

Vinkelveien 19

Hamran – Lyngdal



Prisantydning: kr 3 000 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Asfaltert foran garasje og uteområde ved inngang.



Solrikt og barnevennlig område

Enebolig med garasje, 3 (4) soverom. Eiendommen ligger i meget solrikt område i Hamran boligfelt. Luftig tomt med god utsikt fra huset og tomten, bl.a. til begge fjordene.

Området
Lyngdal - Hamran boligfelt

Adresse
Vinkelveien 19

Prisantydning
kr 3 000 000,-

Omkostninger: **kr 91 470,-**
Totalpris: **kr 3 091 470,-**
Kommunaleavgifter: **kr 19 800,- (estimert)**
Formuesverdi: **kr 765 459,-**



Primærrom: 167 m²
Bruksareal: 200 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1977
Soverom: 3 (4)
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 605 m²

Odd Terje Vatnedal
Eiendomsmegler MNEF

40 40 80 72
otv@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lister
Alléen 4
38 33 18 40
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

VINKELVEIEN 19

BESKRIVELSE

Enebolig med garasje, 3 (4) soverom. Eiendommen ligger i meget solrikt område i Hamran boligfelt. Luftig tomt med god utsikt fra huset og tomten, bl.a. til begge fjordene.

OM EIENDOMMEN

INNHold

1. etg.: Stue/kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang, hall m/trapp, kjellerstue. Garasje.
2. etg.: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2.

STANDARD

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller har støpt plate på grunn. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har reflektorovn på vegg som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Bad underetg.: Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er tapet på vegger og baderomspanel bak dusjkabinett, himlingen har himlingsplater, gulvet er malt. Eier opplyser at dusj og vask er installert etter 2017.

KJØKKEN - Hoveddel

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (Defekt oppvaskmaskin og stekeovn)

KJØKKEN - underetg.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten

plastkappe. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe, luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 167 kvm, Bruksareal: 200 kvm

Sekundærrom: 33 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 114 m² - 2. etg. 86 m².

P-rom inkl. 2. etg.: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2. 1. etg.: Stue/kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang, hall m/trapp, kjellerstue.

S-rom inkl.: garasje.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Garasje i enden av bygget framkommer ikke av tegninger fra kommunen, men det foreligger godkjenning for tilbygg av carport i 1979.

Det er flere endringer i boligens 1. etasje, blant annet er opprinnelig garasje innredet til hybel (stue/kjøkken) og tidligere boder er omdisponert til kjellerstue. Det er ikke søkt om bruksendring og de ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1977 i følge Lyngdal kommune.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, papp og finerplater. Garasjetaket er tekket med foliemembran. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, en ytterdør er av PVC. Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med veranda.

OPPVARMING

Ved og strøm. I hovedstuen er det vedovn, samt nyere varmepumpe (luft/luft). Ellers varmekabel i flere rom i 1. etg.

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

TILSTANDSRAPPORT

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 Severinsen Takst AS den 12.09.23, 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.

Følgende avvik har fått TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - Tak over veranda
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Taktekkingen er skadet og selve konstruksjonen er spinkel.

Utvendig > Veggkonstruksjon - Garasje
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon - Garasje
Det er avvik: Gesimsen har råteskader.

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Boligen har røykvarslere, Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmur
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Følgende avvik har fått TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er avvik: På kaldtloftet er det synlige spiker gjennom undertaket. Enkelte steder er det et tynt lag med muggvekst på platene. Se også pkt. Takkonstruksjon/loft. Det er ikke beslag/vannbord mellom vegg og tak over garasjen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvis liten eller ingen avstand mellom terrassebord og kledning. Løsningen er uheldig med tanke på opptørkingen av kledningen og vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Muggvekst på deler av undertaket. Slik muggvekst oppstår erfaringsmessig på grunn av lekkasje av varm, fuktig luft fra oppvarmede rom som lekker opp på kaldtloftet og kondenserer.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Enkelte steder er det mykt treverk og utvendig belistning bærer preg av høy alder.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør til hybel tar i karm. Balkongdør på sørsiden har værslitasje og stedvis løs maling.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Radonnivået i en utleiebolig skal være så lavt som praktisk mulig. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller. Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med

dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien. Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Innvendig > Innvendige trapper

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

Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom >

Bad/vaskerom

Det er registrert symptom på fuktskader.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Benkeplate er løsnet i lamineringen ved komfyr.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Hybel mangler ventilering.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Eier har ikke besvart spørsmål vedrørende EL.- anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er blant annet

sprekk i muren ved det ene kjellervinduet.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Hybel 15 mm. høydeavvik i stue/kjøkken. Høydeavvik på 20 mm. ved trapp i 1. etasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert

kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger har kommentert følgende:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2021.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hele veggen på framside sammen med vinduene og døren har

byttet. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben? Sanden bygg.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Spørsmål 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

Avløpsrør, det var forsikringssak. Det var tett, de måtte grave og bytte avløpsrør.

Spørsmål 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 13.1.2 Årstall: 2021.

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Avløpsrør, det var forsikringssak. Det var tett, de måtte grave og bytte avløpsrør. 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Lyngdal rørlegger. 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

Spørsmål 26: Er utleiedelen godkjent av kommunen? Nei

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

Spørsmål 28: Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? Ja.

Beskriv nærmere hvilke forhold: Naboen skal bygge garasje.

BELIGGENHET

VINKELVEIEN 19

ADKOMST

Fra offentlig gate, i blindvei. Eiendommen ligger på venstre side av gaten.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i meget solrikt område i Hamran boligfelt. Luftig tomt med god utsikt fra huset og tomten, bl.a. til begge fjordene. Adkomst via blindvei. Stor terrasse som ligger usjenert til og med mye sol. Nyere veranda på motsatt side av huset.

TOMT

Areal: 605 kvm, Eierform: Eiet tomt
Eiendommen har en luftig og pent opparbeidet selveiertomt. Asfaltert oppkjørsel og parkeringsplass foran inngang og garasje. Pent beplantet hage. Solrik veranda/terrasse på begge sider av huset, med utgang fra stuen. God utsikt utover nærområdet og mot begge fjordene i Lyngdal.

PARKERING

Parkering i garasje, samt på egen tomt. Asfaltert område ved inngang.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 30. mars 1978. Ferdigattesten gjelder for eneboligen. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, og tilhører reguleringsplan for Hamran II i Lyngdal, rev. 26.10.1973. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen: ingen

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Det er innredet hybel i boligen. Endringen er ikke omsøkt og det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens innredning av boligen. Stue og kjøkkendel i hybel er godkjent som garasje/bod og er ikke godkjent til varig opphold. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

RADONMÅLING

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

75 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 000 000,-))

91 470,- (Omkostninger totalt)

3 091 470,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 19 800 pr. år
gjelder for offentlig renovasjon, vann og avløp, samt pipe feiing. Vannmåler er installert og beløp vil variere etter forbruk. Det betales kr 44,62 pr. kubikk vann for 2023.

EIENDOMSSKATT

Lyngdal kommune har ikke eiendomsskatt pr. idag.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 765 459,- for år 2021.
Sekundær: Kr. 2 755 652,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Vinkelveien 19, Gnr. 171 Bnr. 211 i Lyngdal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Ibrahim Najafi
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: komfyr/koketopp og oppvaskmaskin i 2. etg. (Komfyr og oppvaskmaskin er defekt). Komfyr og kjøleskap i 1. etg. vil medfølge. 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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 72.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale.

FINANSIERING

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

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 budforhøyer. Budforhøyer 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.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

61-23-0111

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside www.sormeqleren.no/61-23-0111. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Odd Terje Vatnedal, tlf. 40 40 80 72

VEDERLAG

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 450)
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 000 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.79 835)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

PRODUKSJONSdato

25.09.2023

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 04.10.2023



Terrasse og veranda på begge sider av bolig.



Bepplantet med bl.a. frukttrær.



Hovedstue - vedovn monteret



Stuen



Kjøkken





Bad/dusj/wc i hovedetg.



Plass for vaskemaskin her.



Bad/wc



Soverom 1 - utgang til veranda.



Soverom 2



Bad/wc i underetg.



Kjøkken i underetg.



Stue/kjøkken (tidligere garasje i bolig og ikke søkt godkjent)



Stor terrasse mot sør og vest



Eiendommen ligger i en blindgate.



Hoved Etasje

Plantegning, 3D - hovedplan



Underetasje

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

Plantegning - 3D, underetg.

Vinkelveien 19

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nordliveien	6 min	
Linje 417	0.4 km	
Lyngdal rutebilstasjon	25 min	
Totalt 8 ulike linjer	2 km	
Snartemo stasjon	34 min	
Linje F5	28.8 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 21 min	

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	19 min	
149 elever, 12 klasser	1.5 km	
Berge barneskole (1-7 kl.)	20 min	
361 elever, 22 klasser	1.5 km	
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	
347 elever, 25 klasser	1.6 km	
Lyngdal videregående skole	19 min	
130 elever	1.5 km	
KVS - Lyngdal	19 min	
230 elever, 11 klasser	1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	17 min	
Stamsøyveien 2	22 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

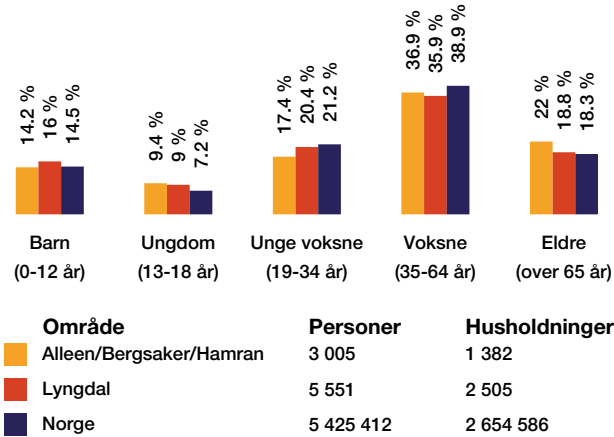
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år)	11 min	
95 barn	0.9 km	
Filadelfia barnehage (0-5 år)	23 min	
57 barn	1.8 km	
Sangfuglen barnehage (1-5 år)	8 min	
9 barn	3.8 km	

Dagligvare

Kiwi Lyngdal	19 min	
PostNord, søndagsåpent	1.6 km	
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	23 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering
Lett 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Nordliveien balløkke
Ballspill

7 min  0.6 km
- 

Lilleveien balløkke
Ballspill

7 min  0.6 km
- 

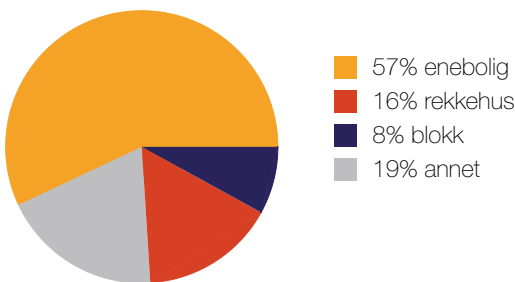
Sørlandsbadet trening

18 min 
- 

Lyngda fysikalske institutt

23 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

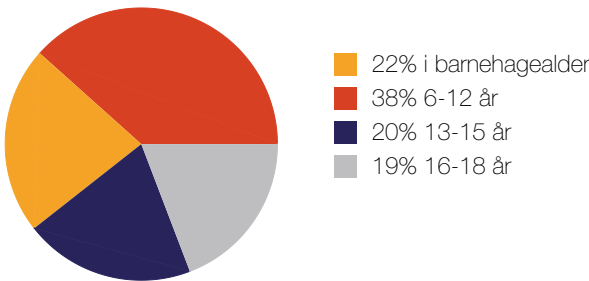
Sentrumsgården

22 min 
- 

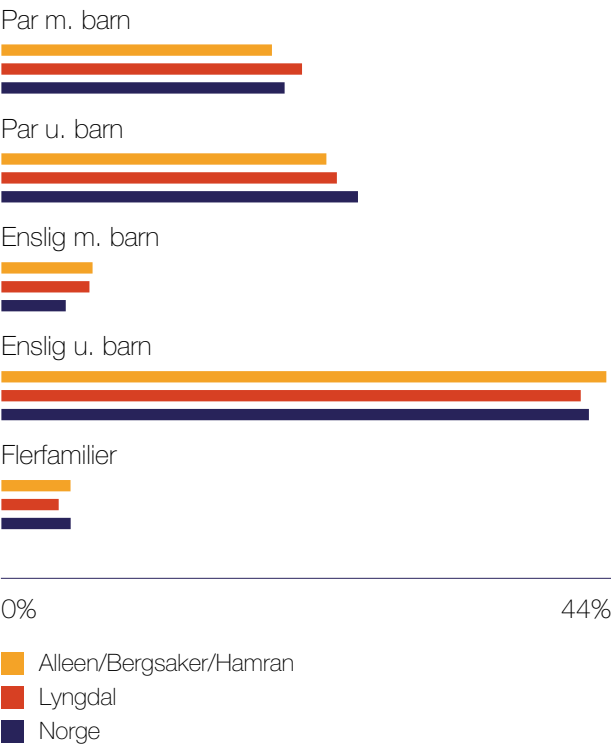
Apotek 1 Lyngdal

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

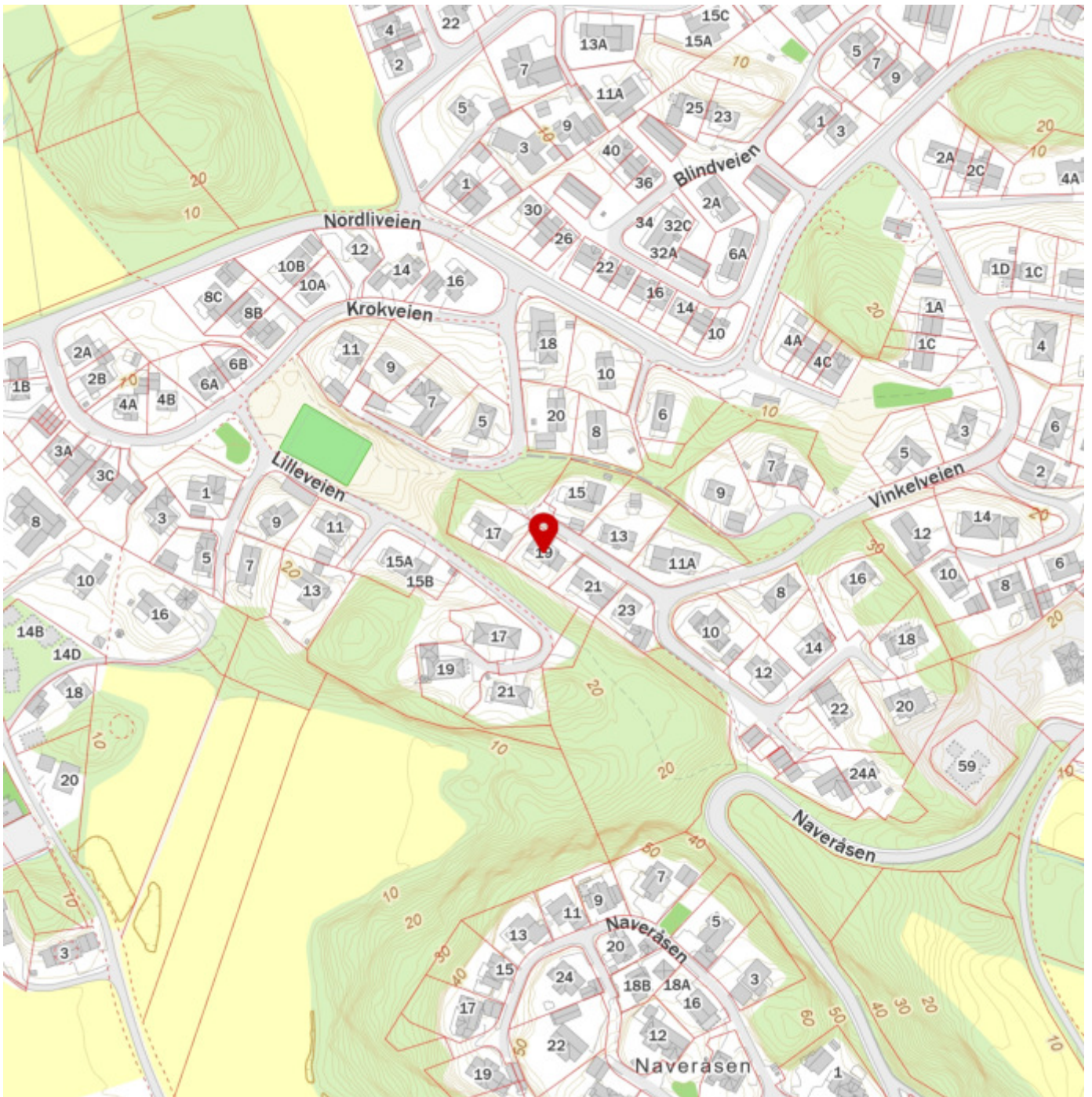


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren, avd. Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Vinkelveien 19, 4580 LYNGDAL

LYNGDAL kommune

gnr. 171, bnr. 211

Areal (BRA): Enebolig 200 m²



Befaringsdato: 29.08.2023

Rapportdato: 12.09.2023

Oppdragsnr.: 20027-1104

Referansenummer: TC5389

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try



Gyldig rapport
12.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Lars-Inge Holst-Try
Uavhengig Takstingeniør
lars@takstmann-severinsen.no
951 89 111

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, papp og finerplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra kaldtloftet.
Garasjetaket er tekket med foliemembran. Denne er skiftet i forbindelse med forsikringsoppgjør etter 2017.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Ytterdør i hybel er av PVC.
Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller har støpt plate på grunn.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har reflektorovn på vegg som varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Bad, hybel

Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er tapet på vegger og baderomspanel bak dusjkabinett, himlingen har himlingsplater, gulvet er malt.
Eier opplyser at dusj og vask er installert etter 2017.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe, luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1977.
Bygningen har grunnmur med pussede murer og støpt plate på grunn.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Boligen er oppført i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type, Utvendige avløpsledninger er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	86	86	0
1. etasje	114	81	33
Sum	200	167	33

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje i enden av bygget framkommer ikke av tegninger fra kommunen. Det er flere endringer i boligens 1. etasje, blant annet er opprinnelig garasje innredet til hybel og tidligere boder er omdisponert til kjellerstue.

Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

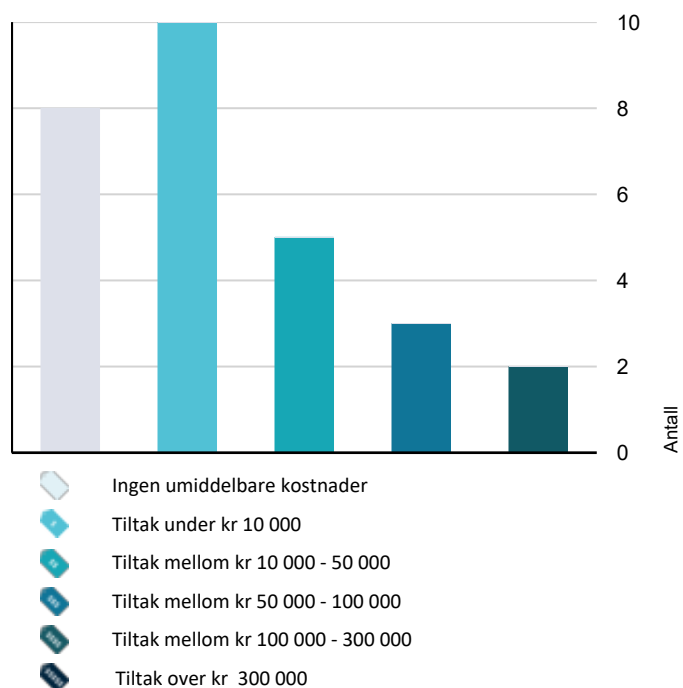
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning - Tak over veranda

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Taktekkningen er skadet og selve konstruksjonen er spinkel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon - Garasje

[Gå til side](#)

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

På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon - Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gesimsen har råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er avvik:

På kaldtloftet er det synlige spiker gjennom undertaket.
Enkelte steder er det et tynt lag med muggvekst på platene. Se også pkt. Takkonstruksjon/loft.
Det er ikke beslag/vannbord mellom vegg og tak over garasjen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er stedvis liten eller ingen avstand mellom terrassebord og kledning. Løsningen er uheldig med tanke på opptørkingen av kledningen og vedlikehold.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Muggvekst på deler av undertaket. Slik muggvekst oppstår erfaringsmessig på grunn av lekkasje av varm, fuktig luft fra oppvarmede rom som lekker opp på kaldtloftet og kondenserer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Enkelte steder er det mykt treverk og utvendig belistning bærer preg av høy alder.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Dør til hybel tar i karm.
Balkongdør på sørsiden har værslitasje og stedvis løs maling.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Radonnivået i en utleiebolig skal være så lavt som praktisk mulig. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien.

Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng; 82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre.

Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er løsnet i lamineringen ved komfyr.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Hybel mangler ventilering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Eier har ikke besvart spørsmål vedrørende EL.-anlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er blant annet sprekke i muren ved det ene kjellervinduet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hybel 15 mm. høydeavvik i stue/kjøkken.
Høydeavvik på 20 mm. ved trapp i 1. etasje.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ferdigattest er utstedt i 1977

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

20

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, papp og finerplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra kaldtloftet. Garasjetaket er tekket med foliemembran. Denne er skiftet i forbindelse med forsikringsoppgjør etter 2017.



Område med muggvekst på loftet



Hovedtak



Tak over garasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

På kaldtloftet er det synlige spiker gjennom undertaket. Enkelte steder er det et tynt lag med muggvekst på platene. Se også pkt. Takkonstruksjon/loft. Det er ikke beslag/vannbord mellom vegg og tak over garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Muggvekst på undertak bør saneres/vaskes.
Beslag/vannbord bør monteres mellom vegg og taktekking over garasjen.

Taktekking - Tak over veranda

TG 3

Lett tak over veranda. Tekket med transparente plater. Taket er besiktiget fra veranda.

Tilstandsrapport



Tak over veranda

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Taktekkingen er skadet og selve konstruksjonen er spinkel.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Spredte råteskader



Mykt treverk i nedre del av kledning ved garasjen



Kort avstand mellom terrassebord og kledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis liten eller ingen avstand mellom terrassebord og kledning. Løsningen er uheldig med tanke på opptørkingen av kledningen og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

På bygninger med råteskadet kledning, kan råde i underliggende konstruksjon ikke utelukkes.

Etablere avstand mellom terrassebord og kledning.

Veggkonstruksjon - Fasade nord

TG 1

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er skiftet på nordfasaden etter 2017. Utsiftingen omfatter ikke garasjen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Veggekstruksjon - Garasje

TG 3

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



Vurdering av avvik:

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

På boliger med råteskadet kledning, kan råte i underliggende konstruksjon ikke utelukkes. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

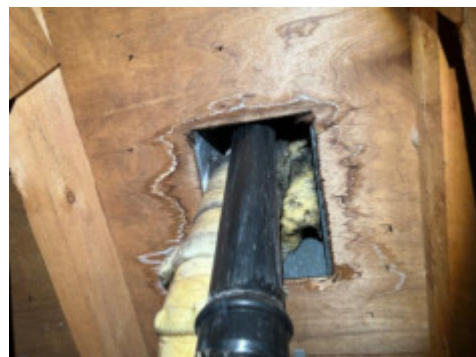
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.



Fuktskjolder i taket

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Muggvekst på deler av undertaket. Slik muggvekst oppstår erfaringsmessig på grunn av lekkasje av varm, fuktig luft fra oppvarmede rom som lekker opp på kaldtloftet og kondenserer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask/sanering av muggvekst.

Tette utettheter i dampspærren mot 1. etasje.

Takkonstruksjon - Garasje

TG 3

Garasjetaket består av taksperrer av tre. Taket er tilnærmet flatt. Gesimser er av tre.



Råteskader i gesims

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gesimsen har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting av råteskadet trevirke, samt nærmere kontroll av skjulte konstruksjonsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Utettheter mellom karm og dør



Balkongdør på sørsiden



Skumgummi er lagt mellom dør og karm for å stoppe trekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte steder er det mykt treverk og utvendig belistning bærer preg av høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskifting må påregnes.

Vinduer - PVC-vinduer (nord)

TG 1

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Ytterdør i hybel er av PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til hybel tar i karm.

Balkongdør på sørsiden har værslitasje og stedvis løs maling.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør til hybel må justeres.

Balkongdør på sørsiden må vedlikeholdes, eventuelt skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan av tre med dekke av impregnerte bord. Rakkverk av tre.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

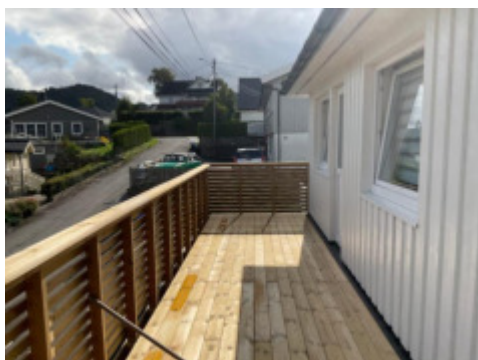
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebordene trenger vedlikehold i form av vask og evt. overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Nord TG 1

Altanen på nordsiden er av nyere dato og er bygd i tre.



Årstill: 2017

Kilde: Eier

Utvendige trapper TG 3

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med veranda.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

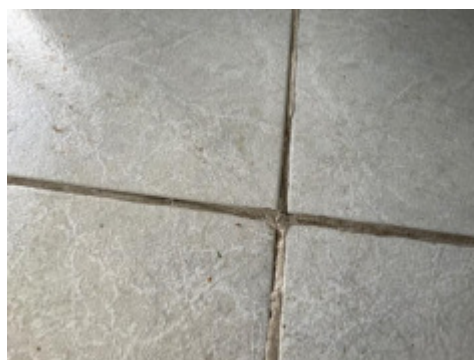
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater TG 2

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



Sprekk i fuger og løse fliser. Bom under flere fliser i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater bær påregnes å pusses opp i forbindelse med eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller har støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hybel 15 mm. høydeavvik i stue/kjøkken.

Høydeavvik på 20 mm. ved trapp i 1. etasje.

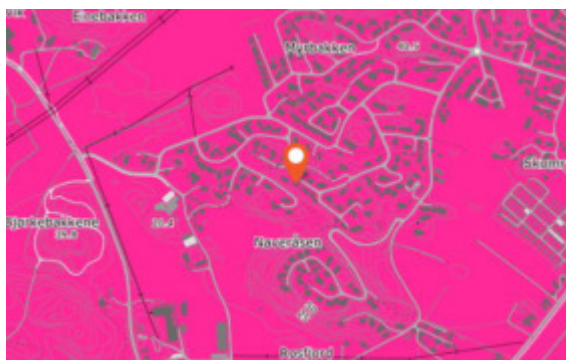
Konsekvens/tiltak

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

Radon

1 TG 2

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



Vurdering av avvik:

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

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Radonnivået i en utleiebolig skal være så lavt som praktisk mulig. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres radonmålinger. Kostnad gjelder for måling av Radon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

1 TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

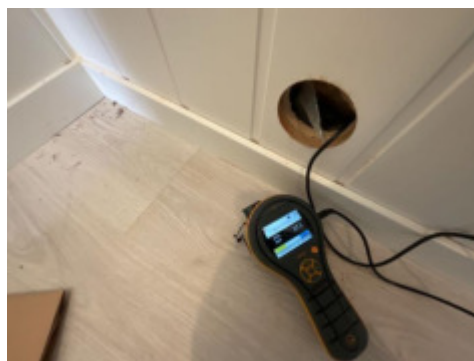
Konsekvens/tiltak

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

Rom Under Terreng

1 TG 2

Det ble boret hull i utforet trevegg på kjøkken i hybel og påvist høy fuktighet inne i konstruksjonen. Det ble ikke påvist skader, men man bør fjerne veggplatene inne i rommet for å finne årsaken. Årsaken er sannsynligvis svikt i drenering/utvendig fuksikring eller fuktopptrekk fra grunnen. Konstruksjonen er kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.

Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampsperre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien.

Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng;

82: Dampsperre og innvendig kledning på steder der mer enn halve vegg høyden ligger under terrengnivå skal det ikke brukes innvendig dampsperre. Innvendige spikerslag atskilles fra betongveggen med remser/biter av grunnmurspapp eller plastkiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

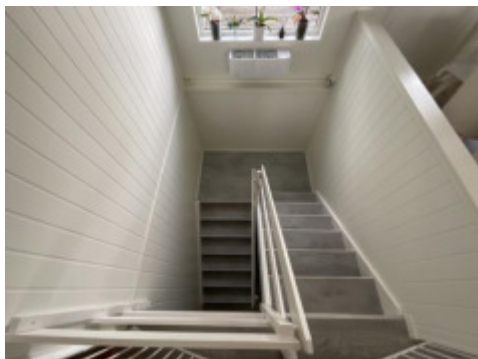
Tiltak bør ses i sammenheng med punkt "Drenering"
Kostnadsestimat er satt til ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

1 TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

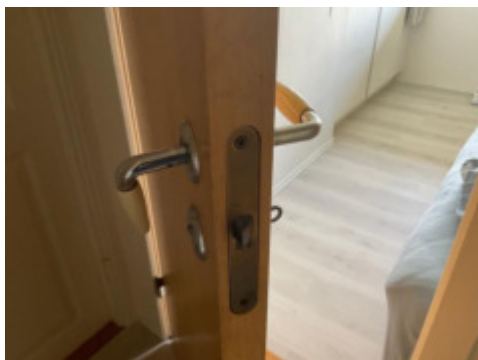
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

1 TG 2

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.



Løs dørvrider



Slitasje på dørbled

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

1 TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

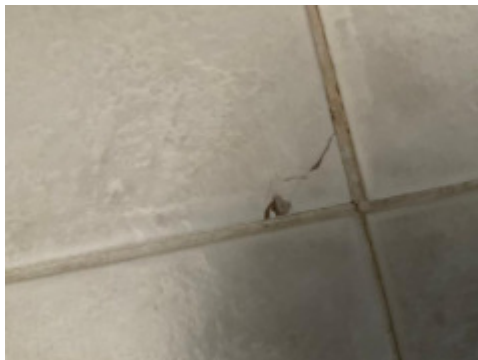
Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av vindu.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TO 2

Gulvet er flislagt. Rommet har reflektorovn på vegg som varmekilde.



Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sluk, membran og tettesjikt

TO 3

Det var ikke mulig og kontrollere sluk/membran.



Stor steamdusj montert på bad



Rørgjennomføring i vegg under servant

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

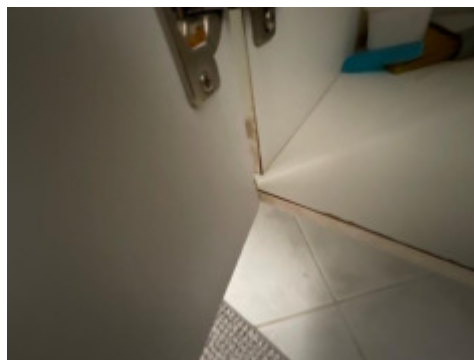
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TO 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Svellet innredning

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

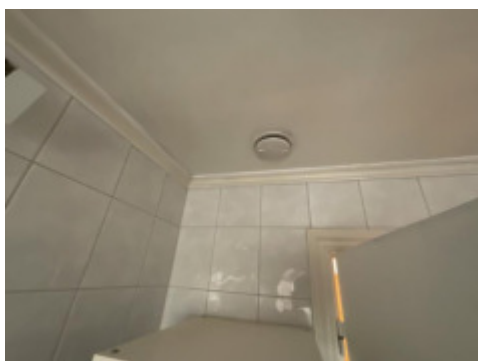
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

1 TG 2

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.



Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

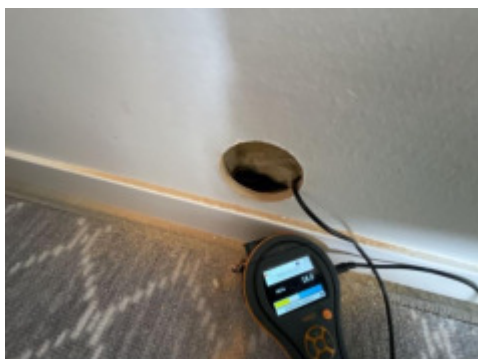
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.



Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forholdene bør kontrolleres nærmere i forbindelse med framtidig oppussing/rehabilitering av badet.

1. ETASJE > BAD

Generell

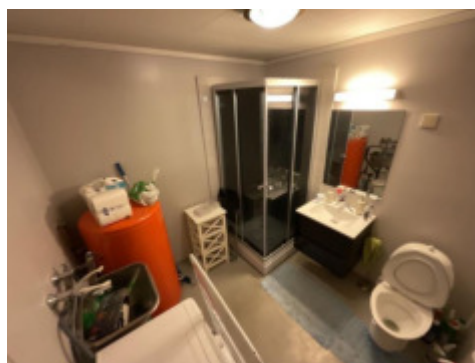
1 TG 3

Badet er sannsynligvis over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.

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

Det er tapet på vegger og baderomspanel bak dusjkabinett, himlingen har himlingsplater, gulvet er malt.

Eier opplyser at dusj og vask er installert etter 2017.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom trappegang og bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr.



løs laminering på benkeplate.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er løsnet i lamineringen ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Slitasje på dørfront til benkeskap

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

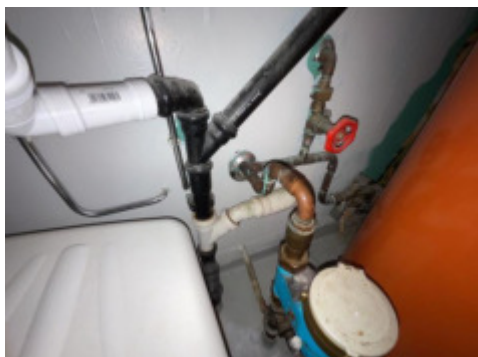
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Hybel mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe luft til luft.



Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Jeg legger til grunn at varmtvannsberederen er eldre enn 20 år.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert i nyere tid med automatsikringer. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Eier har ikke besvart spørsmål vedrørende EL.-anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

kostnadsestimat er satt til ytterlig kontroll av det elektriske anlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1 TG 3

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

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

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

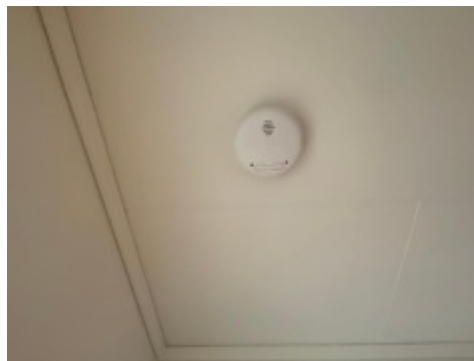
Det mangler sløkkeapparat i hybel og til hoveddel.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent



2. etasje

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

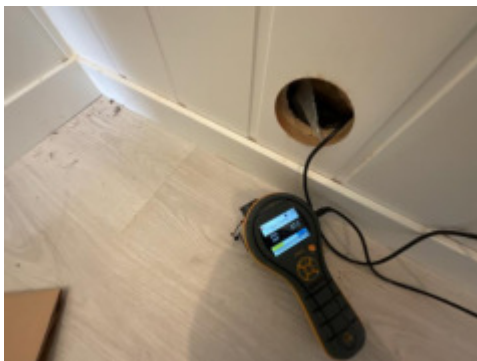
Drenering

TG 3

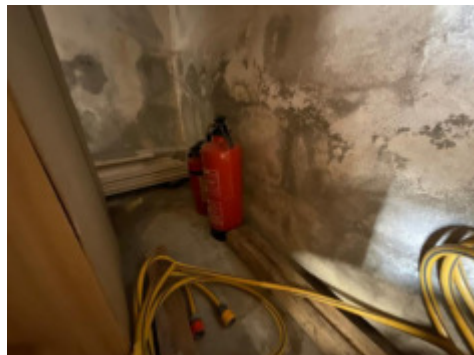
Dreneringen er fra 1977.



Manglende klemlist



Fuktmåling i påforet vegg under terreng



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur med pussede murer og støpt plate på grunn.



Riss i grunnmur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er blant annet sprekk i muren ved det ene kjellervinduet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og naturstein.

Tilstandsrapport



Manglende sikring



Sprekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

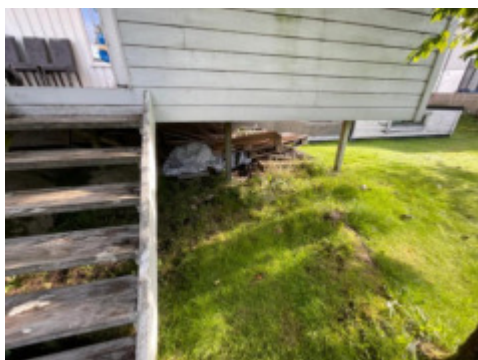
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jeg anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt bygningen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Vannet skal enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, Utvendige avløpsledninger er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Jeg legger til grunn at vannrørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	86	86	0	Gang , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	
1. etasje	114	81	33	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Gang , Vindfang , Hall m/trapp , Kjellerstue	Garasje
Sum	200	167	33		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje i enden av bygget framkommer ikke av tegninger fra kommunen. Det er flere endringer i boligens 1. etasje, blant annet er opprinnelig garasje innredet til hybel og tidligere boder er omdisponert til kjellerstue.
Det er ikke søkt om bruksendring og jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring til kommunen. Ønsker du å gjøre om en bod til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny fasade mot nord.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2023	Lars-Inge Holst-Try	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	171	211		0	604.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vinkelveien 19

Hjemmelshaver

Najafi Ibrahim

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.08.2023		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale opplysninger	28.08.2023	Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt.	Ingen	79	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC5389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

04 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vinkelveien 19

Postadresse

Vinkelveien 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06,2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen hele tiden.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Najafi, Ibrahim

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
2021
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Hele veggen på framside sammen med vinduene og døren har byttet.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sanden 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
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 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

Avløpsrør, det var forsikringssak. Det var tett, de måtte grave og bytte avløpsrør.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avløpsrør, det var forsikringssak. Det var tett, de måtte grave og bytte avløpsrør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lyngdal rørlegger

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen skal bygge garasje

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 92827975

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

 T.N
Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Side 2 av 2



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	211	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vinkelveien 19, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
0026096108	3336	12.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	221

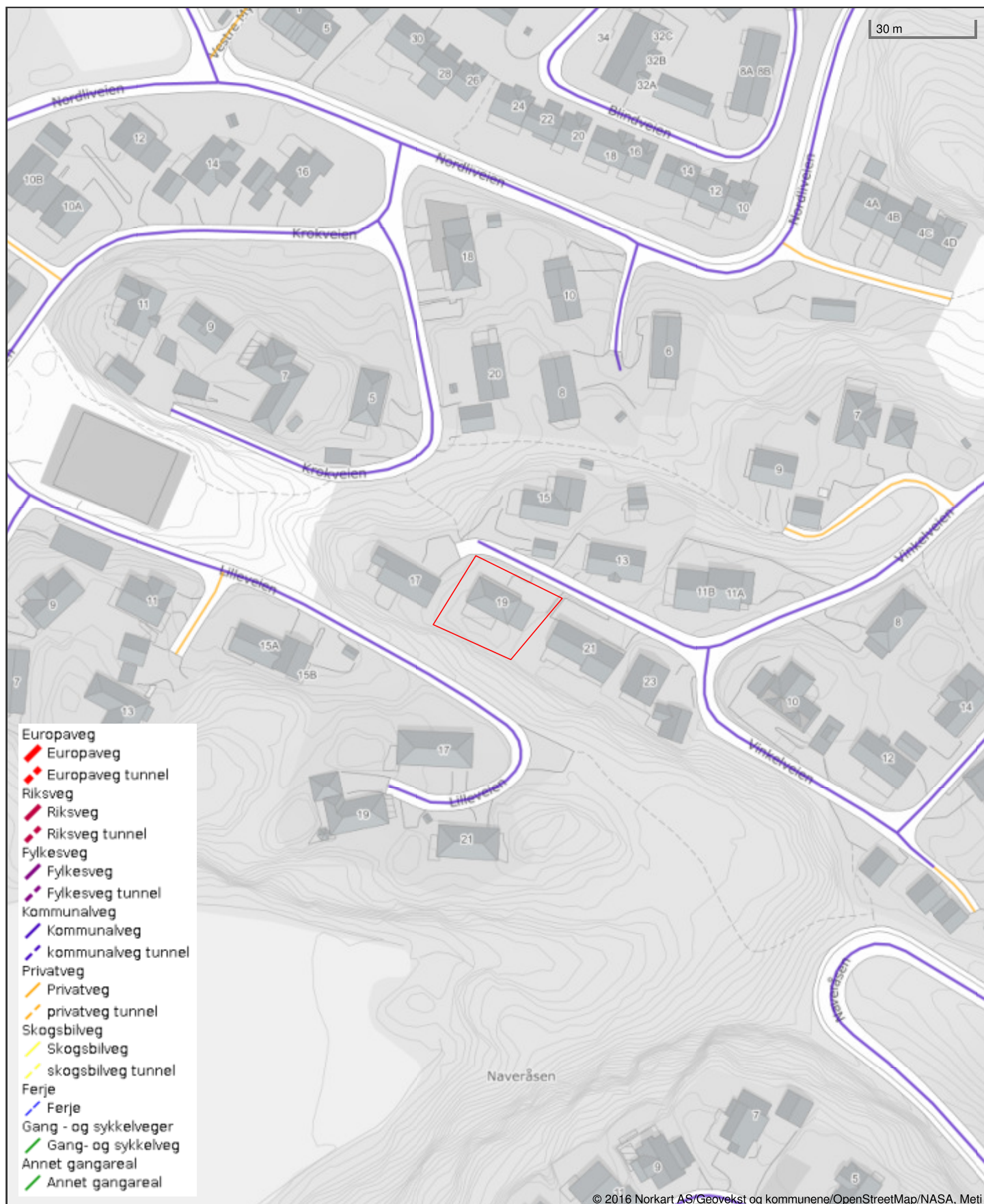
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 171/211//





Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.08.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	211	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vinkelveien 19, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 293,30 kr
Feiing	505,00 kr
Renovasjon	3 975,00 kr
Vann	3 906,52 kr
Sum	12 679,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 515,00 kr	1/1	0 %	1 515,00 kr	757,50 kr
Målt forbruk vann	221 m3	16,76 kr	1/1	0 %	3 703,96 kr	3 703,96 kr
Forskudd vann	214 m3	19,61 kr	1/1	0 %	4 196,54 kr	2 098,27 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-152 m3	16,76 kr	1/1	0 %	-2 547,53 kr	-2 547,53 kr
Abonnement avløp	1 stk	1 775,00 kr	1/1	0 %	1 775,00 kr	887,50 kr
Målt forbruk avløp	221 m3	18,95 kr	1/1	0 %	4 187,95 kr	4 187,95 kr
Forskudd avløp	214 m3	25,01 kr	1/1	0 %	5 352,14 kr	2 676,08 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-152 m3	18,95 kr	1/1	0 %	-2 880,40 kr	-2 880,40 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	875,00 kr	1/1	0 %	875,00 kr	437,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 250,00 kr	1/1	0 %	3 250,00 kr	1 625,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	434,00 kr	1/1	0 %	434,00 kr	217,00 kr
				Sum	19 861,66 kr	11 162,83 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/171/211/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 21.8.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 171, Bruksnr 211	Kommune:	4225	Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303	Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Vinkelveien 19, gatenr 3400	Valgkrets:	3	Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101	Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091	Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Tomt NR.30 Vollevegen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.01.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	604,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/171/211	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.01.1976	Avgiver	1032/171/158	-605,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/171/211	605,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vinkelveien 19	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169526559		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Særutskrift

1882/77
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- møte ble holdt 31 / 10 19 77.

Alt i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte bygningssjefen komm.ing. Salvesen.

Det ble behandlet:

Sak nr. 493/77 Nybygg - Møskelands Byggeforretning A/S - tomt 30 Hamran II.

Fra ovennevnte foreligger byggemelding m/tegninger, situasjonsplan og kvittering for sendt nabovarsel dat. 28/10 - 77 (merkadsfristen løper ut 11/11 - 77) for ny enebolig på tomt 30 Hamran II.

Enstemmig vedtak:

De foreliggende planer godkjennes. Det må sikres god drenasje langs grunnmurer (4" rør) og tilbakefylling med dertil egnet steinmasse (ikke muld) for å unngå fuktighet i kjeller.

Vann fra Vannverk etter gjeldende reglement.

Takvann/drens avledes til veggroft.

Det forutsettes nytt 2-delt septictank før tilkopling til hovedkloakken.

Ingen tilbakefylling for dreneringssystem og septictankanlegg m/ledningsnett må foretas før anlegget er kontrollert i fellesskap av rørleggerfirma og byggekontrollør. Kloakksystemet skal før tilbakefylling stå oppfylt med vann 1 døgn for kontroll av at det ikke er lekkasjer. Ved tilbakefylling etter tetthetskontroll må utvises stor forsiktighet.

Detalj plassering av bygget foretas i samråd med ark. Skarpeid.

- o -

Ingen byggetiltak må iverksettes før etter merkadsfristens utløp.

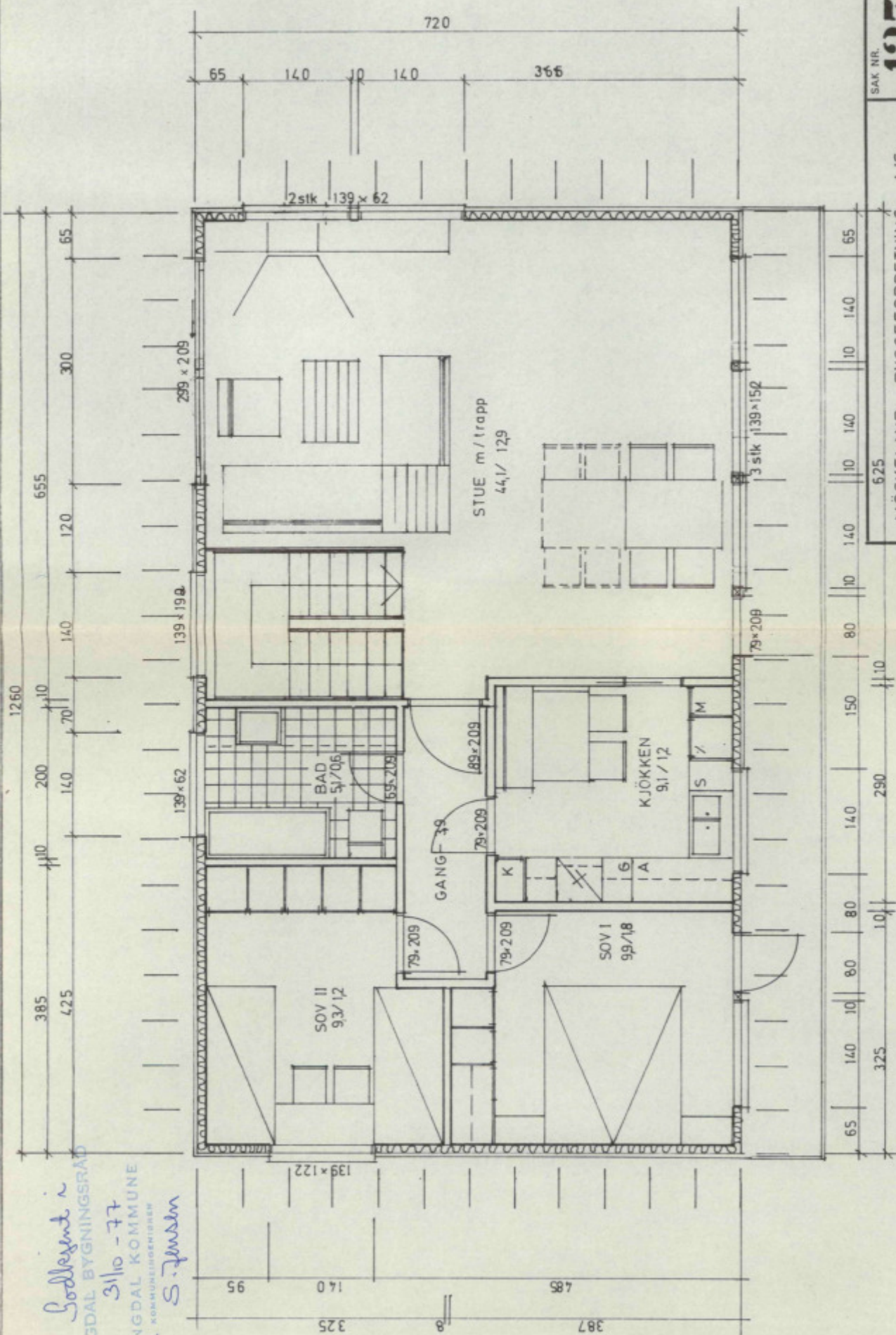
Rett utskrift.

Sendes: Møskelands Byggeforretning A/S, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 3/11 - 1977.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN
for S. Jensen

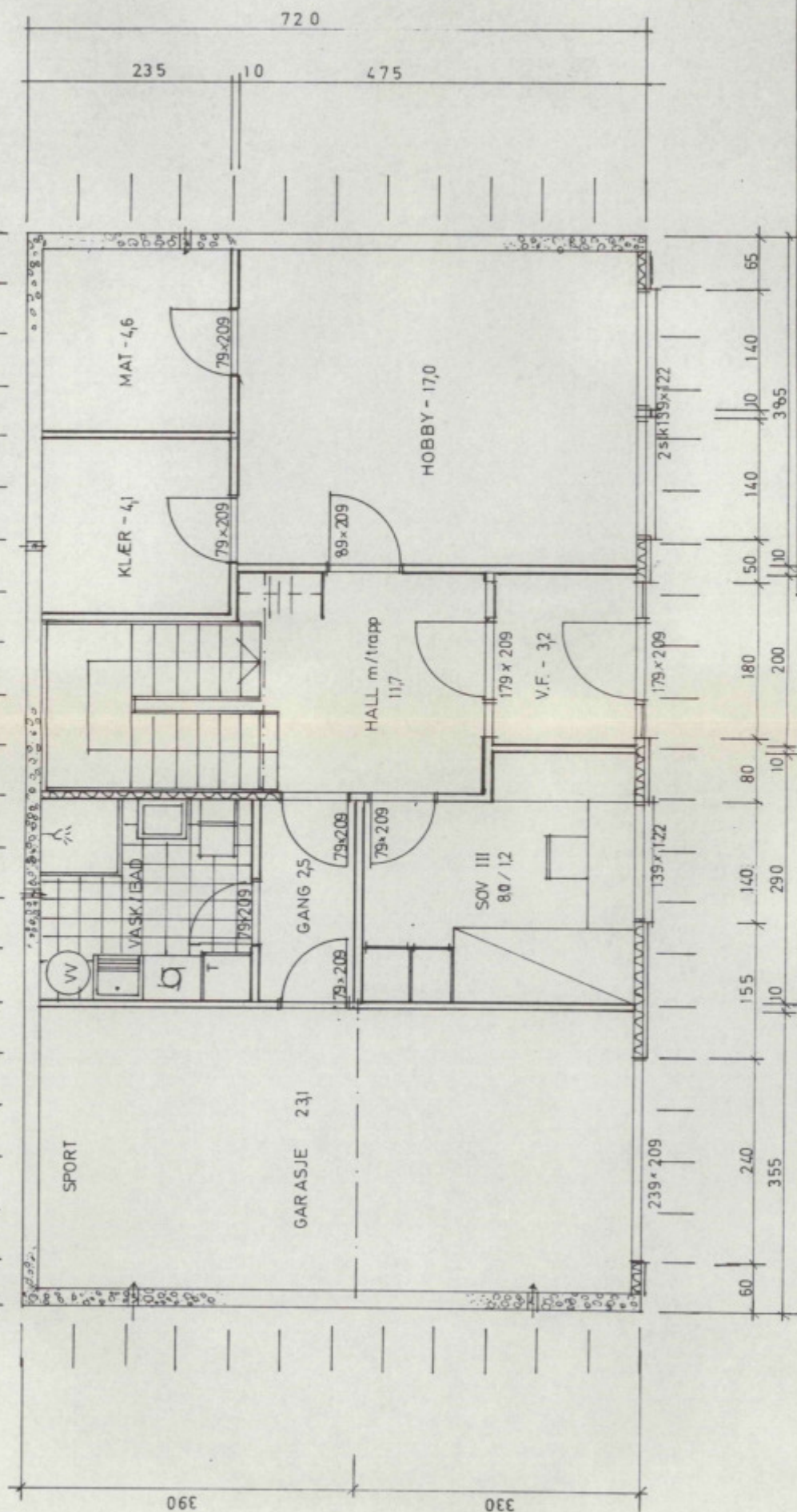
Boddelegent i
3110-77
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNALENGJENØR
for S. Jensen



PLAN AV 1. ETG.

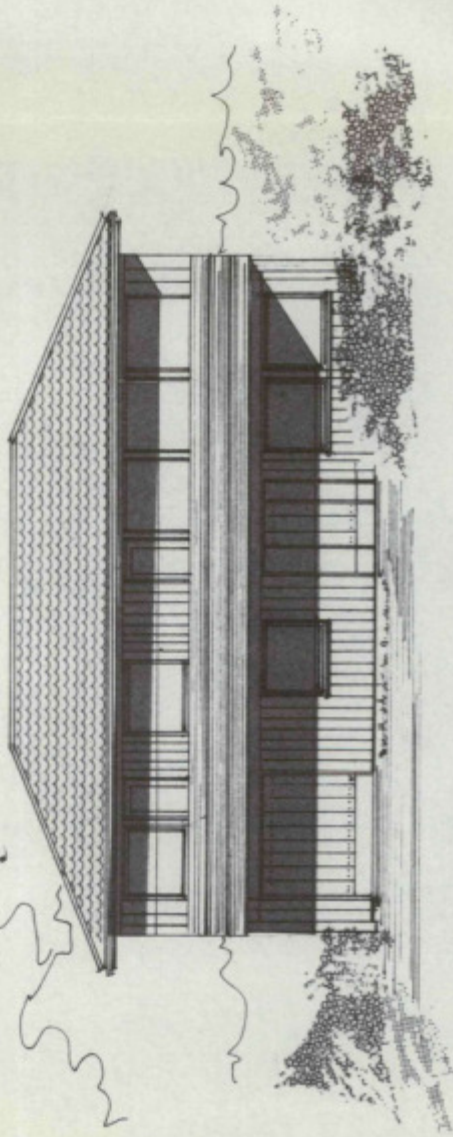
TOTALT AREAL 1. ETG.: 90,72 m²
LEIEAREAL 1. ETG.: 86,02 m²
TOTALT LEIEAREAL: 86,02 m²

TEGN. NR. CS	SAK NR. 137	BYGGEFORRETNING A/S MÖSKELAND 4580 LYNGDAL.
DATO: 29.4.77	TEGNET AV O.T.	ENEBOELIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN. PLAN AV 1. ETG.
MÅLSTOKK 1:50	KONTR.	SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉN, LYNGDAL

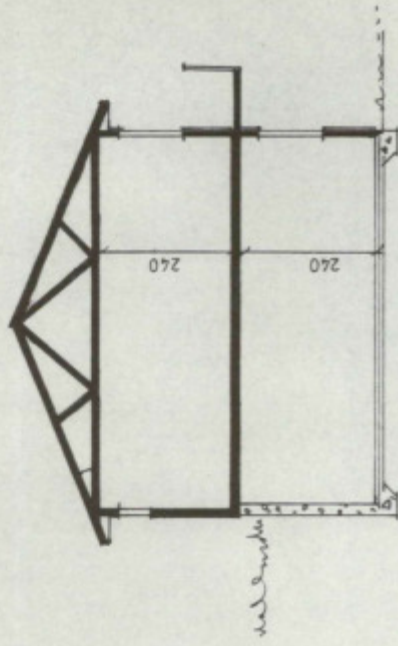


PLAN AV KJELLER

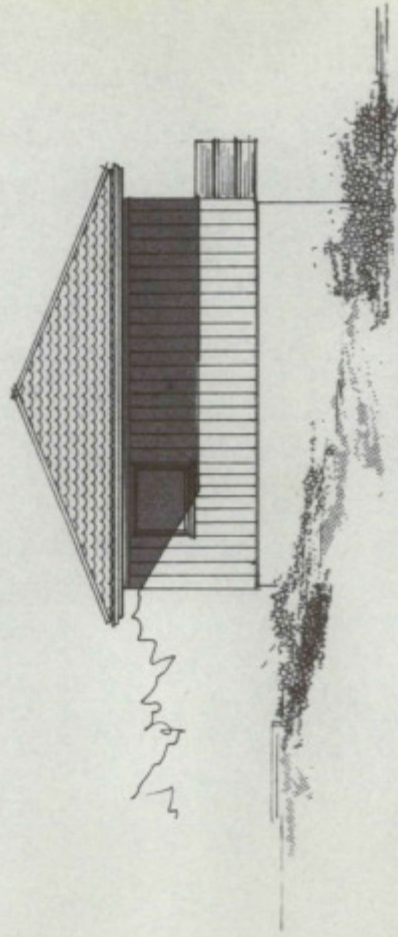
MÖSKELAND BYGGFÖRRETNING A/S 4580 LYNGBAL	SAK NR. 137	TEGN. NR. C9
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN	TEGNET AV O. T.	DATO: 29. 4. 77.
PLAN AV KJELLER	KONT. KONT.	MÅLESTOKK 1:50



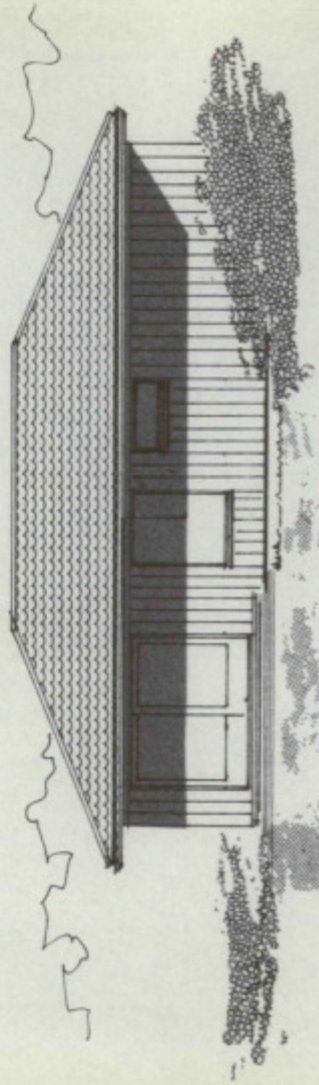
FASADE MOT NORD



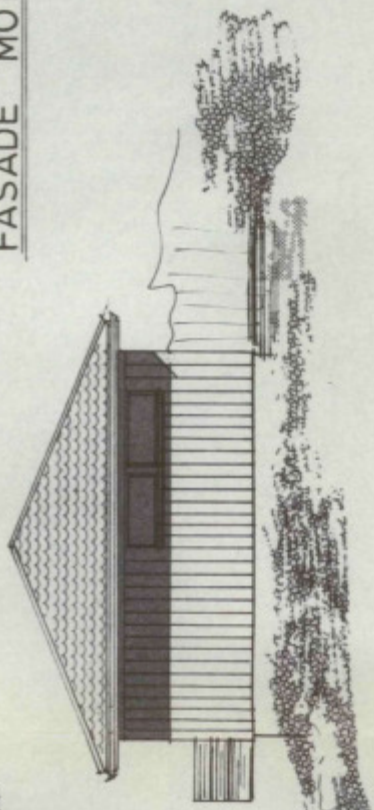
SNITT



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

MÖSKELAND BYGGFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR 137	TEGN. NR C10
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN. SNITT OG FASADER	TEGNET AV O.T.	DATE: 29. 4. 77
	KONTR.	MALESTOKK 1:50
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL TELEFON (043) 45480		

Særutskrift

2533/79

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningråd.

Bygningråds- møte ble holdt 17 / 12 19 79.

Av i alt 5 medlemmer møtte (medregnet varamenn) 5. Dessuten møtte bygningssjefen komm.ing. Salvesen, ordf. Lehne, herredssagronom Skjekkeland, lensmann Foss og herredsskogmester Grimsby.
Det ble behandlet:

Sak nr. 756/79 Carport - Bjørge Omland - Vinkelveien 19.

Fra ovennevnte foreligger byggemelding med tegning for carport.

Videre foreligger erklæring fra naboen Sigbjørn Utland til plassering carporten ca. 3 m fra nabogrensen.

Enstemmig vedtak:

Den foreliggende søknad godkjennes.

Rett utskrift.

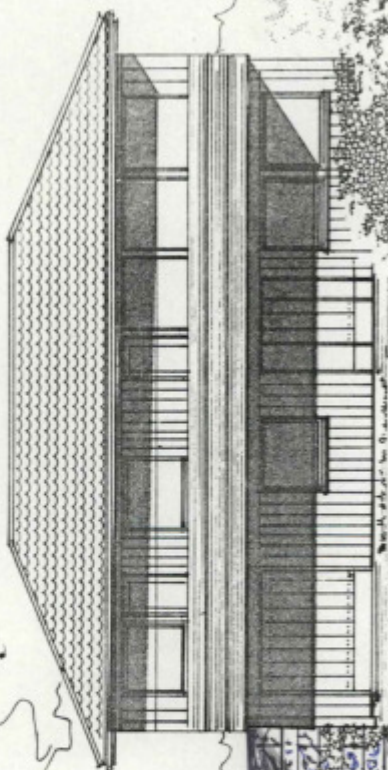
Sendes: Herr Bjørge Omland, Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 27/12 - 1979.

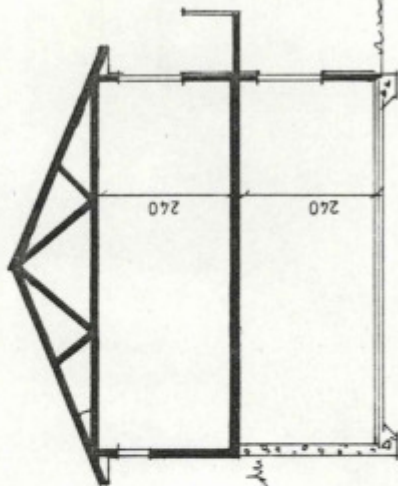
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN
for S. Jensen

Godkjent i
LYNGDAL BYGNINGSRÅD
17/12-79

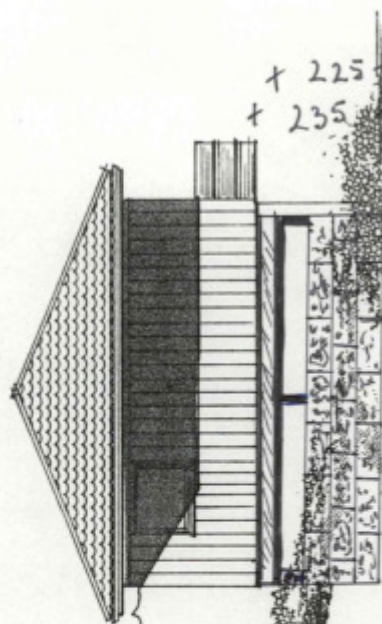
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNISINISERINGEN
for S. Jensen



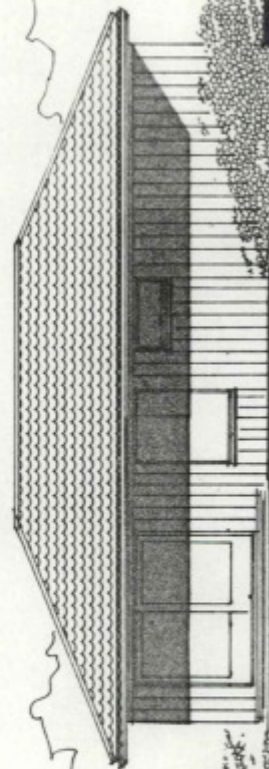
FASADE MOT NORD



SNITT

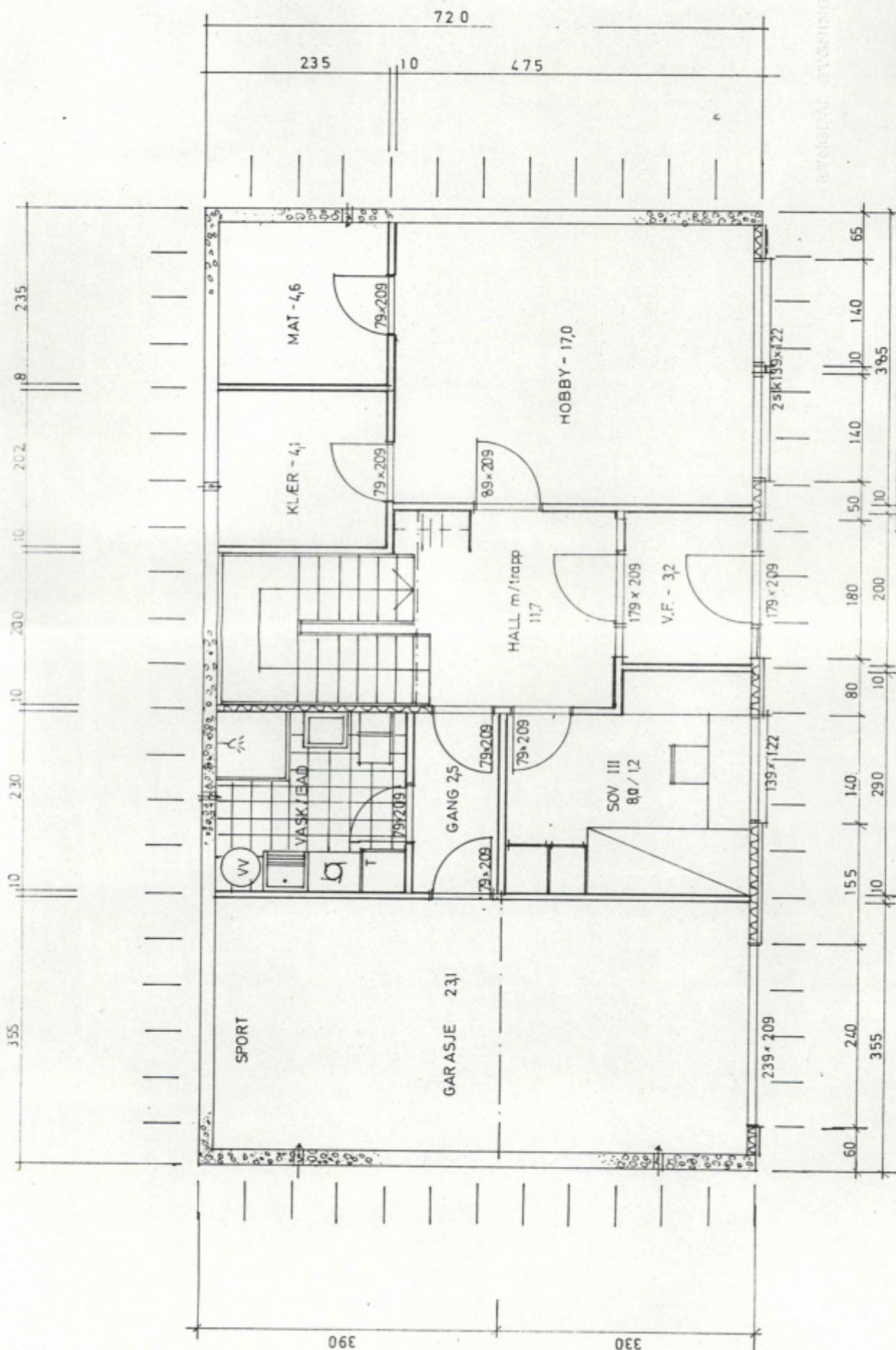


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

MÖSKELAND BYGGEFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR.	137	TEGN. NR.	C10
	TEGNET AV	O.T.	DATO	29 4 77
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN.	KONTR.		MÅLSTOR	1:50
SNITT OG FASADER				
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL TELEFON (043) 45480				



PLAN AV KJELLER

MÖSKELAND BYGGEFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR.	137	TEGN. NR.	C9
	TEGNET AV	O.T.	DATO.	29.4.77.
	KONTR.		MÅLSTOKK	1:50

ENEBOLIG PÅ TOMT 30
I HAMRAN.
PLAN AV KJELLER.

J.nr. 497/78
TL/SJ

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

Björge Omland

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Vinkelveien 19		gnr. 171 bnr. 211 tomt 30		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	20/10-77	31/10-77	493/77
Byggherre		Adresse		Tlf.
Møskelands Byggeforretning A/S		4580 Lyngdal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Møskelands Byggeforretning A/S				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Roald Møskeland				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Lyngdal komm.ing.kontor	30/3-78	Tore Larsen, byggekontrollør	
		Underskrift	

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 21.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	211	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vinkelveien 19, 4580 LYNBDAL								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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 601 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 605 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 605 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPIinfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197302
Navn	Hamran II - gnr 171/
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1973
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/197302/Dokumenter/197302_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 479 m² Formål Boliger



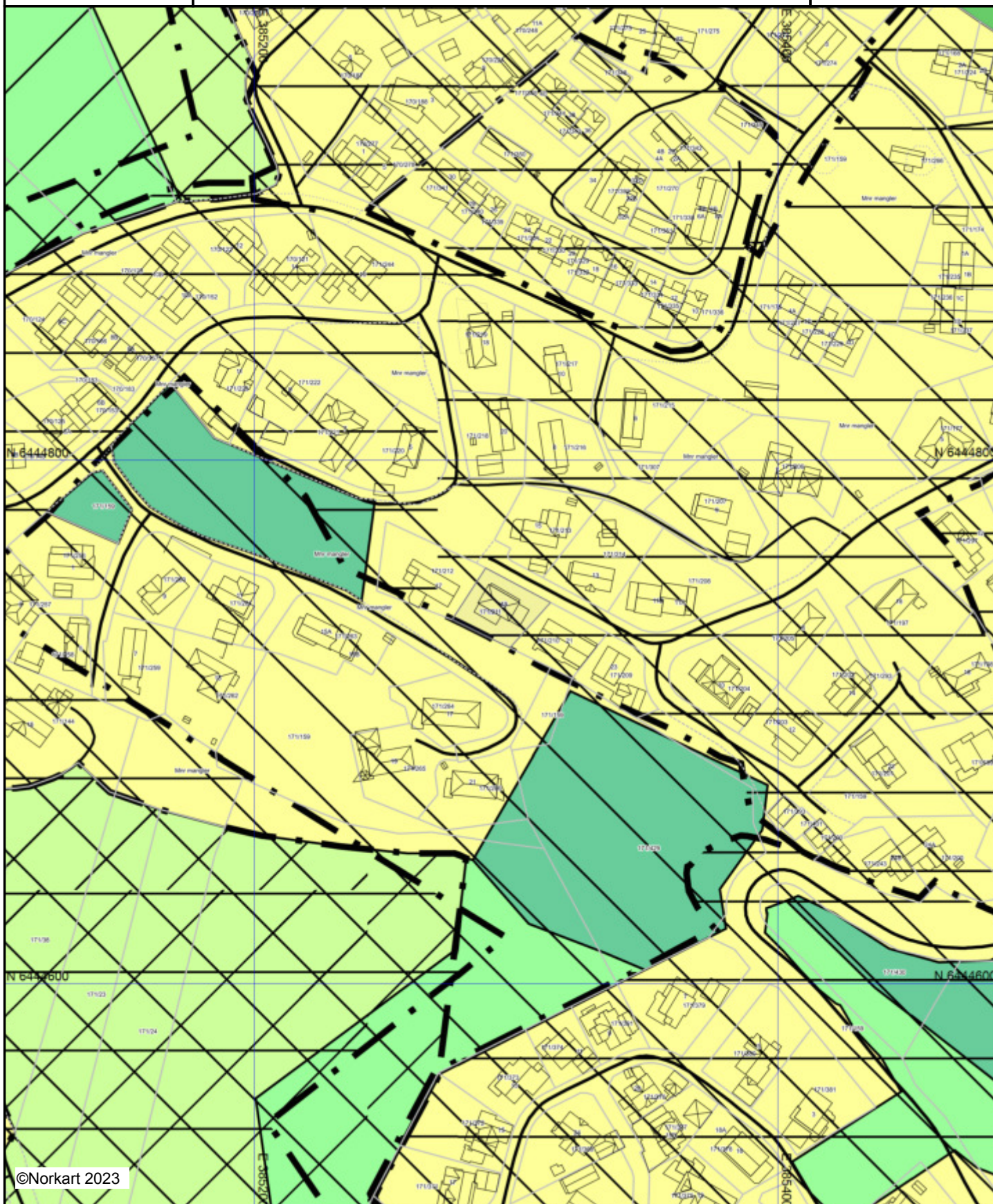
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 171/211
Adresse: Vinkelveien 19
Utskriftsdato: 21.08.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn landbruk
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Råstoffutvinning - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - fremtidig
	Havn - nåværende
	Parkering - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Frrområde - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsel - nåværende
	Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Farled - nåværende
	Vegkryss - fremtidig
	Påskrift områdenavn

REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE REGULERINGSPLAN FOR HAMRAN II
I LYNGBAL KOMMUNE - SIST REVIDERT 26. OKTOBER 1973.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal den innregulerte bebyggelse plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2

Område for eneboliger.

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Underetasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og skal anmeldes til bygningsrådet samtidig med bolighuset.

§ 3

Område for rekke- og artriumshus.

- a. Innenfor de på planen viste områder for rekke- og artriumshus, kan slike oppføres med det antall enheter som er påført planen. Før bygge- eller anleggsvirksomhet påbegynnes i områdene, må bygningsrådet ha behandlet og godkjent bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering, herunder også garasjer og uthus, tomteinndeling og adkomst til de enkelte tomter.
- b. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 4

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 5

Friområder.

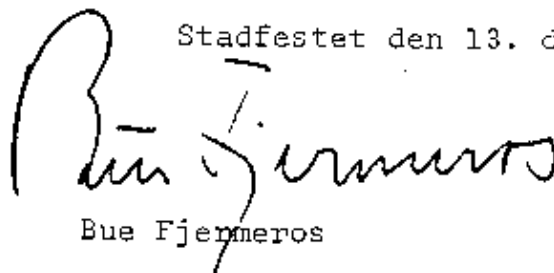
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slik bebyggelse som er nødvendig for friområdenes bruk.

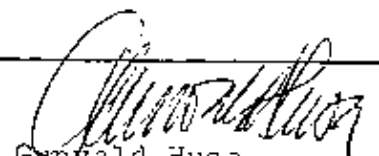
§ 6

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt/gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel, material- og fargebruk.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Sammenhengende gjerder skal ha ens konstruksjon og høyde. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan svekke sikkerheten for den almenne ferdsel.
- d. Etter disse bestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser og bygningslovgivningen forøvrig.

Stadfestet den 13. desember 1973.


Bue Fjermeros


Gunvald Husa
Fylkesreg. arkitekt



Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 171/211
Adresse: Vinkelveien 19
Utskriftsdato: 21.08.2023
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 boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garser i boligområder
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Annet byggeområde
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Frrområder
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet frrområde
	Frrområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Institusjon
	Fornøylespark
	Idrett
	Nærmiljøanlegg
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal

	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Frrområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Friluftsformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør

**61-23-0111 Vinkelveien 19 - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4225 LYNGBAL

Data uthentet:

21.08.2023 kl. 22:52

Grunneiendom: Gnr: 171 Bnr: 211

Oppdatert per:

21.08.2023 kl. 22:52

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

[2017/730228-1/200](#)

05.07.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 2.150.000

KJØPER:Najafi Ibrahim

Fnr:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[2020/2020521-1/200](#)

23.01.2020 10:17

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2.250.000

PANTHAVER:SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 992467002

ELEKTRONISK INNSENDT

[2020/2569610-1/200](#)

09.06.2020 17:29

**** MASSETRANSPORT**

FRA:SPAREBANKEN SØR

Org.nr: 937894538

TIL:SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS

Org.nr: 992467002

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

[1976/83-1/40](#)

09.01.1976

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:1032 Gnr:171 Bnr:158

[2020/34252-1/200](#)

01.01.2020 00:00

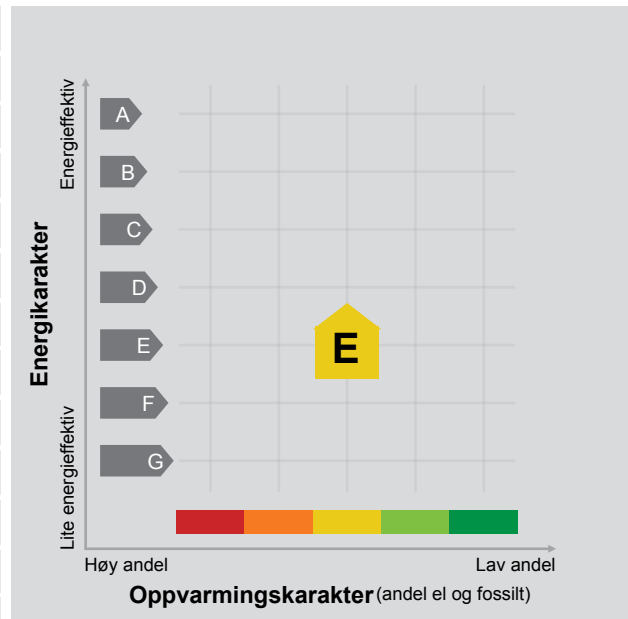
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

ENERGIATTEST

Adresse	Vinkelveien 19
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	171
Bruksnummer	211
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169526559
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7d8921b6-8906-4214-bcfb-d280d6851abf
Dato	30.09.2023



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.



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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

Gnr. 171 Bnr. 211 i Lyngdal kommune

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

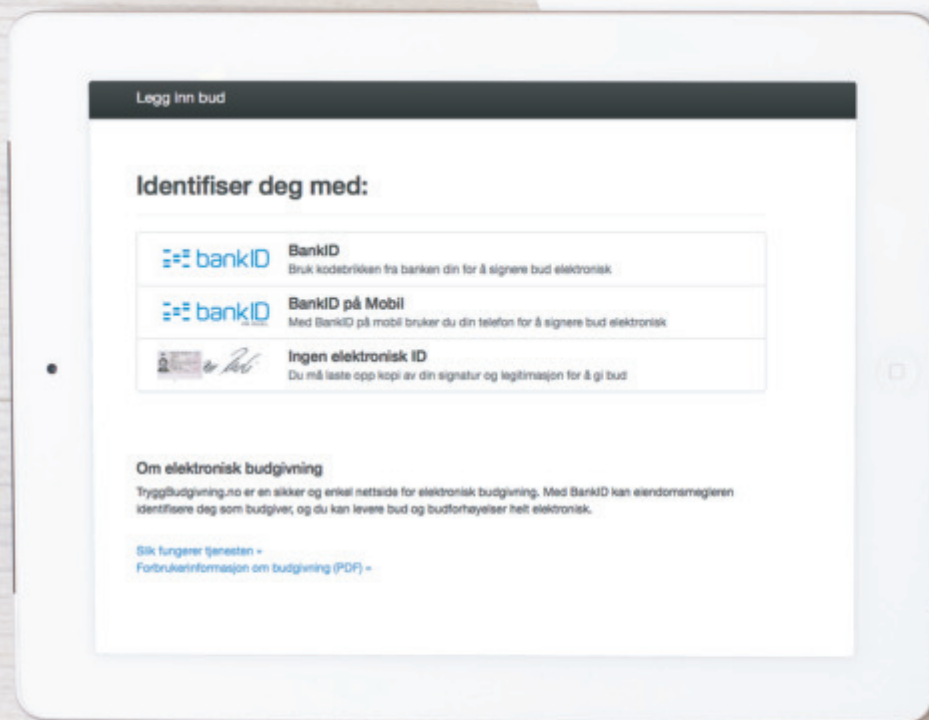
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | **40 40 80 72** |
otv@sormegleren.no | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40