

Langheiveien 117

Langhei



Prisantydning: **kr 690 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeqleren.no



Hytten grenser til naturskjønne omgivelser med busker og trær.

Enkel hytte beliggende høyt i terrenget med utsikt. Innlagt strøm. Selges med møbler og inventar

OMRÅDE

Langhei

ADRESSE

Langheiveien 117, 4580

LYNGDAL

Prisantydning

kr 690 000,-

Omkostninger: kr 40 300,-

Totalpris: kr 730 300,-

Kommunale avgifter: kr 2 750,- per år



BRA-i: 77 m²

BRA Total: 77 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1988

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1097.9 m²

Katrine Frøyland

Eiendomsmegler

466 51 616

katrine.froyland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

LANGHEIVEIEN 117

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 28 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 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.

Ikke målbare arealer

Arealene på loft er ikke måleverdige fullt ut til knevegger. Bygningsvolumer (rom) som har fri høyde over gulv på 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde, er måleverdig og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m. Loftet er godkjent for varig opphold da det bare er deler av loft som er under 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1097.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og opparbeidet med grøntareal. Hytten ligger i skrått terreng med trapp opp til hytten.

Beliggenhet

Langheiveien 117 er beliggende i et rolig hyttefelt omringet av grøntområder. Hytten ligger høyt i terrenget noe som gir den vakker utsikt mot skog og vann. Fra hytten er det kort avstand til Lyngdal sentrum hvor du finner diverse dagligvarebutikker, shoppingmuligheter og restauranter. På varme sommerdager kan man ta turen til Sørlandsbadet med vannsklier og basseng, eller man kan ta turen til Kvavikstranden.

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

Ønsker man en tur til Kristiansand eller Stavanger er E39 et par minutter fra hyttefeltet. Eiendommen ligger ca 2 timers og 15 min kjøretur til Stavanger, og ca. 1 time og 15 min til Kristiansand.

Adkomst

Følg kartlenke på finn.no

Bebyggelsen

Området består av hytter.

Bygningssakkyndig

Christoffer Ellingsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 Breas AS den 22.07.2024, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Grunnmur og fundament:

Fundamentert på antatt faste masse/fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Drenering:

Dreneringen følger naturlig under fritidsboligen.

Yttervegg:

konstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner av laft, utvendig er veggene av malt laft og i 2 etg. kledd med liggende trekledning.

Vinduer og dører:

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1986 med unntak av vindu på Bod/Toalettrom som er fra 1994.

Tak:

Takkonstruksjonen er utført som saltak konstruksjon av tresperrer. Taket er tekket takstein immitert stålplater. Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Terrasse, balkong:

Terrasse på bakkenivå er på 61,4 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord. Terrasse/veranda ved inngangsparti til fritidsboligen er på 3,22 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående/liggende bord. Terrasse på fremsiden av fritidsboligen med inngang til stue/kjøkken er på 9,45 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning. Terrasse ved stuevinduer er på 18,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord. Terrasse/balkong i 2 etg. er på 5,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning.

TG2 som kan kreve tiltak:

Grunnmur og fundamenter:

Byggegrunn er ikke kjent. Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet. Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Det registreres riss/sprekker i søyler/pilarer av leca blokker samt skjevheter. Søyler/pilarer må vedlikeholdes/oppgraderes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Tak:

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er påvist råteskade og/eller skadedyr. Det ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting. Råte på vindskibord og pannebord. Sprekker i vindskibord og pannebord. Avskalling/sprekt maling på vindskibord/pannebord. Det må påregnes utskiftninger av vindskibord og pannebord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Taktekking:

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Det må monteres snøfangere og tilkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Renner, nedløp og beslag:

Mangel på takrenne, nedløp og beslag på nordvestre hjørne av fritidsboligen. Mangelfull innfesting av nedløpsrør. Det må påregnes utskiftninger/utbedringer av renner, nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Loft:

Mye knirk i gulvet over store deler av loftet. Gulvet må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Terrasser, balkong, trapper:

Rekkverkshøyde og lysåpning er ikke i henhold til forskrift på terrasser/veranda/balkong. Rekkverkshøyde og lysåpning er ikke i henhold til forskrift i trapper. Manglende rekkverk på enkelte trapper. Sprekker i rekkverk og avskalling av maling, manglende vedlikehold. Sprekker i terrassebord og manglende vedlikehold. Rekkverk må utbedres til dagens krav. Rekkverk må monteres på trapper som mangler rekkverk.

Terrassebord må vedlikeholdes/skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

Kjøkken:

Vaskekum i kjøkkenbenk med avløp direkte i en bøtte. Avløp fra vaskekum ikke i henhold til forskrift. Knirk i gulv. Gulv må utbedres. Avløp må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

Andre rom:

Fritidsboligen har ingen innlagt vann, ingen våtrom. Men har rom for vask med komposteringstolett.

Vinylbelegg på gulv. Gulv må utbedres

Kostnadsestimat: 5000 - 20 000,-

TG3:

Drenering:

Fritidsboligen er løftet opp på søyler/pilarer fra bakkenivå og derfor følger vann naturlig under hytta. Og det er ikke laget noen form for drenering. Det ene hjørnet på fritidsboligen ligger nærme terrenget og er veldig utsatt for vann inntrengning. Hjørna nærmest bakkenivå må sjekkes ut ved og demontere asfaltplater i bjelkelag for og komme bedre til og sjekke ut om det finnes råte/fuktskader i området.

Kostnadsestimat: 25 000 - 50 000,-

Vinduer og ytterdører:

Det er påvist punkterte glass. Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Vinduer er værbitte og slitt. Uten vannbord verken over eller under vinduer og er fuktutsatt. Punkterte vinduer. Åpne/lukkefunksjoner fungerer ikke. Fuktskader på vinduer innvendig. Dør fra kjøkken/stue har en stor glipe og man kan tydelig se rett ut. Dør i 2 etg er dårlig vedlikeholdt at man knapt får åpnet denne. Det må påregnes utskiftninger av vinduer og dører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Yttervegger:

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er påvist konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. Det

må utføres utskiftninger på store deler av yttervegger.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Etasjeskillere:

Knirk i gulv i 1 og 2 etasje. Mangler håndløper på en side, samt rekkverk i trappen. Ingen barnesikring mellom åpne trinn. Løse asfaltplater under fritidsboligen og stedvis ingen asfaltplater. Dette kan medføre til fukt opp i bjelkelag, isolasjon og gulvbord. Samt fritt leide inn i bjelkelag for skadedyr. Asfaltplater under bjelkelag må rives ned for kontroll av bjelkelag, samt erstattes med nye asfaltplater. Knirk i gulv må utbedres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Innhold

- 1.Etasje: Stue, kjøkken, bod/toalettrom, soverom
- 2.Etasje: Loftstue og soverom

Standard

Langheiveien 117 er beliggende i et fint hyttefelt omringet av grønn natur. Det er kjørevei helt inn til hytten med parkeringsplass i umiddelbar nærhet. Hytten er fint plassert i terrenget noe som gjør at man kan nyte solrike dager på terrassen med fin utsikt. Adkomst fra grusvei via trapp opp til fritidsboligen.

Hytten holder en enkel standard med tregulv og panel på vegger i alle rom. Det er ikke innlagt vann på hytten. Det er innlagt strøm.

I hovedetasjen er det stue og kjøkken i åpen løsning. Her kan man enkelt dele opp stuen i forskjellige soner med spisestue og sofagruppe. Toalettrom med komposteringstoalett/molldo og avtrekk ut. I tillegg er det et soverom som har god plass til seng og tilhørende møblement.

Loftet er innredet med soverom.

Hytten har flere soner med terrasser i ulike nivåer hvor man kan nyte fine sommerdager og invitere venner og familie på besøk.

Hytten trenger oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

Selger opplyser om at fritidsboligen er revet ned på en annen eiendom tidligere, og satt opp igjen på Langheiveien 117 i 1988 med gamle materiale. Opprinnelig byggeår er dermed ukjent.

Velkommen til visning!

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: Hytten selges med møbler og inventar.

Parkering

Parkering ved vei. Det er ikke tinglyst parkeringsplass for hytten.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA-49

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hytten er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at hytten selges med møbler og inventar.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 2 750

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgift er årsprognose for 2024 og kan variere.

Renovasjon: 1 829,-

Grunngebyr renovasjon fritidsbolig: 921,-

Formuesverdi sekundær

Kr 442 421

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

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

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. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger for hytten og de stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Det er ikke offentlig vann og avløp.

Privat vei for hyttfeltet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Lyngdal kommune 2014-2025, datert 03.09.2015 med formål fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i et regulert område under reguleringsplan for Birkeland, del av gnr 113, bnr 1-4 - hytter med planid: 201001 datert 04.02.2010 med formål fritidsbebyggelse.

Det er planer i området som berører eiendommen - Planid: 201001, vedr. Birkeland del av gnr 113, bnr 1-4 - hytter.

Meglers kommentar: Planene som gjelder etablering av fritidsbebyggelse kan og vil påvirke nærområdet og eiendommen ifbm byggestøy/trafikk osv.

Det er planer i området som berører eiendommen. I følge kommunekart er det fremtidige planer som gjelder spredt fritidsbebyggelse i området foran hytten. Dette vil påvirke eiendommen og utsikten. Megler har ikke mottatt mer informasjon om når eventuell oppstart kan skje. Kommunekart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utsnitt av reguleringskart og kommunedelkart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Lyngdal kommune.

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 690 000

Totalpris

Kr 730 300

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 20 000,-

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 40 300,-

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

Overtakelse

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

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan

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 15.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Totalt kr 89 750,00,- inkl. mva.

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

Selger

Eina Tordis Gjersdal

Oppdragsansvarlig

Katrine Frøyland
Eiendomsmegler

katrine.froyland@sormegleren.no
Tlf: 466 51 616

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

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

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

Salgsoppgavedato

14.10.2024



Hytten grenser til naturskjønne omgivelser med busker og trær.



Utsikt fra balkong fra loftet.



Hytten er beliggende i Langhei, en kort kjøretur fra Lyngdal.





Det er trapp opp til hytten fra veien.



Utsikt

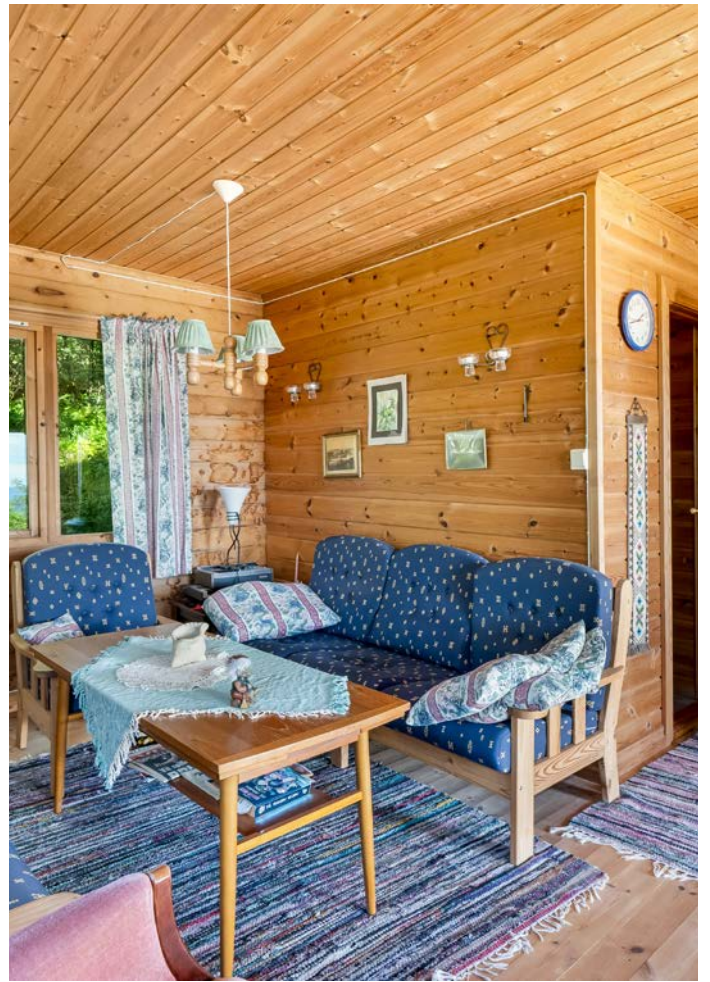


Stuen er romslig og kan enkelt deles opp i flere soner med spisebord og sofagruppe.





Utgang til terrasse og balkong direkte fra stuen.



Enkelt kjøkken med lagringsplass i over- og underskap.



Rom som i dag er innredet som soverom. Opprinnelig godkjent som bad.



Badet har molldo med avtrekk ut.



Gang og trapp opp til 2.etasje.



Loft med plass til møbler etter behov og ønske.

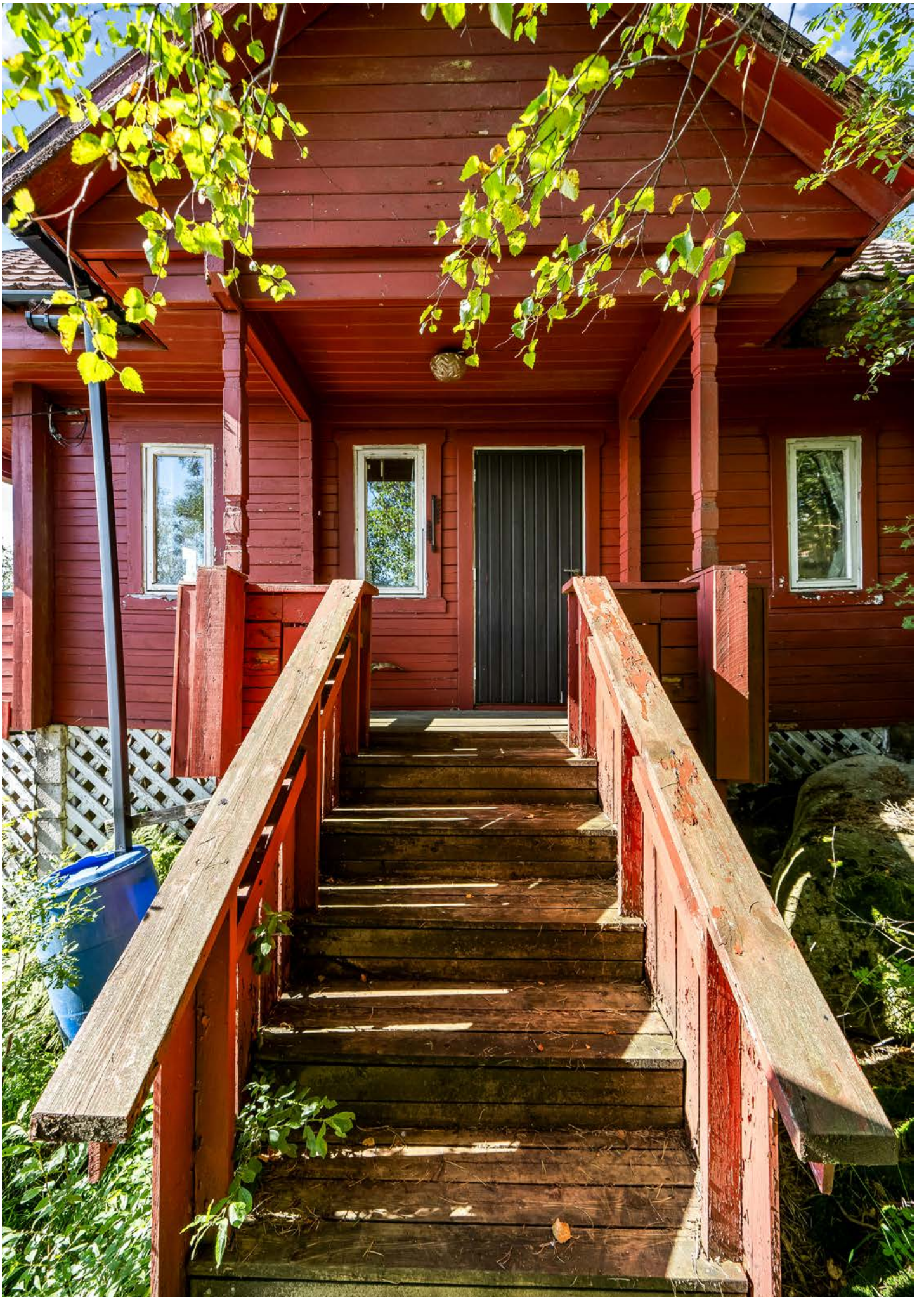


Det finnes ingen godkjente byggetegninger på loftet. Det er derfor uvisst for megler om loftet er i samsvar med hva som er godkjent hos kommunen.











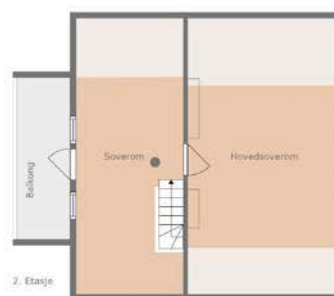
Balkong med flott utsikt







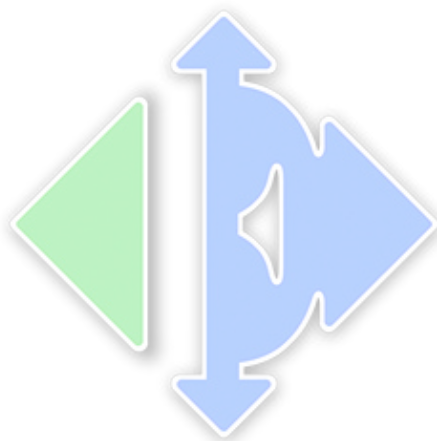
1. Etasje



2. Etasje

Plantegegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Fritidsbolig - Langheiveien 117.
Langheiveien 117.
4580. Lyngdal.



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Christoffer Ellingsen

Dato: 11/08/2024

Svegeskogen 13 A

Flekkefjord 4400

95087801

christoffer@breas.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 113., Bnr: 28.
Hjemmelshaver:	Eina Tordis Gjersdal.
Tomt:	1097 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Via grusveg med bom inn til hyttefelt.
Vann:	Ikke innlagt.
Avløp:	Ikke innlagt.
Regulering:	Nei.
Offentl. avg. pr. år:	2750,- i følge eier.
Forsikringsforhold:	Fremtind Forsikring.
Ligningsverdi:	
Byggeår:	Oppført på nytt i 1988 på Langheiveien 117 i følge eier.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19/07/2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Eina Tordis Gjersdal/Knut Åge Gjersdal.
Tilstede under befaringen:	Ingen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:

Selveier tomt.

Beliggende på Langheiveien 117.

Adkomst fra hovedvei via grusvei med bom.

Naturtomt i skrånende terreng.

Adkomst fra grusvei via trapp opp til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masse/fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Drenering: Dreneringen følger naturlig under fritidsboligen.

Trebjelkelag mot grunn med asfaltplater montert under bjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over bakkenivå er oppført i trekonstruksjoner av laft, utvendig er veggene av malt laft og i 2 etg. kledd med liggende trekledning.

Vinduer med isolerglass i trekarmer fra 1986 med unntak av vindu på Bod/Toalettrom som er fra 1994.

Takkonstruksjonen er utført som saltak konstruksjon av tresperrer. Taket er tekket takstein immitert stålplater. Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygget som lavstandardhytte, ikke innlagt vann eller avløp, men har strøm. Fritidsboligen har en god del etterslep av vedlikehold. Utgifter til vedlikehold og renovering må påberegnes. Ved eventuell renovering av laftede yttervegger/ytterkledning og eventuell etterisolering i yttervegger og yttertak, må det alltid rådføres med en byggmester for å utføre lufting, klimaskjerm, isolering og dampspærre mm riktig.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. lov om avhending.

ANNET:

Beliggenhet:

Fritidsboligen ligger fint til og har gode solforhold etter plasseringen.

Takstobjektet:

Fritidsbolig på opparbeidet på søyler/pilarer.

Oppvarming:

Vedovn og panelovner.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert på veggen på sov 1, og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Bod/Toalettrom:

Komposteringstoalett.

Vann og Avløp:

Det er ikke innlagt vann og avløp i hytten.

Kjøkken har vask med avløp ned i en bøtte i benkeskapet under vask.

Terrasse på bakkenivå:

Terrasse på bakkenivå er på 61,4 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse/veranda ved inngangsparti til fritidsboligen er på 3,22 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående/liggende bord. Taket på hytten går ut over deler av terrasse/veranda.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse på fremsiden av fritidsboligen med inngang til stue/kjøkken er på 9,45 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning.

Rekkverkshøyden er for lav.

Store retningsavvik på terrasse.

Terrasse ved stuevinduer er på 18,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse/balkong i 2 etg. er på 5,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning.

Rekkverkshøyden er for lav.

Utvendige trapper er av tre.

For store åpninger i trinn.

For store åpninger i rekkverk.

Trapper uten rekkverk.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra megler.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv : Bod/Toalettrom har vinylbelegg på gulv. Resterende gulv i fritidsboligen har heltre gulvbord.

Ytteregger: Alle yttervegger er laftet.

Innervegger: Alle innervegger har panel

Tak: Alle rom har panel i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Oppdragsgiver/eier deltok ikke under befaringen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer gjennomført de siste årene.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bakkeplan.				61 m ²		
1 Etg.	46 m ²			31 m ²	44 m ²	0 m ²
2 Etg.	31 m ²			6 m ²	30 m ²	0 m ²
SUM BYGNING	77 m ²			98 m ²	75 m ²	0 m ²
SUM BRA	77 m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken (36m²), Bod/Toalettrom (2,9m²), Sov 1 etg. (5,1m²), Loftstue/soveplass med balkong (13m²) Sov loft (17,1m²)

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er oppmålt med laser/målebånd på stedet.

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Arealene på loft er ikke måleverdige fullt ut til knevegger. Bygningsvolumer (rom) som har fri høyde over gulv på 1,9 m eller mer i minst 0,6 m bredde, er måleverdig og skal regnes med. Under skråtak måles arealet 0,6 m utenfor høyden på 1,9 m. For å få et rom godkjent til varig opphold må du i eldre hus ha en takhøyde på minst 2 meter. Dette er imidlertid et minimumskrav, og 2 meter under taket føles nok lavt for de fleste.

Loftet er godkjent for varig opphold da det bare er deler av loft som er under 2 meter.

Det er ikke fremlagt tegninger av fritidsboligen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

I følge eier er fritidsboligen flyttet fra en annen eiendom tidligere og satt opp igjen på Langheiveien 117 i 1988. Eier vet ikke opprinnelig byggeår på hytten.

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Fritidsboligen har ikke parkering på egen tomt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christoffer Ellingsen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann.

11/08/2024



Christoffer Ellingsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fritidsboligen er fundamentert med leca blokker/søyler på antatt berg/fjell.

Forventet levetid leca blokker/søyler 20-25 år uten behandling

Merknader: Vurdering av avvik:

Det registreres riss/sprekker i søyler/pilarer av leca blokker samt skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

Søyler/pilarer må vedlikeholdes/oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

TG 3 1.3 Drenering

Fritidsboligen er løftet opp på søyler/pilarer fra bakkenivå og derfor følger vann naturlig under hytta. Og det er ikke laget noen form for drenering.

Den ene hjørna på fritidsboligen ligger nærme terrenget og er veldig utsatt for vann inntrengning.

Merknader: Vurdering av avvik:

Synlig vann ved det laveste punktet på hytten.

Stikkprøver med fuktmåling apparat er gjort under bjelkelag. Men ikke i hjørnet nærmest bakken da tilkomst var umulig. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak:

Hjørna nærmest bakkenivå må sjekkes ut ved og demontere asfaltplater i bjelkelag for og komme bedre til og sjekke ut. Om det finnes råte/fuktskader i området.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke støttemurer.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som laftet vegger av lafteplank.

Store sprekker i lafteplank.

Råte i lafteplank.

Ingen vannbord verken over eller under vinduer/dører.

Liggende malt kledning på fritidsboligens 2 etg.

Begynnende råte og sprekk stedvis på kledning og på vindskier og forkantbord.

Manglende lufting bak kledning stedvis, samt manglende musetting . Lite/ingen klaring til terrenget på sør/vestlig hjørne.

Stort etterslep av vedlikehold.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Merknader: Vurdering av avvik:

Det registreres store sprekker i lafteplank både inne og ute.

Store vannmerker i hjørner og over ganske store deler av laft innvendig i fritidsboligen.

Råteskader og store sprekkdannelser som går langt inn i lafteplank og med stor sannsynlighet tvers gjennom lafteplank.

Ingen vannbord verken over eller under vindu.

Ingen vannbord over dører.

Ingen vannbord gjør det veldig fuktutsatt rundt vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak:

Det må utføres utskiftninger på store deler av yttervegger.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med trekarm fra 1986. (1 vindu fra 1994)

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i dårlig stand og mangelfull vedlikehold.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Hoveddør i ok stand. Blir beskyttet fra vær og vind under tak ved inngangsparti.

Dør ut fra Stue/Kjøkken må justeres. Her ser man rett ut mellom karm og dørblad. Fare for vann inntrengning og skadedyr har fri tilgang til hytta via karm og dørblad.

Balkong/verandadør i 2 etg. På befaringsdagen er denne så dårlig vedlikeholdt at den er nesten ikke til og få åpnet. Må justeres/smøres/vedlikeholdes.

Finner ingen datostempling på dører så går ut ifra at disse er fra byggeår.

Levetid/vedlikehold.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Vinduer er værbitt og slitt.

Uten vannbord verken over eller under vinduer og er fuktutsatt.

Punkterte vinduer.

Åpne/lukkefunksjoner fungerer ikke.

Fuktskader på vinduer innvendig.

Dør fra kjøkken/stue har en stor glipe og man kan tydelig se rett ut.

Dør i 2 etg er så dårlig vedlikeholdt at man knapt for åpnet denne.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av vinduer og dører.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner med kvist over inngangsparti, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Ventilering av yttertak under taktekingen.

Merknader: Vurdering av avvik:

Råte på vindskibord og pannebord.

Sprekker i vindskibord og pannebord.

Avskalling/sprekt maling på vindskibord/pannebord.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av vindskibord og pannebord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1988 i følge eier.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein immitere stålplater.

Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikteller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Ingen tilkomst til skorstein og ingen snøfangere montert på taket.

Merknader: Vurdering av avvik:

Mangler tilkomst til pipe og snøfangere.

Ingen tilkomst slik at befarings på tak kunne utføres.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere og tilkomst til pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

EIERSKIFTERAPPORT™

Takrenner, beslag og nedløp av plast, fra byggeåret.

Litt unormale skjevheter i renner. For øvrig registreres ingen skader utover normal slitasje.

Nedløp føres ned til terreng.

Mangler renne, nedløp og beslag på nordvestre hjørne.

Merknader: Vurdering av avvik:

Mangel på takrenne, nedløp og beslag på nordvestre hjørne av fritidsboligen. Mangelfull innfesting av nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utskiftninger/utbedringer av renner, nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Innredet loftsetasje fra byggeår ifølge eier.

Ingen inspeksjonsluker i knevegger.

En god del knirk i gulvet på loftet.

Merknader: Vurdering av avvik:

Mye knirk i gulvet over store deler av loftet.

Konsekvens/tiltak:

Gulvet må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasser fra 1995 ifølge eier.

Terrasse på bakkenivå:

Terrasse på bakkenivå er på 61,4 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse/veranda ved inngangsparti til fritidsboligen er på 3,22 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående/liggende bord. Taket på hytten går ut over deler av terrasse/veranda.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse på fremsiden av fritidsboligen med inngang til stue/kjøkken er på 9,45 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning.

Rekkverkshøyden er for lav.

Store retningsavvik på terrasse.

Terrasse ved stuevinduer er på 18,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende bord.

Rekkverket har for store åpninger og rekkverkshøyden er for lav.

Terrasse/balkong i 2 etg. er på 5,8 m². Det er terrassebord av tre og rekkverk av tre med liggende kledning.

Rekkverkshøyden er for lav.

Utvendige trapper er av tre.

For store åpninger i trinn.

For store åpninger i rekkverk.

Trapper uten rekkverk.

Levetider / vedlikehold

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i tre er 15 - 25 år.

Merknader: Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyde og lysåpning er ikke i henhold til forskrift på terrasser/veranda/balkong.

Rekkverkshøyde og lysåpning er ikke i henhold til forskrift i trapper.

Manglende rekkverk på enkelte trapper.

Sprekker i rekkverk og avskalling av maling, manglende vedlikehold.

Sprekker i terrassebord og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må utbedres til dagens krav.

Rekkverk må monteres på trapper som mangler rekkverk.

Terrassebord må vedlikeholdes/skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Det registreres tilstrekkelig avstand fra ovn til brennbart materiale.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille av tre.

Det opplyses at etasjeskille og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag observeres det ikke retningsavvik i etasjeskille utover det som kan forventes av dagens standard.

Gulv i 1 etg er bygget opp på pilarer/søyler. Isolert gulv med asfaltplater utvendig og heltregulv inne. Knirk i gulv. Gulv 2 etg har panel på underside og heltregulv på loft. Knirk i gulv.

Åpen trapp av trekonstruksjon, med rekkverk en side.

Mangler håndløper en side samt rekkverk ved åpningen en side i 1.etasje. Ingen barnesikring mellom åpne trinn.

Trappen for øvrig i bra stand.

Merknader: Vurdering av avvik:

Løse asfaltplater under fritidsboligen og stedvis ingen asfaltplater. Dette kan medføre til fukt opp i bjelkelag, isolasjon og gulvbord. Samt fritt leide inn i bjelkelag for skadedyr.

Knirk i gulv begge etg.

Konsekvens/tiltak:

Asfaltplater under bjelkelag må rives ned for kontroll av bjelkelag, samt erstattes med nye asfaltplater.

Knirk i gulv må utbedres.



9. Rom under terreng

9.1 Rom Under Terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Våtrom

©msu.no

Ingen

10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke våtrom.

Ingen

10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke våtrom.

Ingen

10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkken, en del knirk i gulv.

Ikke innlagt vann eller avløp.

Vaskekum i kjøkkenbenk med avløp direkte i en bøtte.

Merknader: Vurdering av avvik:

Knirk i gulv.

Avløp fra vaskekum ikke i henhold til forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Gulv må utbedres.

Avløp må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Fritidsboligen har ingen innlagt vann, ingen våtrom. Men har rom for vask med komposteringstolett. Vinylbelegg på gulv.

Merknader: Vurdering av avvik:
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak:
Gulv må utbedres.

Kostnadsestimat: 5000 - 20 000,-

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom eller innlagt vann.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ikke innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

Ingen 13.5 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Merknader: Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Komposteringstolett i rom for vask.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ikke garasje/uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1993 ifølge eier.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg :

Sikringsskapet er montert på sov 1 etg og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av det elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll)

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst en røykvarsler i hver etasje av boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklærings skjema: Skjemaet vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til og informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det er ikke fremlagt tegninger av fritidsboligen.

I følge eier er fritidsboligen flyttet fra en annen eiendom tidligere og satt opp igjen på Langheiveien 117 i 1988. Eier vet ikke opprinnelig byggeår på hytten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 12.1

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Egenerklæring

Langheiveien 117, 4580 LYNGDAL

17 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langheiveien 117	Langheiveien 117	

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?

1993

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Gjersdal, Knut Åge



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

skifte litt kledning

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

hadland bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

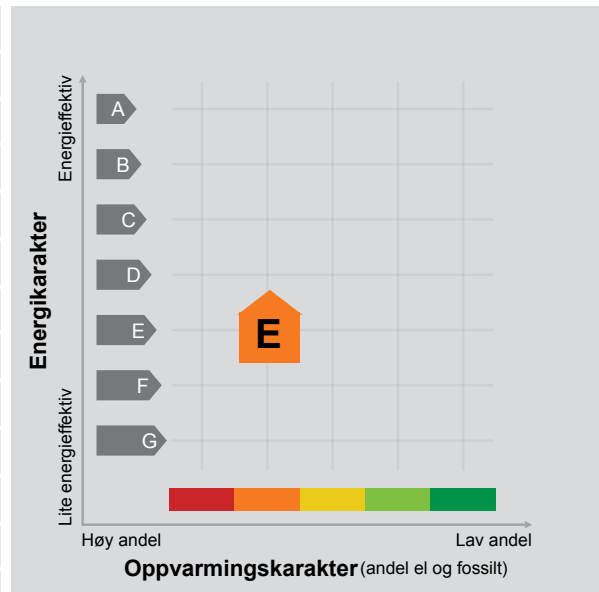
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93868063

ENERGIATTEST

Adresse	Langheiveien 117
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9067558
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-97
Dato	19.07.2024



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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langheiveien 117
Postnummer: 4580
Sted: LYNGDAL
Kommune: Lyngdal
Bolignummer:
Dato: 19.07.2024 7:25:49
Energimerkenummer: Energiattest-2024-97

Kommunenummer: 4225
Gårdsnummer: 113
Bruksnummer: 28
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9067558

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

LYNGDAL KOMMUNE

BYGGETILLATELSE
etter Plan- og bygningsloven

J.nr. 134/88

AL/SJ

Anmelder

Hinna Gulv og Vegg A/S
Sjøveien 36
4030 Hinna

Byggherre

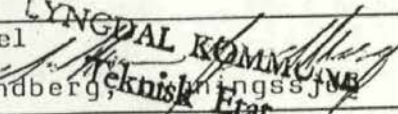
Hinna Gulv og Vegg A/S
Sjøveien 36
4030 Hinna

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

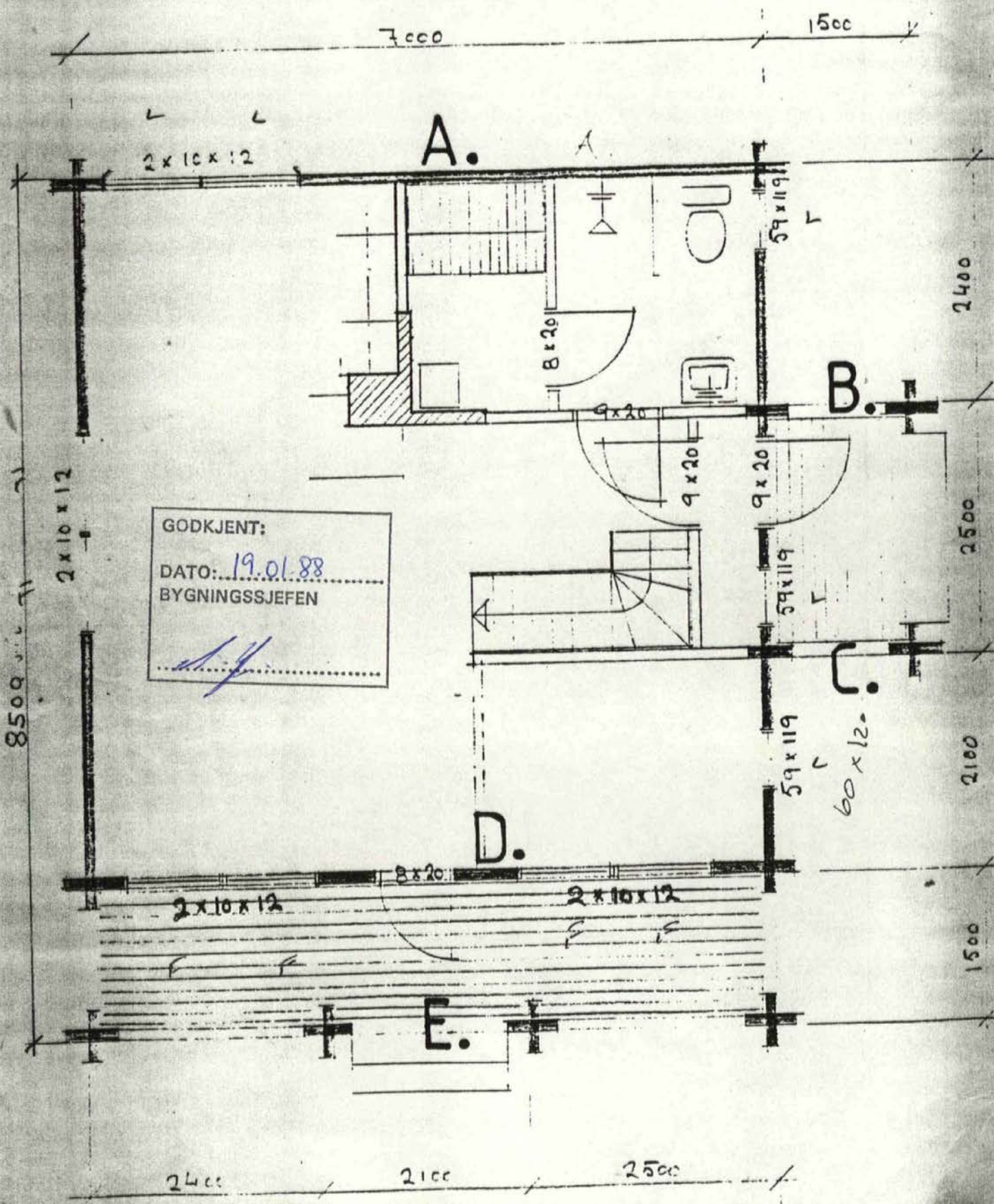
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Birkeland	113	28	

Deres søknad	Dato 25.11.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Hytte		
Behandling/vedtak	Delegert	Vedtaks dato	Saksnr.
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. Pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavende plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2. - Det må benyttes avløpsfritt toalett. - Vann tillates ikke innlagt. - Parkeringsplass for to biler må være opparbeidet før byggearbeidet påbegynnes. <p>Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.</p>		

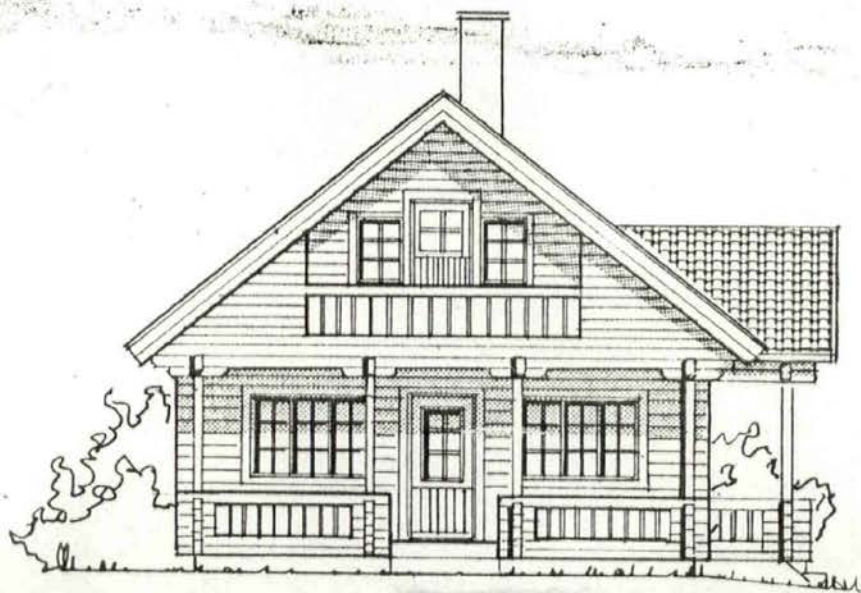
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./stempel
Lyngdal	19.01.88	Arthur Landberg,  teknisk etat

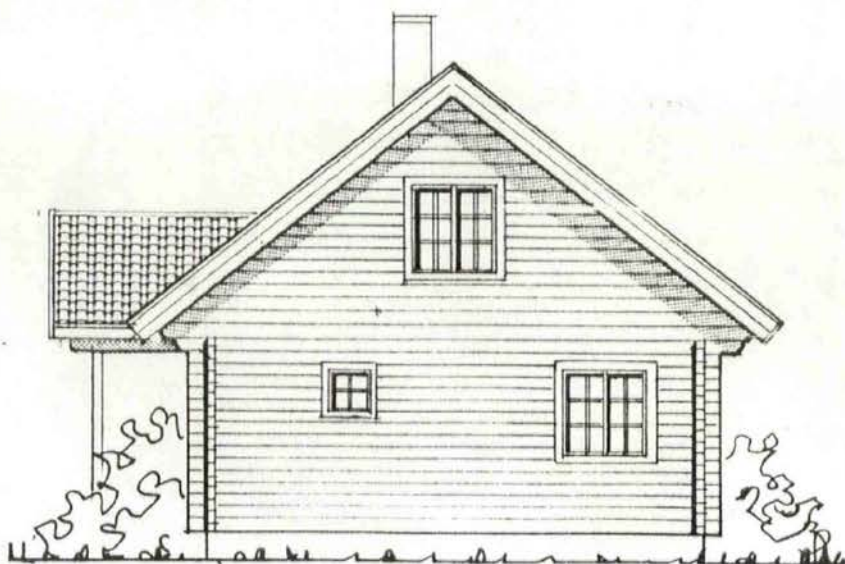
KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	A. Skår
	<input type="checkbox"/> andre	



GODKJENT:
 DATO: 19.01.88
 BYGNINGSSJEFEN
[Signature]



SØRØST.

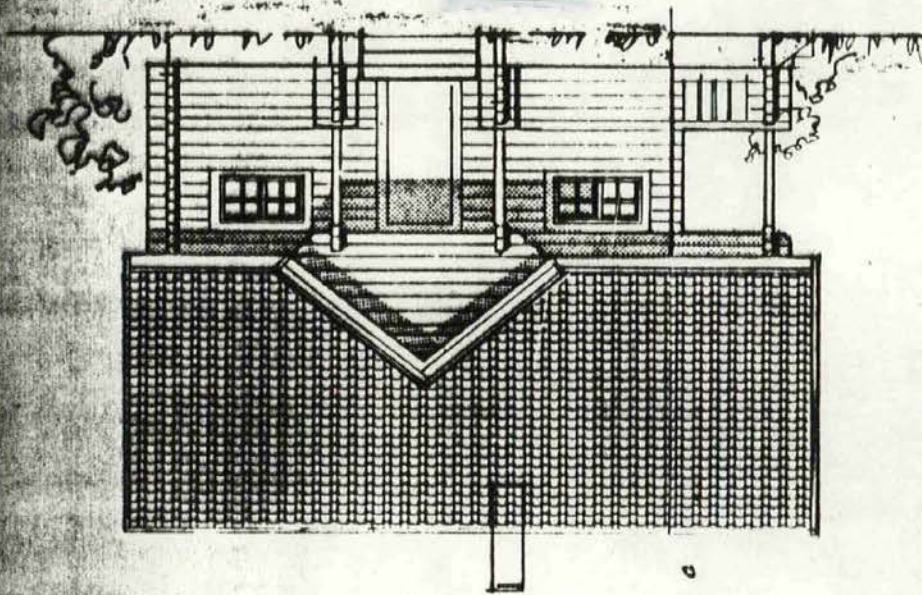


NORDVEST

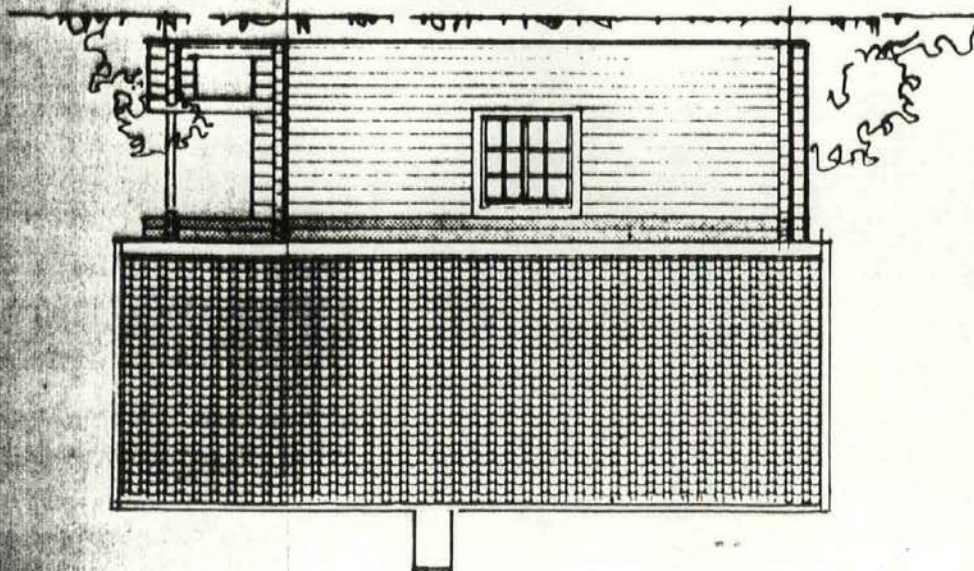
1:100

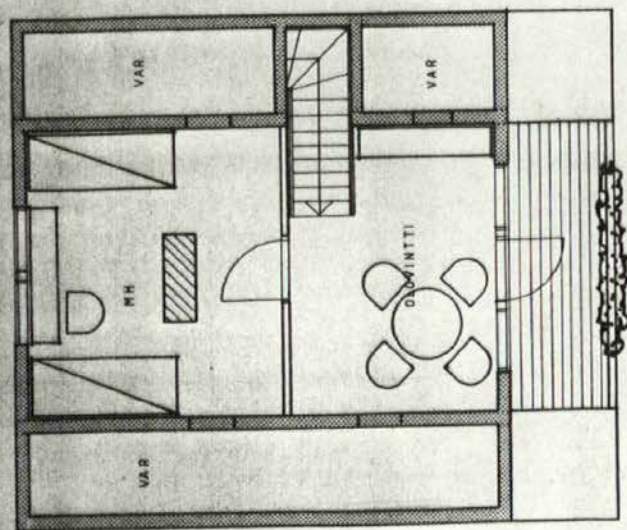
OMTEGNET 63 MODELL

NORDØST.

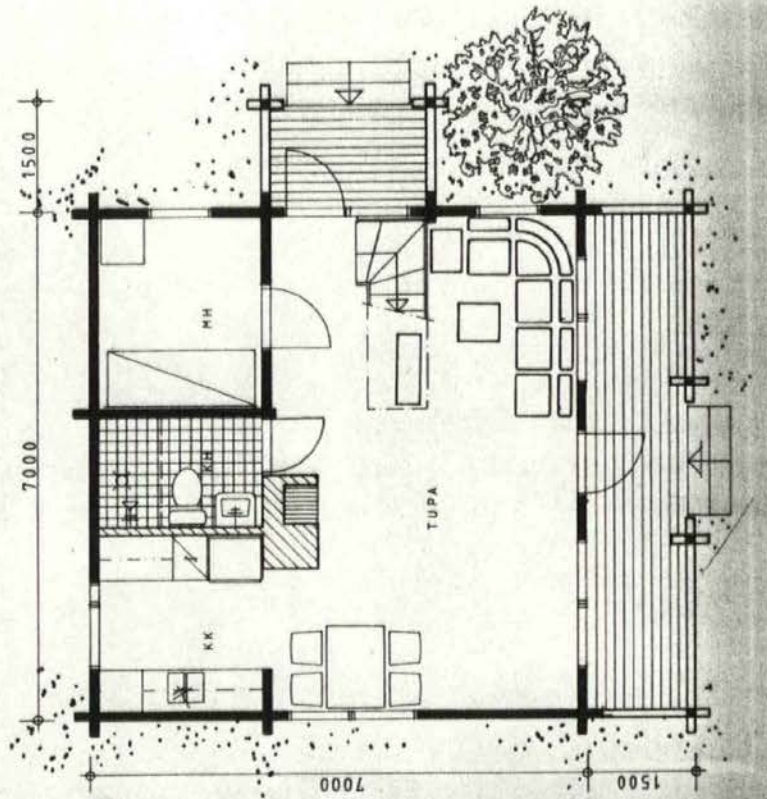
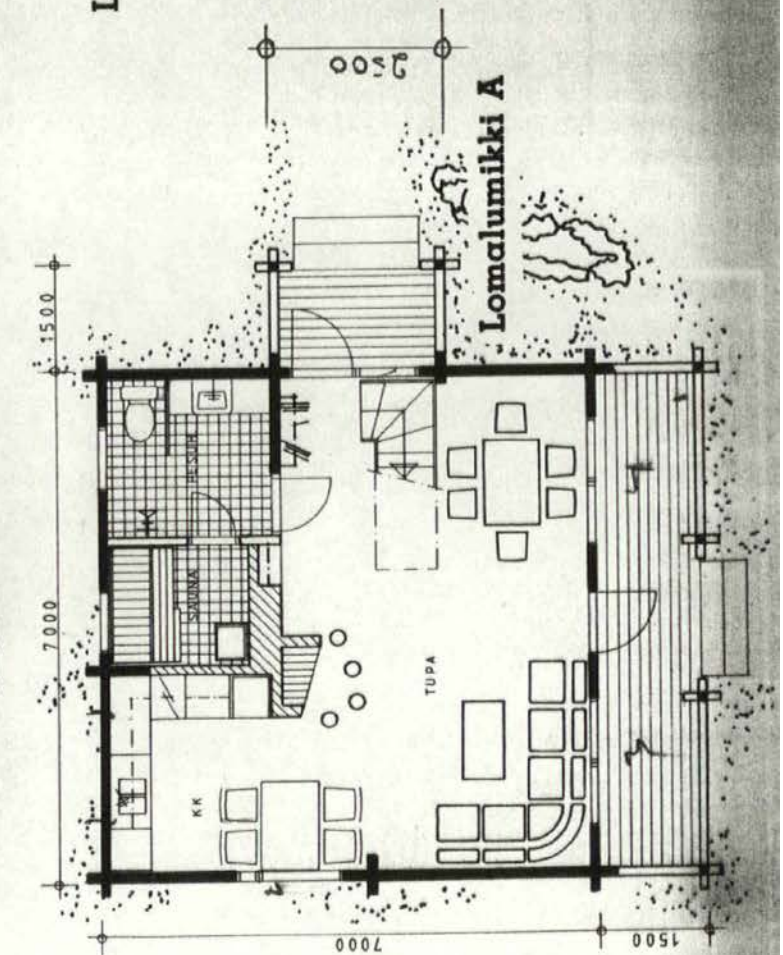


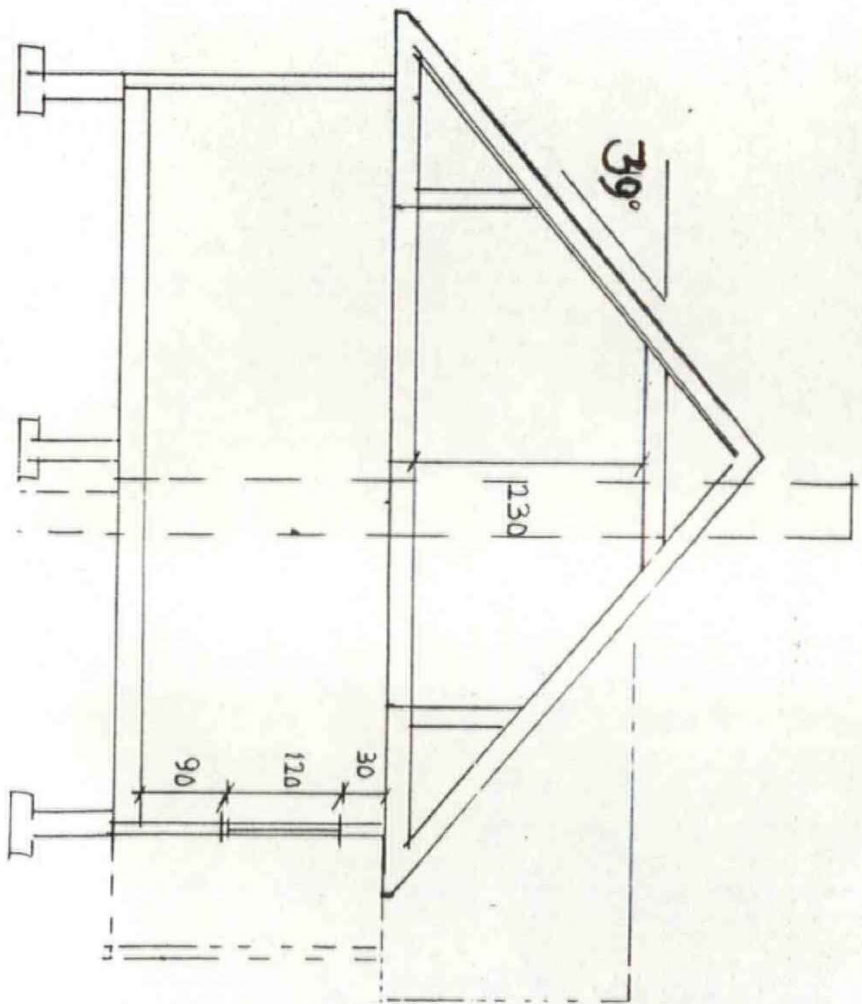
SØRVEST





Lomalumikki 63 m²
+ yläkerta 55 m²





SNITT



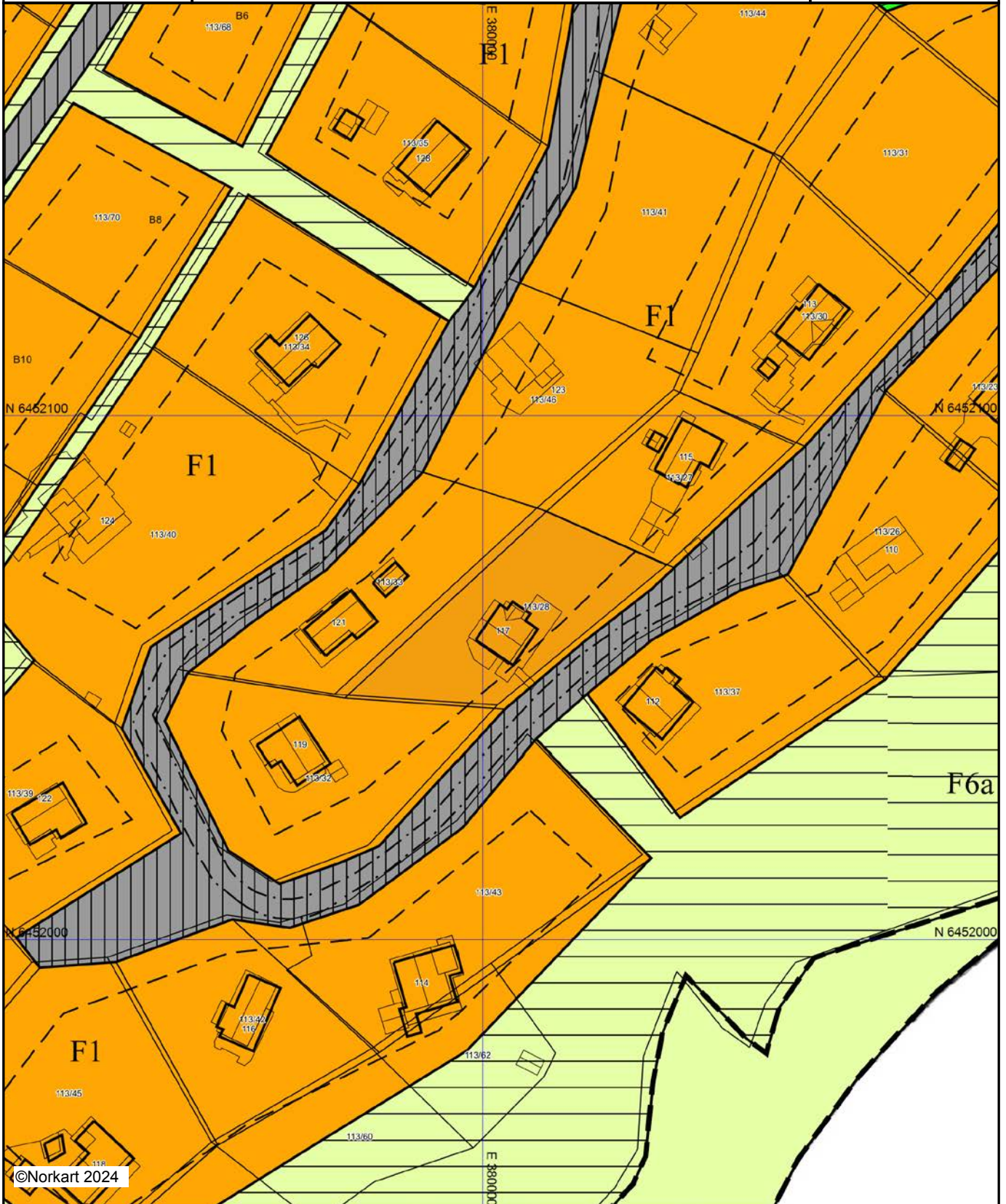
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 113/28
Adresse: Langheiveien 117
Utskriftsdato: 16.07.2024
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
-  Område for jord- og skogbruk
-  Anlegg for lek
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



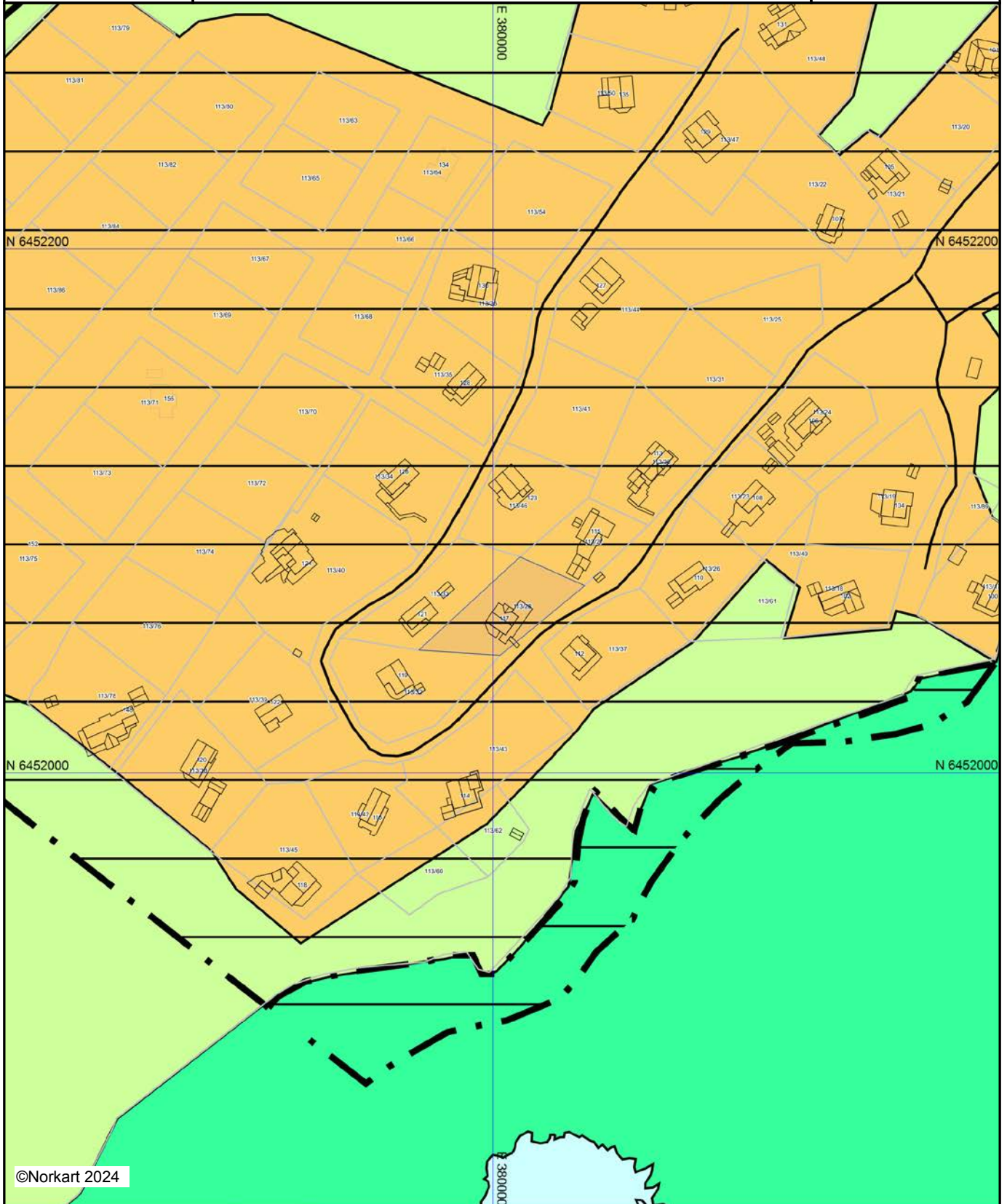
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 113/28
Adresse: Langheiveien 117
Utskriftsdato: 16.07.2024
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

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 16.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langheiveien 117, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 1 098 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 098 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201001
----	--------

Navn	Birkeland, del av gnr. 113, bnr. 1, 4 - hytter - ENDRING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2010
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201001/Dokumenter/201001_best.pdf
Lovmerknad	4
Delarealer	Delareal 1 098 m ² Formål Fritidsbebyggelse Felt navn F1



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:

Langheiveien 117, 4580 LYNGDAL

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KATRINE FRØYLAND | Eiendomsmegler | **466 51 616**

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