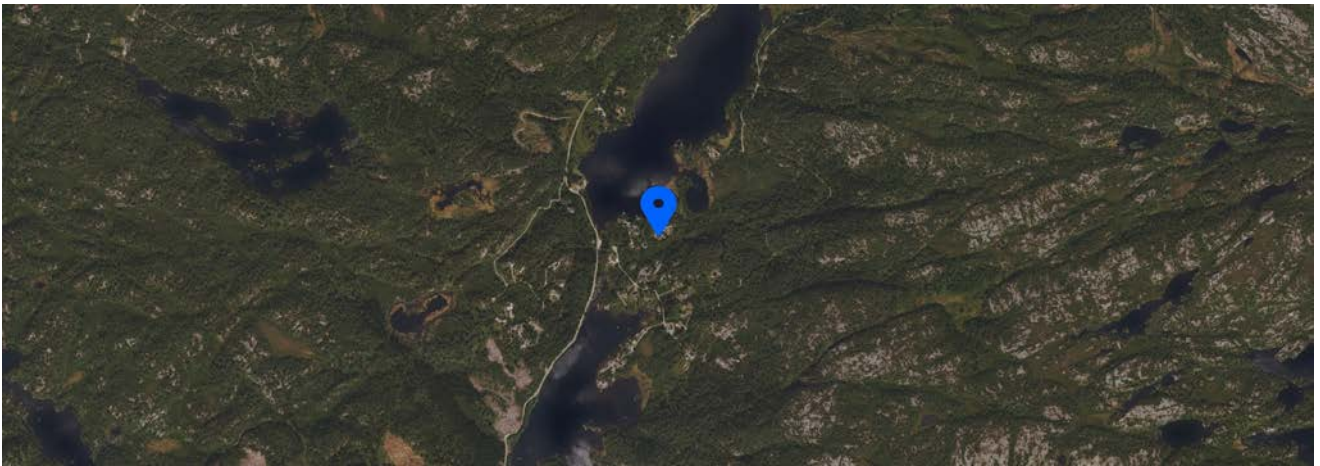
Sport

⚽ Kvås gressbane Fotball	14 min 7.7 km	🚗
⚽ Kvås folkehøgskole Aktivitetshall, ballspill	15 min 8.1 km	🚗
🏊 Fresh Fitness Lyngdal	15 min	🚗
🏊 Lyngda fysikalske institutt	18 min	🚗





Dagligvare

Kiwi Alleen Senter	14 min	🚗
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	15 min 10.6 km	🚗





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Torvabakken 10, 4588 KVÅS
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 226, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 14658-1269

Referansenummer: CA8684

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

Vår ref: Frank



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

frank.salvesen@takstmann-severinsen.no
918 65 753



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

Når den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier. Vindski og vannbord er av tre.

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående og liggende kledning.

Bygningen har saltak av sperrekonstruksjon.

Vinduene har karmen av tre med isolerglass.

Ytterdørene er av tre og har malte overflater.

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Utvendig trapper er av betong og tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og en eldre vedovn.

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble montert i 2012.

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over kokeplate.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og innredning med servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak.

Toalettet er av typen Separett Villa av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Hytten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i flere av vinduene.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kryprommet under hytten.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010 og har automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Hytta er oppført på pilarer av lettklinkerblokker og stolper av tre.

Forstøtningsmurer er av betong med naturstein.

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning under hytta.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

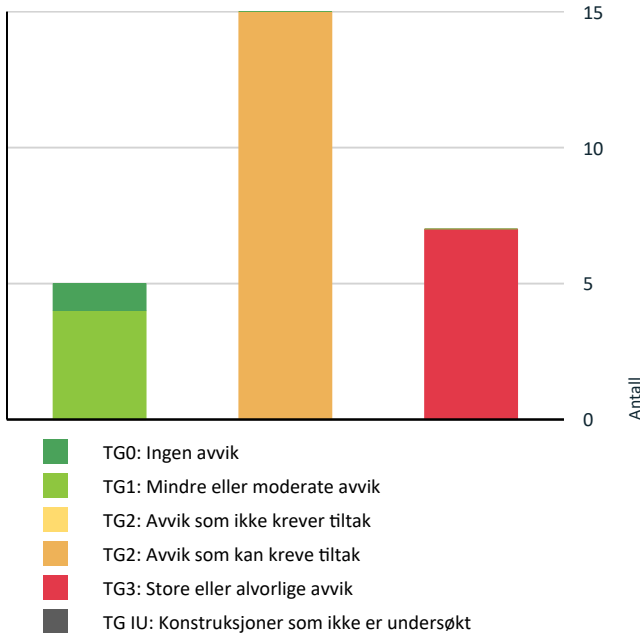
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldt tegning fra 1981 med fasadetegninger og en skisse av grunnflaten, skissen stemmer ikke med slik hytten er bygget og den inneholder ikke rominndeling. På nordøstsiden av hytten er det oppført et større tilbygg enn det som er byggemeldt.

Det bør avklares med kommunen om avviket krever en byggesøknad med oppdaterte tegninger.

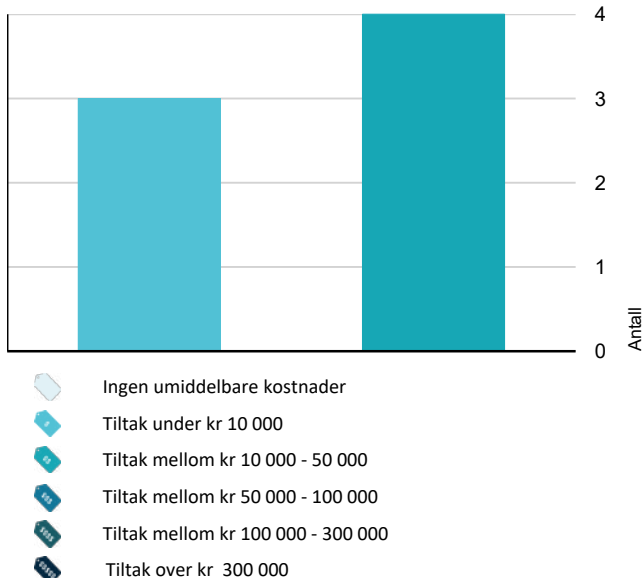
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Taktekkingen er av stålplater og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier. Vindski og vannbord er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Platetekking fremstår med normal slitasje, men det er observert rustflekker på platene.

På enkelte vannbord og vindski er det registrert svekkelser og råteskader i treverket, som vurderes å skyldes begrenset/manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Rustflekker bør slipes bort og det må legges på ny lakk/maling. Konsekvens er at rust tærer hull i platene og forkorter levetiden.

Fukt- og råteskadet vindski/vannbord må skiftes. Om ikke tiltak gjøres vil råteskader kunne utvikle seg ytterligere. Vedlikehold må påregnes.



Fukt- og råteskader i vindski/vannbord



TO 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utevendige beslag har utettheter.

Det er skade i utvendig beslag til lufferøret til toalettet. Det ble på innsiden i toalettrommet registrert synlig fuktighet/høyt fuktinnhold i treverket. Dette tilsier at regnvann trekker inn treverket og det er fare for at ytterligere fuktskader kan utvikle seg.

Takrenner er ca. 33 år. I følge NBI er levetid på renner og nedløp av plast 20 til 30 år.

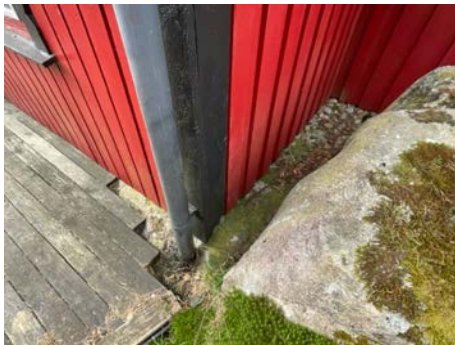
Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig beslag ved lufferøret må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med utvendig stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Kledningen fremstår generelt med avskalling og slitasje, og har vedlikeholdsetterslep.

Det kan ikke utelukkes det kan være skjulte skader i veggkonstruksjonen bak utvendig kledning grunnet konstruksjonens alder.

Det bør ved fremtidig utskifting av kledning undersøkes nærmere om det er skader i bakenforliggende veggkonstruksjon/bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

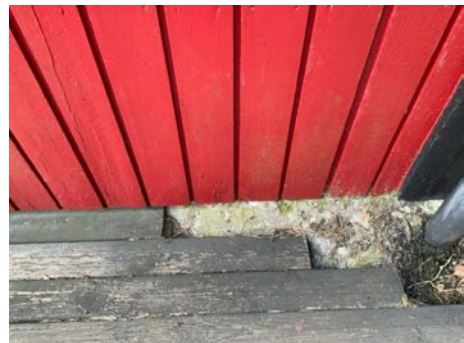
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør utføres utskiftninger kledningsbord med råteskader. Om tiltak ikke utføres vil råteskadene øke i omfang, og også smitte videre til bakenforliggende veggkonstruksjon.

Kledningen fremstår generelt med aldringstegn og slitasje og det er behov for vedlikeholdstiltak.

Ved fremtidig utskifting av kledningen anbefales det at luftespalte etableres mellom vindspærre og kledning

Konsekvens av manglende vedlikehold er at det vil kunne oppstå skader på kledningen, og at brukstid vil bli redusert.



Bordkledning går stedvis ned til terrenget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltak av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i all hovedsak igjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var ingen synlige tegn til skader på takkonstruksjonen, men taket er stort sett gjenbygget og det var ingen mulighet til å se selve oppbyggingen. Vurderingen er derfor basert på det jeg kunne se på synlige flater innvendig og utvendig.

Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til lufting, isolering og tetthet. Svekket/lite lufting kan medføre økt fare for at skader/kondensdannelser i selve takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt bør takkonstruksjonen oppgraderes opp mot dagens krav.



TG 3 Vinduer

Vinduene har karmen av tre med isolerglass. Produksjonsår varierer fra 1972 til 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene i hytten fremstår generelt med avskalling og slitasje utvendig, og har vedlikeholdsetterslep. Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass har oppnådd forventet levetid.

Vindu ved spisestue har utvendige råteskader og oppsprekt maling på innsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Generelt er det behov for vedlikeholdstiltak/utskifting på alle vinduer.

Vindu med råteskader må skiftes ved erstattes med nye. Dette gjelder også omramming på vindu hvor det er registrert råteskader.

Konsekvenser av manglende vedlikehold og vinduer med råteskader er at skader utvikle seg om ikke tiltak utføres. Spesielt gjelder dette råteflekker i karmen og omramming.

Eldre isolerglass gir økt fare for kondensdannelser på glassruten, og den har liten isolerende effekt som kan gi økt energiforbruk til oppvarming.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdørene er av tre og har malte overflater. Dørenes alder er ikke kjent.

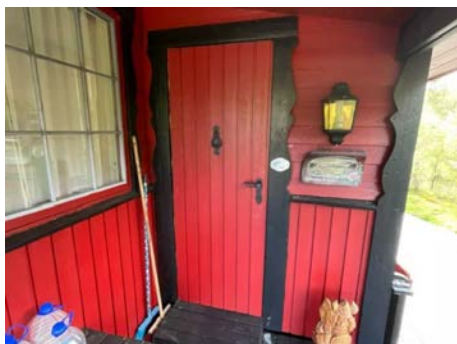
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirk fremstår generelt med avskalling og slitasje, og har vedlikeholdsetterlep. Konstruksjonoppbyggingen på enkelte terrasser vurderes som underdimensjonert og det er råteskader i bærende bjelker og søyler.

Hovedregelen er at terrasser som ligger minimum 50 cm over bakken skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter, må det sikres med rekkverk, slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper er av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Dagens krav er at det skal være rekkverk/sikring på begge sider av trappen. Trappene har skjevheter og værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

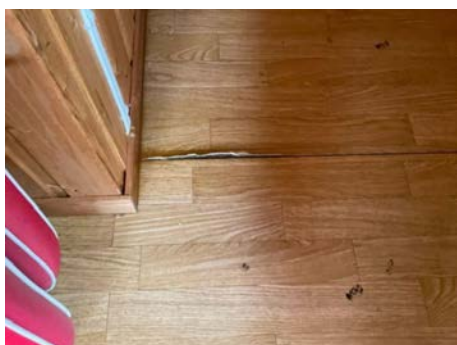
Overflater på gulv er oppsprekt i skjøtene og har svimerker ved vedovn.

Ellers vurderes de innvendige overflatene generelt og ha normalt slitasje etter bruk, og alder på boligen tatt i betraktning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av gulvbelegg kan vurderes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag. Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflater/etasjeskille i stue/kjøkken, gangen og soverommet.

Vurdering av avvik:

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

Det registrert høydeforskjell på over 30 mm i hele rommet i Stue/kjøkken. Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

Det er registrert en del knirk og bevegelig gulvbord under belegget i gangen.

Konsekvens/tiltak

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

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellene i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes å ikke være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Ved en eventuell fremtidig opprustning av boligen kan gulvflater avrettes slik at de fremstår uten vesentlige skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og en eldre vedovn.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er observert stående vann under hytten.

Stubbegulvet er av eldre sementplater og inneholder mest sannsynlig asbest.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Det bør gjøres tiltak slik at vannet under hytten blir ledet bort.

Plater med asbest som får stå i fred utgjør ingen helsefare.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere av de innvendige dørene som har dørblad som tar borti dørkarm ved lukking/åpning.

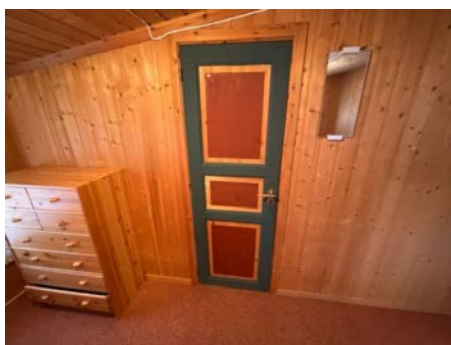
Det er ikke unormalt å registrere slike forhold i eldre hytter av tre.

Årsak til at slike forhold oppstår er ofte grunnet mindre bevegelser i bygningen, samt slitasje etter bruk av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For at dørene skal kunne lukkes uten å ta borti karmene må de justeres eller høvle av dørbladet slik at dette passer i karmene.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble montert i 2012.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenet er via kjøkkenventilator over kokeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Det er ikke montert kanal fra kjøkkenventilator og ut av yttervegg/tak.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres kanal ut av yttervegg/over tak. Dette gir mulighet for å kunne ha forsert ventilasjon og er da i tråd med standardens krav.

KONSEKVENNS:

Konsekvens av manglende uttrekk av luft er svekket inneklima i kjøkkenet, samt at det kan gi høy luftfuktighet i rommet.



ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og innredning med servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak. Toalettet er av typen Separett Villa av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
 - Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling
- Det er utettheter i utvendig beslag på luftkanalen til toalettet og det er synlige fuktmerker i treverket og det måles høy fuktighet.

Det ble registrert avføring etter mus under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innredning har enkelte skader, utskifting kan vurderes.

SPESIALROM

Tilstandsrapport



Synlig muselort under innredning.



Det mangler tettmuffer under servant på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Fordelerstokker ligger løst under hytten.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrør bør festes slik at trykkslag unngås.

Tettemuffer skal hindre lekkasjevann fra vannrør å gjøre skade på innvendige overflater.

Slike anlegg må stenges av når man forlater hytten. I kalde perioder må anlegget tappes slik at ikke frostskafer oppstår.

🔧 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som leder gråvann ut i grunnen.

🔧 TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon med tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter, er produsert i 2007 og er plassert i kryprommet under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er 17 år og nærmer seg forventet levetid. Varmtvannstank er utsatt for kulde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er anbefalt å bytte berederen når den har rundet 20 år.

Tanken må tømmes i kalde perioder slik at ikke frostspreng skader tanken.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010 og har automatsikringer.

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.
2010
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, 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

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene, og jeg vil anbefale å prøve å innhente dokumentasjon på anlegget.



ⓘ 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 bygningsakkyndig 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 røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på pilarer av lettklinkerblokker og stolper av tre. Det er begrenset inspeksjonsmuligheter for alle fundamentene. Synlige fundamenter står på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte pilarer har sprekkdannelser/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte/utbedre enkelte pilarer. Konsekvensen av sprekke/skadet pilarer er dårlig understøttelse av trebjelkelag og fare for nedsig.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av rekkverk bør vurderes. Ved nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må det sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra bygningen der det er mulig.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og tilkoblet privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført et anneks på eiendommen. Annekset har et bruksareal på ca. 32 m². Bygget er oppført på pilarer av lettklinkerblokker betong og vegger/tak er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med stående og liggende kledning og taket er tekket med takbelegg/membran. Innvendig er det furugulv og panel på vegger og tak.

Vurdering: TG 2

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad. Annekset har etterslep av vedlikehold og må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Merknader:

Taktekking og takrenner har oppnådd forventet brukstid. Vindski og vannbord har råteskader. Kledning har en del avskalling av maling og spredte råteskader. På overgang stående/liggende kledning er det synlig isolasjon og det er fare for inndriv av fukt i yttervegger. Vinduer og dører er av eldre dato, utskifting må påregnes. Det er ikke montert rekkverk på trapp. Dusjrommet har ikke sluk i gulvet og gulvbelegg med oppkant, ved lekkasje i rommet vil det før til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rommet bør oppgraderes med sluk og vanntett sjikt på gulvet med oppkant. Gulvbelegget i dusjrom er ufagmessig montert og har en del luftlommer/buler. Det er fuktmerker i innvendig panel i taket.

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

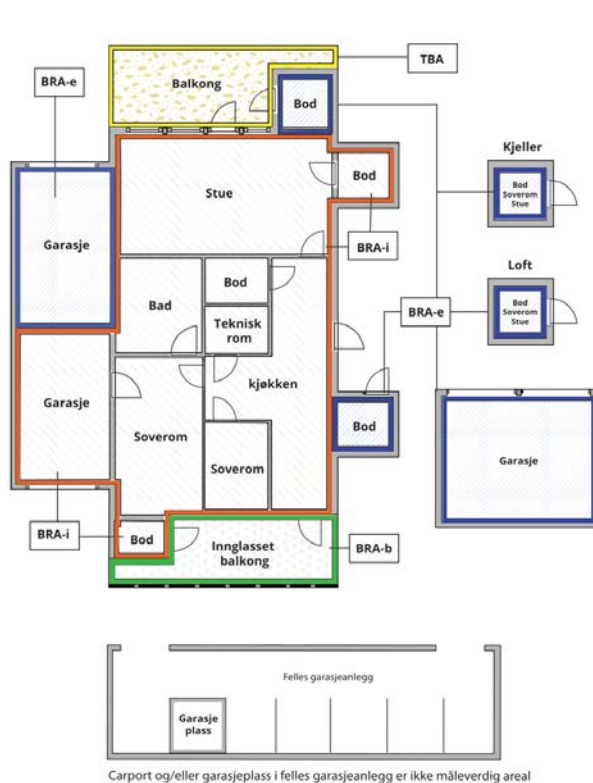
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	87			87	109		87
SUM	87				109		87
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldt tegning fra 1981 med fasadetegninger og en skisse av grunnflaten, skissen stemmer ikke med slik hytten er bygget og den inneholder ikke rominndeling. På nordøstsiden av hytten er det oppført et større tilbygg enn det som er byggemeldt.

Det bør avklares med kommunen om avviket krever en byggesøknad med oppdaterte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		40		40			40
SUM		40					40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang , Soverom , Soverom 2, TV-stue , Dusjrom , Bod	

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)
Fritidsbolig	87	0
Anneks	39	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Frank Salvesen	Takstingeniør
	Aud Friestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	226	13		0	1342.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torvabakken 10

Hjemmelshaver

Friestad Aud, Friestad Per

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	03.05.2024		Fremvist	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.			Gjennomgått	23	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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA8684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Torvabakken 10, 4588 KVÅS

03 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torvabakken 10	Torvabakken 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2005

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Friestad, Aud



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

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

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

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

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

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

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 93636827

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side



Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert 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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

*Eiendom selges møblert slik som forevist, inkl. utemøbler
Private eiendeler fjernes av eier før overlevering.*

Lynydal, 06.05.2024

Sted / Dato

Aud Friestad

Selgers signatur

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 226, Bruksnummer 13 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

02.05.2024 kl. 21.31

Kilde Tinglysningssmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

02.05.2024 kl. 21.12

Adresse (r) :

Gateadresse: **Torvabakken 10**

Gatenr: **4800**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4588 KVÅS**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/102002-1/200 26.05.2005 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 840 000
Omsetningstype: Fritt salg
FRIESTAD AUD
FØDT: 03.05.1946 IDEELL: 1/2
FRIESTAD PER
FØDT: 19.05.1943 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/1637-1/40 24.05.2002 **JORDSKIFTE**
Marnar jordskifterett sak nr 17/2000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/3771-1/40 29.11.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 226
BNR: 2

2020/1234759-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 226 BNR: 13

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2004/1458-3/40 23.04.2004

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 226 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 226 BNR: 73

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.



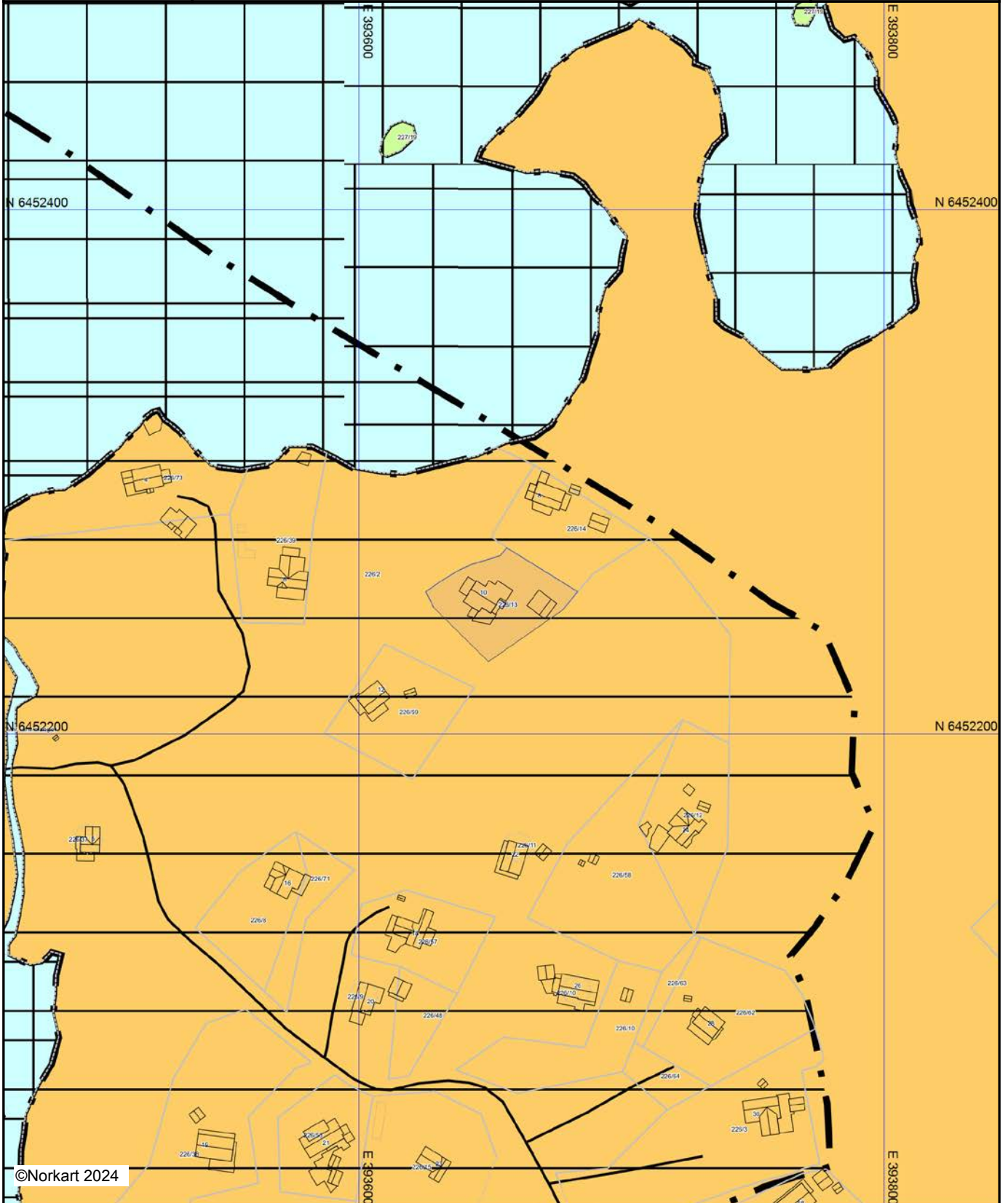
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 226/13
Adresse: Torvabakken 10
Utskriftsdato: 02.05.2024
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

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Lyngdal Kommune
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for
Gnr. 226, Bnr. 2, NEBDAL
Rev. 13.06.2023, sak 34/2023

S..1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på planen som er utarbeidet på kart i målestokk 1:2000 med 5-meters ekvidistanse.

S..2

Det regulerte området er delt inn i følgende formål:

BYGGEOMRÅDE P.b.I.25.1:

Planlagte fritidshus (tomt flyttet i forhold til godkjent disposisjonsplan). Eksisterende fritidshus og/eller tomter fradelt/godkjent før 1991. Ønsket (søkt) tilleggsareal til eks. fritidshustomt.

LANDBRUKSOMRÅDE P.b.I.25.2: Jord/skogbruk

OFF.TRAFIKKOMRÅDE P.b.I.25.3: Fylkesveg

SPESIALOMRÅDE P.b.I.25.6: Friluftsområde, Privat veg

FELLESOMRÅDE P.b.I.25.7: Felles parkeringsplass, Felles lekeplass

S..3

BYGGEOMRÅDE (P.b.I.25.2)

I byggeområder kan det oppføres fritidshus i en etasje. Bygningsrådet skal godkjenne bygningens form og takvinkel, og farge skal være mørk og naturvennlig. Sammen med byggemeldingen skal følge situasjonskart (M=1:2000 med inntegnet plassering av bygget. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter og høyde på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 1,5 meter. Byggegrense til vann er 50 meter. Eksisterende vegetasjon i byggeområdene skal søkes bevart best mulig.

S..4

SPESIALOMRÅDE (P.b.I.25.3)

Privat veg som er vist på planen fra fylkesveg og øst/syd-øst til naboeiendom, er skogsbilveg og adkomstveg til naboens skog og hytteområde og skal kunne nyttes til dette bruk samt til nødvendig bruk og adkomst for hytteeiere og grunneier på Bnr.2

S..5

FELLESOMRÅDE (P.b.I.25.7)

Alle avkjørsler fra fylkesveg K-554 innen planområdet skal utformes og vedlikeholdes ihht. Vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Hytter på tomt nr. 10 og 14 må ikke oppføres før avkjørsel fra fylkesveg til de enkelte hyttene er godkjent av Vegvesenet. Videre må det ikke oppføres nye hytter i østre del av planområdet før tilstrekkelig parkeringsareal for vinterparkering øst for Otergrinda/bekk fra Vatlandsvannet er opparbeidet.

Ved evt. Utbedring av fylkesvegen skal skjæringer og fyllinger kunne legges på friluft- og landbruksområder etter nærmere avtale med grunneier.

I området med formål lekeplass, kan bygningsrådet tillate oppføring av bygg og/eller gjerde som er naturlig for drift av lekeplass.

Adkomstvei til Torvabakken 24, gbnr. 226/12:

- 1.Vei bygges 3,5m bredde
- 2.Skråninger og tilstøtende terreng jordklees
3. Eksisterende vegetasjon hvor ny vei bygges skal vegetasjon bevares best mulig

FELLESBESTEMMELSER

1. I tillegg til i området for jord/skogbruk kan grunneier også drive skogsdrift i friluftsområdet
2. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder innen byggeområdene. Unntak fra denne bestemmelse kan gjøres når det gjelder å sikre barns lek.
3. Vann til hyttene skaffes fra felles brønn(er) godkjent av helserådet. Hvis vann legges inn i hyttene, skal utslippstillatelse på forhånd være godkjent. Privat anordnes i tett tank av godkjent type (mulldo prinsippet).
Kjemikalietoalett tillates ikke
4. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal Kommune til anvendelse.
5. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.



Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 226/13
Adresse: Torvabakken 10
Utskriftsdato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torvabakken 10, 4588 KVÅS								

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	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 1 343 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 343 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199306
----	--------

Navn	Nebdal med endring - reguleringsplan for hytter - gnr. 226/2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.03.1993	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/199306/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser_Nebdal_rev130623.pdf	
Lovmerknad	5	
Delarealer	Delareal	57 m ²
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	1 286 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torvabakken 10, 4588 KVÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

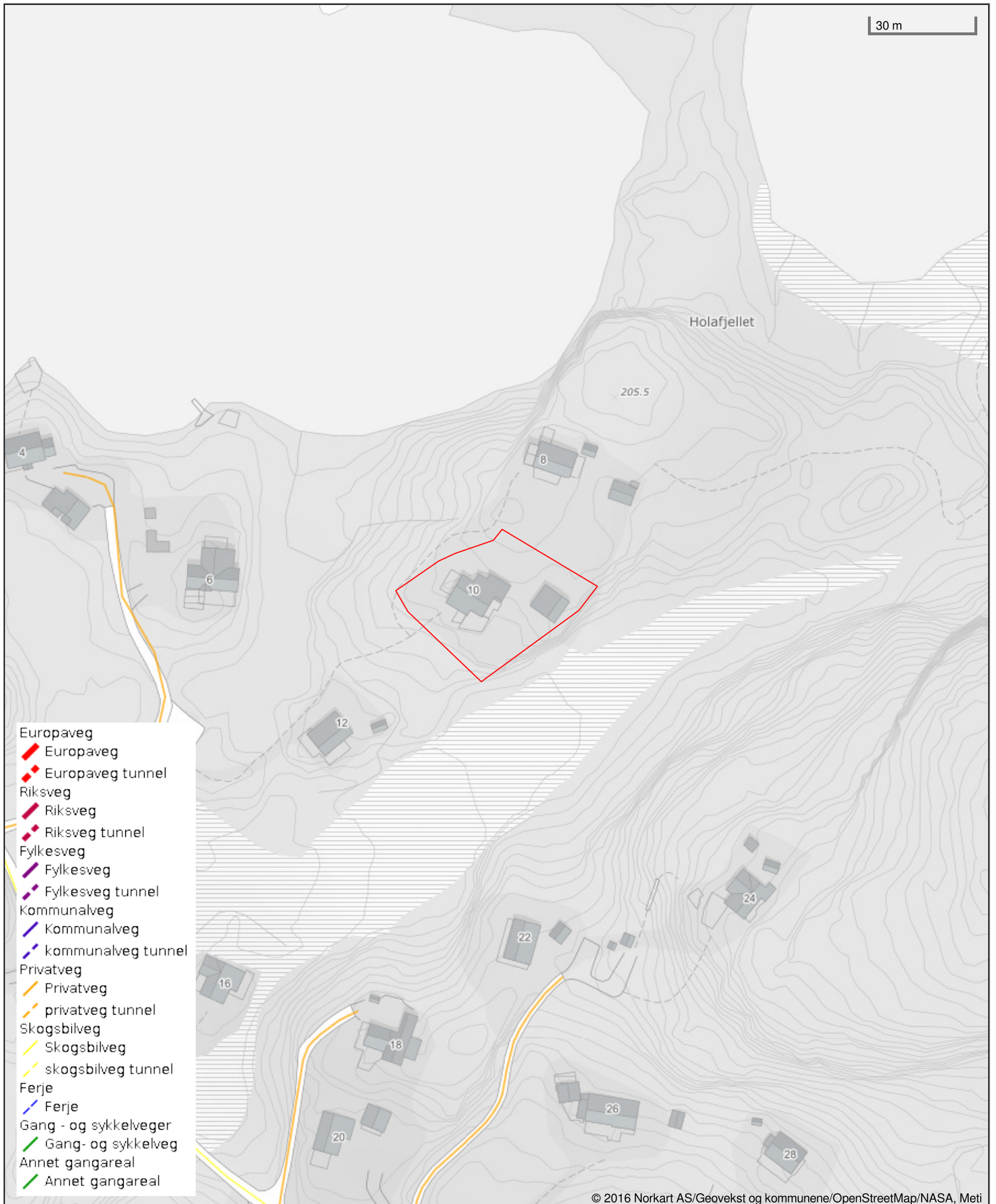
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 4225 - 226/13//



30 m



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: 02.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	226	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torvabakken 10, 4588 KVÅS								

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
Renovasjon	2 476,00 kr
Sum	2 476,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 829,00 kr	1/1	0 %	1 829,00 kr	1 829,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	921,00 kr	1/1	0 %	921,00 kr	921,00 kr
				Sum	2 750,00 kr	2 750,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

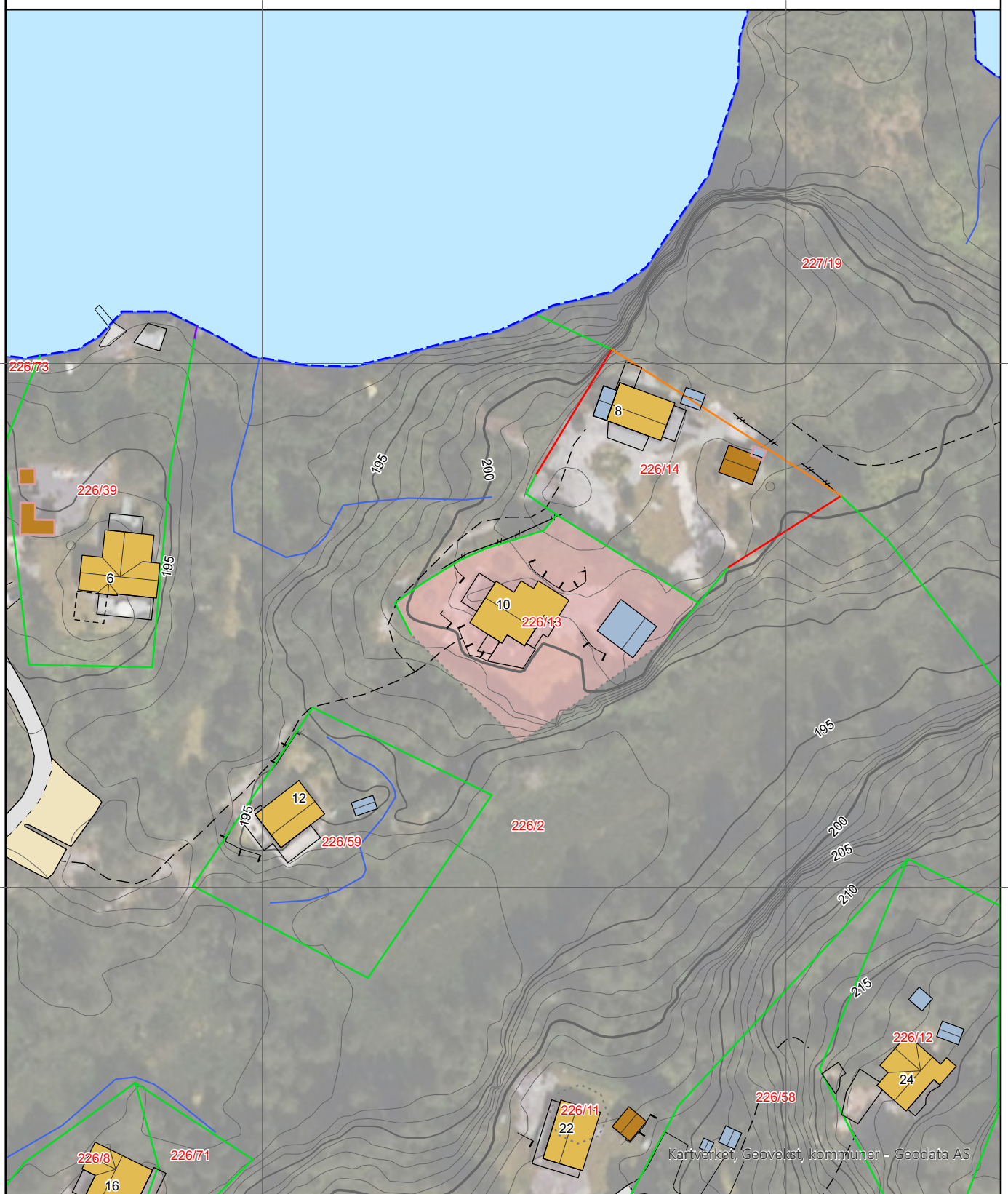
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/226/13/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2024







0 25 50 m







Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 226, Bruksnr 13	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	204 Vemestad-Brårdland
Veiadresse:	Torvabakken 10, gatenr 4800	Valgkrets:	5 Vemestad
	4588 Kvås	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.28	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.11.1976	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 342,6 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/226/13	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.11.1976	Avgiver	4225/226/2	-1 343,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/226/13	1 343,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvabakken 10	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	169536562			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 342,60m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 452 248,20	393 628,42	6,81m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
2	6 452 254,27	393 625,34	6,63m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
3	6 452 258,14	393 630,72	8,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 452 262,45	393 637,78	5,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 452 264,69	393 642,68	11,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 452 268,14	393 653,79	3,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 452 271,12	393 656,21	31,92m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
8	6 452 254,26	393 683,31	8,82m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
9	6 452 247,48	393 677,67	34,74m	Terrengmålt	13		Fjell	Ja	Bolt
10	6 452 227,65	393 649,15	29,19m	Ukjent	9999		Fjell	Ja	Bolt

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

Søndnes 20/5-86.

Til Bygningsrådet i
Lyngdal

769/86
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

Søker med dette om tillatelse å føre opp et uthus (vadbod-redskapsbod) på "Tomt nr 28", gnr. 226. bnr. 13 i Lyngdal kommune. På eiendommen er det fra før oppført hytte på festekontrakt i under tegnedes navn.

Jeg går ut fra at det er riktig når jeg mener at bygg innen 30m² kan oppføres uten videre etter 3 uker om bygningsrådet ikke har bemerking med innvendige innmønstre tidsfrist. Bygningsforhållene skal likevel følges. Om dette ikke er riktig tolket er jeg takknemlig for en orientering.

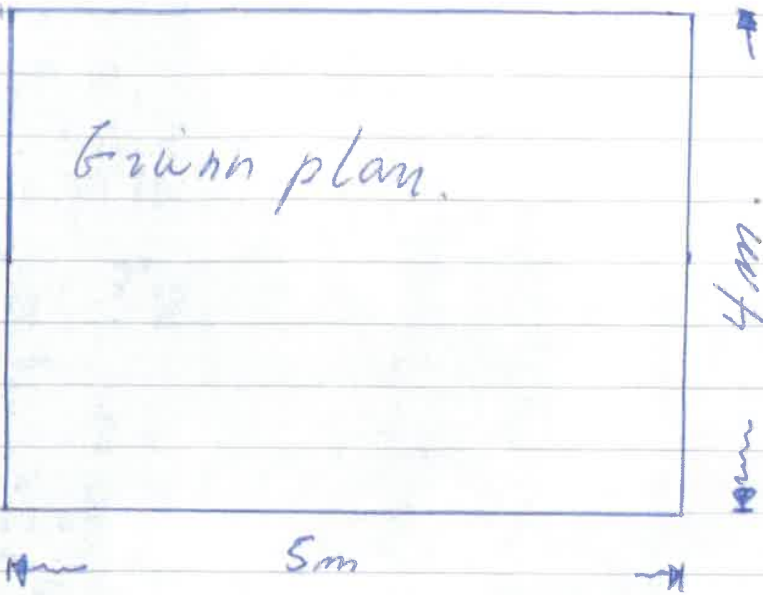
Med henvisn til tegning av boden, mente jeg det var nok med den skisse som følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Kari Berg.

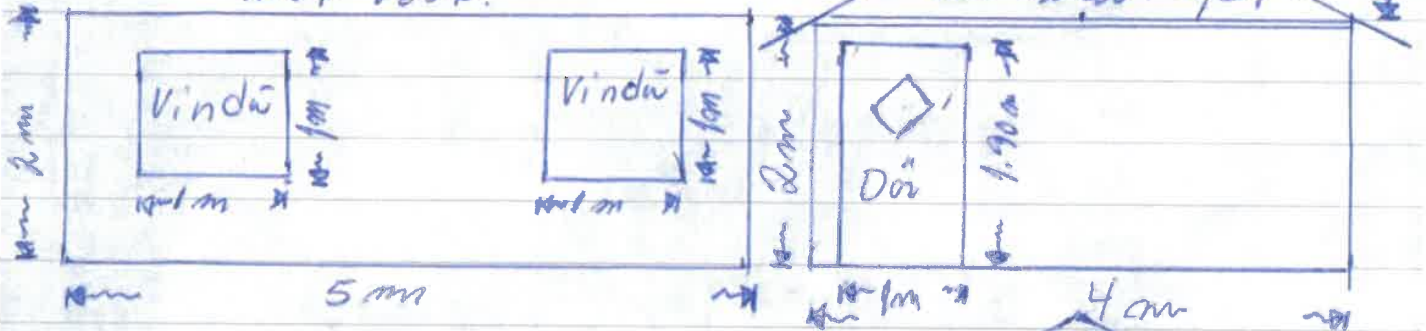
adr. Hjør Levien 2
4300 Søndnes.

Grundplan.



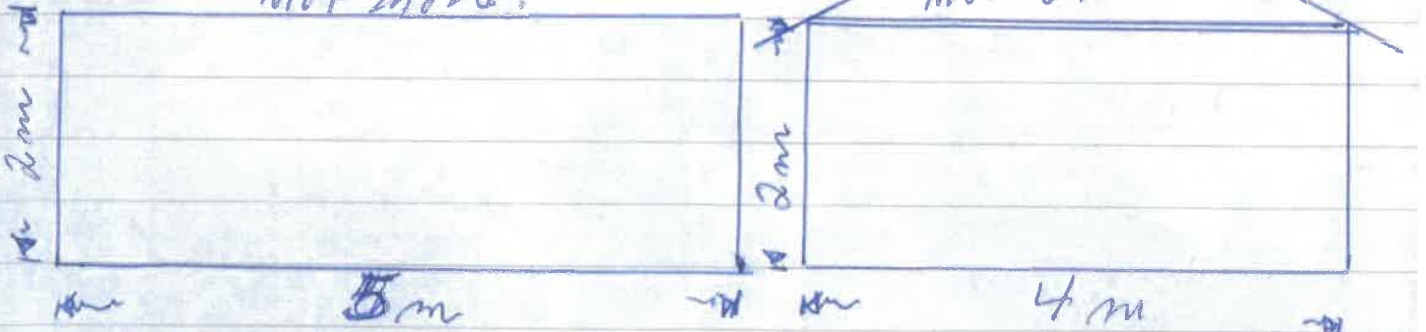
Mot vest.

Mot syd.



Mot nord.

Mot öst.



Det skal vere stående kledning.

Utskrift av møtebok

508/81
LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat

for Lyngdal Bygningeråd.

i møte den **2.2.81.**

Av **5** medlemmer var **5** tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten møtte bygningssjefen og herredsagronomen.

Sak 75/81 Tilbygg til hytte - Kåre Berg - qnr. 226 bnr. 13 Nebdal.

Fra ovennevnte foreligger brev av 23/2 - 81 med planer for tilbygg til/eks. hytte.

Enstemmig vedtak:

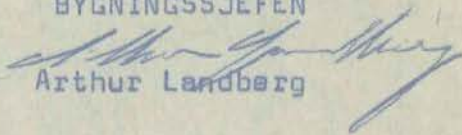
Den foreliggende søknad godkjennes.

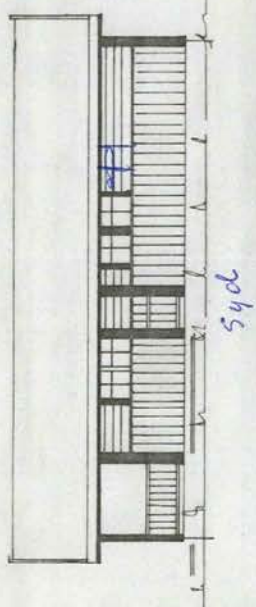
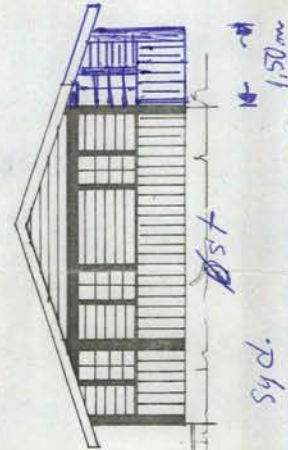
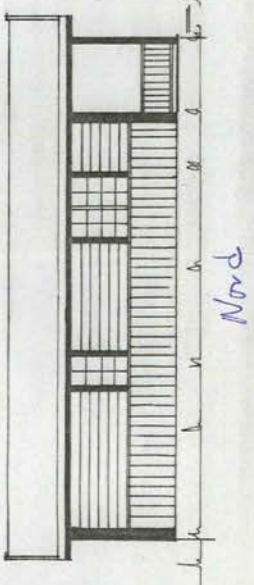
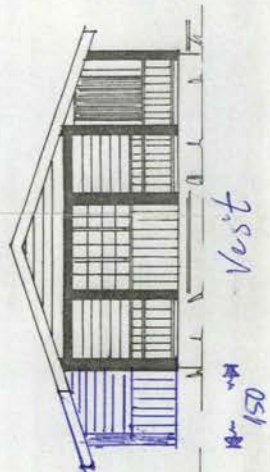
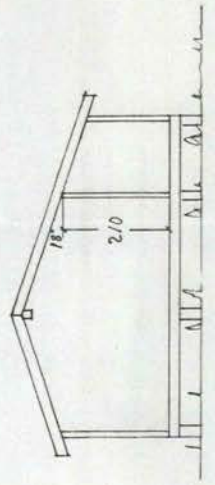
Retts utskrift.

Sendes: Herr Kåre Berg, 4525 Konsmo

Teknisk etat, den 9/3 - 1981.

BYGNINGSSJEFEN

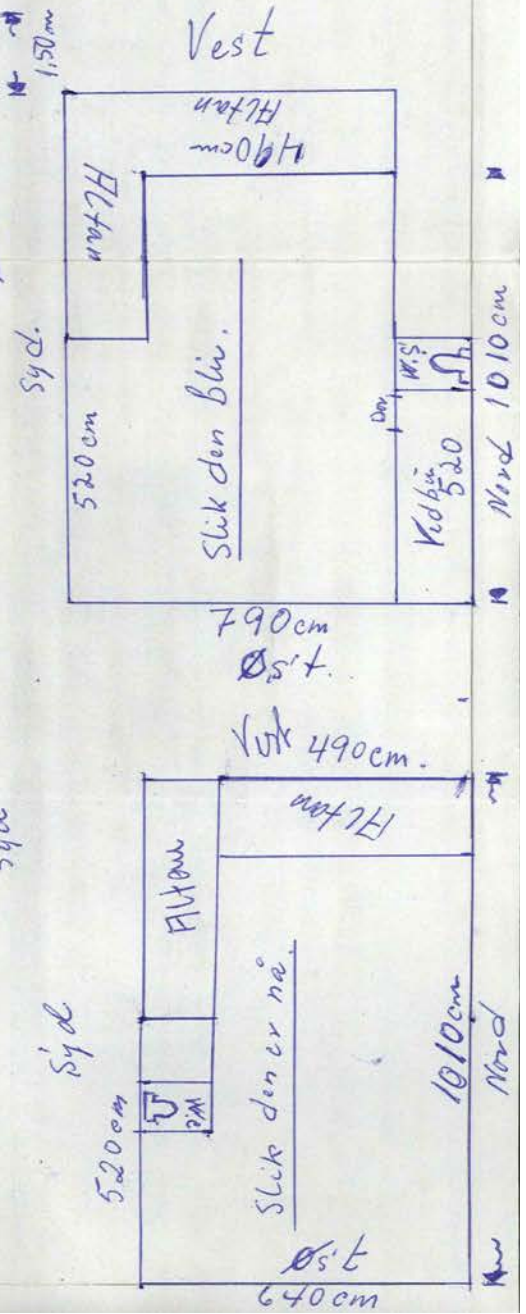

Arthur Landberg



GODKJENT I
 LYNGDAL BYGNINGSRÅD
 DATO: 2/5-81
 BYGNINGSSEJEFEN
 SIGN: [Signature]

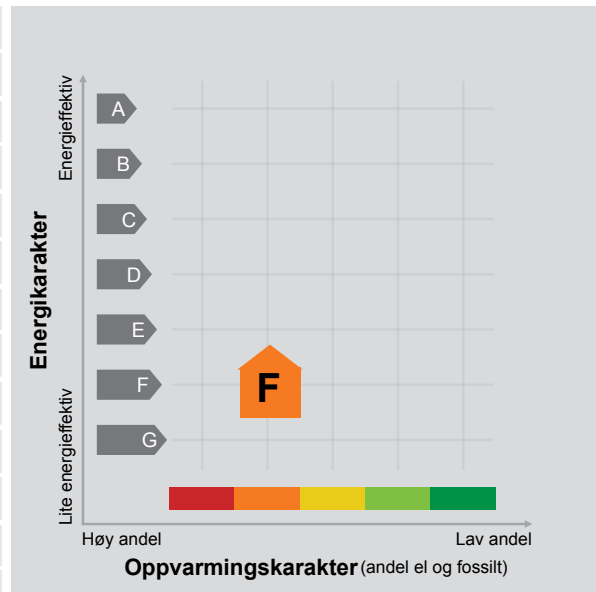
LYNGDAL KOMMUNE
 Teknisk Etat.

FASADER OG SNITT MÅL 1:100
 Dato 6-11-76 Tegning T. Gundersen
 Byggherre:
 Kåre Berg
 4525 Krossmo.



ENERGIATTEST

Adresse	Torvabakken 10
Postnummer	4588
Sted	KVAS
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169536562
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	a0a23146-6702-4269-8739-ad68c62924c7
Dato	04.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Skylddelingsforretning

dgb f. 29/11-76

Lør dag, den 13. november 1976 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Nebdalen

g.-nr. 226 br.-nr. 2 av skyld mark 1,00 i Lyngdal
herred. Forretningen er forlangt av Georg Gundersen Venestad

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Santlige

Ved forretningen møtte:³⁾

Eieren Georg Gundersen Venestad

Mennene valgte til formann Kåre Westerdal

Over del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv
skog.....dekar, annet areal 0,943 dekar. Ialt 0,943 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Hytteparsellen har fått nr. 288 i godkjent hytteplan ved
Øygardsvann - Vatlandsvann.

Parsellen tar sin begynnelse i det syd-østre hjørne ved en
bolt i fjell på upsekant, litt opp og vest for myrdrag.

Grenselinjen går herfra i vestlig retning 32,0 m. til bolt
i fjell på bakkekant, herfra i nordlig retning 30,0 m. til

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning den.....19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at vassel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

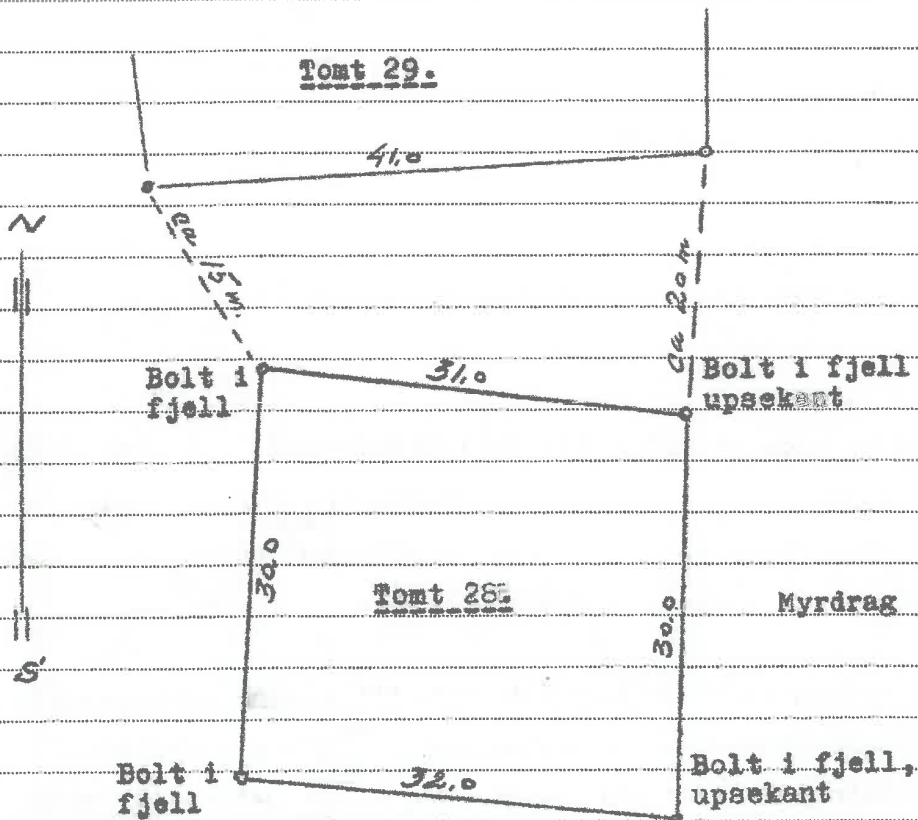
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Reitt kopi bekræftes:



bolt i fjell, herfra i østlig retning 31,0 m. til bolt i fjell på upsekant og herfra følger grenselinjen upsødraget 30,0 m. i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.
 Parsellen grenser over alt til hovedbruket, gnr.226 bnr.2.

SKISSE I MÅLESTOKK 1:500.



1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?



4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Fritidsbebyggelse

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Adkomstveg

kan nyttes i fellesskap

Idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 2 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 98 Øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ " Tomt 28 "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Georg Gundersen Vemestad

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kåre Westerdal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kåre Westerdal
Kåre Westerdal

Gustav S. Høyland
Gustav S. Høyland

Andreas T. Vegge
Andreas T. Vegge

Fylkeslandbruksstyrets godkjennelse som sak 40 den 22/2-74.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Går til jordstyre.1)

Jordstyrets uttalelse:

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

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

.....
formann

.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

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

.....
formann

.....
fylkeslandbruksjef

17361

U se1166

De fraskilte del har fått g.nr. 226 b.nr. 13 Tomt nr. 28 av sk. 2 øre
i Lyngdal



Returneres til:

Skjøte¹⁾Gro Karin Bjordal
Peder Krohnsvei 95,
4352 Kleppe

TINGLYST

23 APR. 2004

LYNGDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1458

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
1032 Lyngdal	226	13				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygg <input type="checkbox"/> 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> Bolig- B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig	<input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/ RK kjede	<input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr 90 000,-	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
?	Torgeir Gundersen	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Gro Karin Bjordal	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Til gnr. 226. bnr.13 følger veirett over selgers eiendom g nr. 226 bnr. 2. samt båt plass på selgers eiendom og rett til å nytte vannledning liggende over selgers eiendom til vannforsyning.
Innløsning av festetomt <i>1458</i> nr. 2087 22.06.78 skal sluttet
23 APR. 2004 <i>over. fastkommande</i>
LYNGDAL TINGRETT <i>1. Bjordal</i>



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

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



Einar Foss Kvavik

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Torvabakken 10, 4588 KVÅS

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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