



DOKUMENT- VEDLEGG

Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

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.



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

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

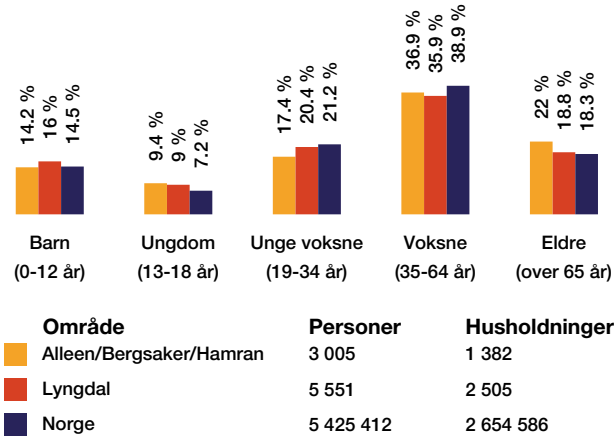
Veldig bra 78/100



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
- 

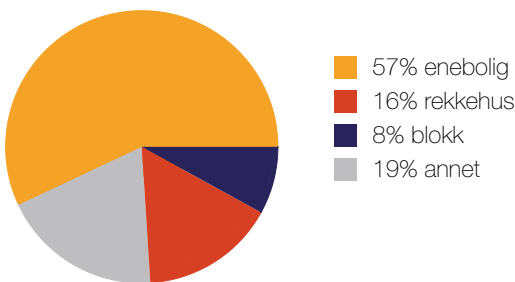
Sørlandsbadet trening

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

- 

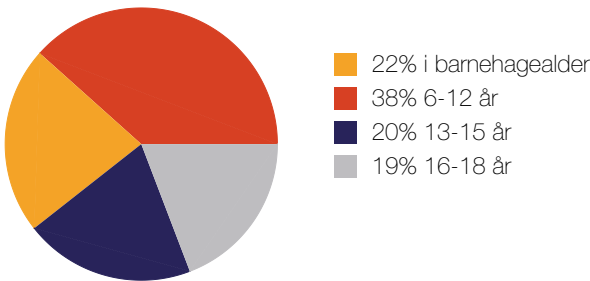
Sentrumsgården

22 min 
- 

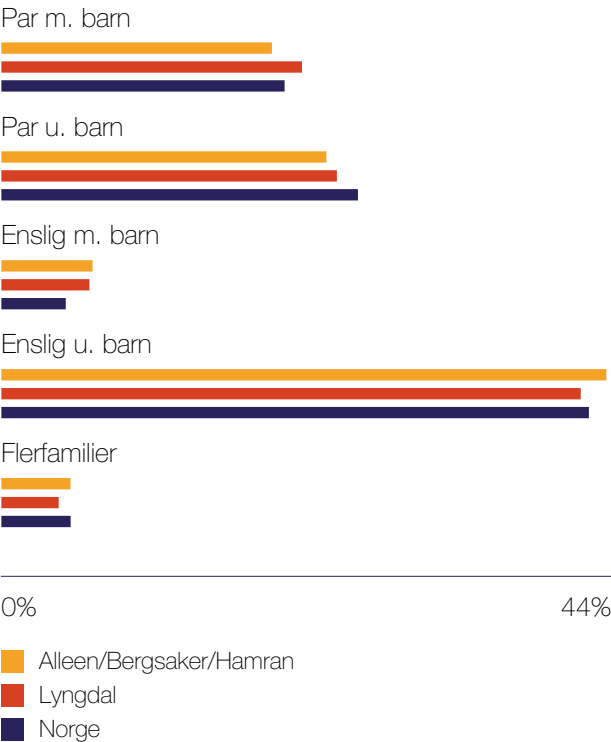
Apotek 1 Lyngdal

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

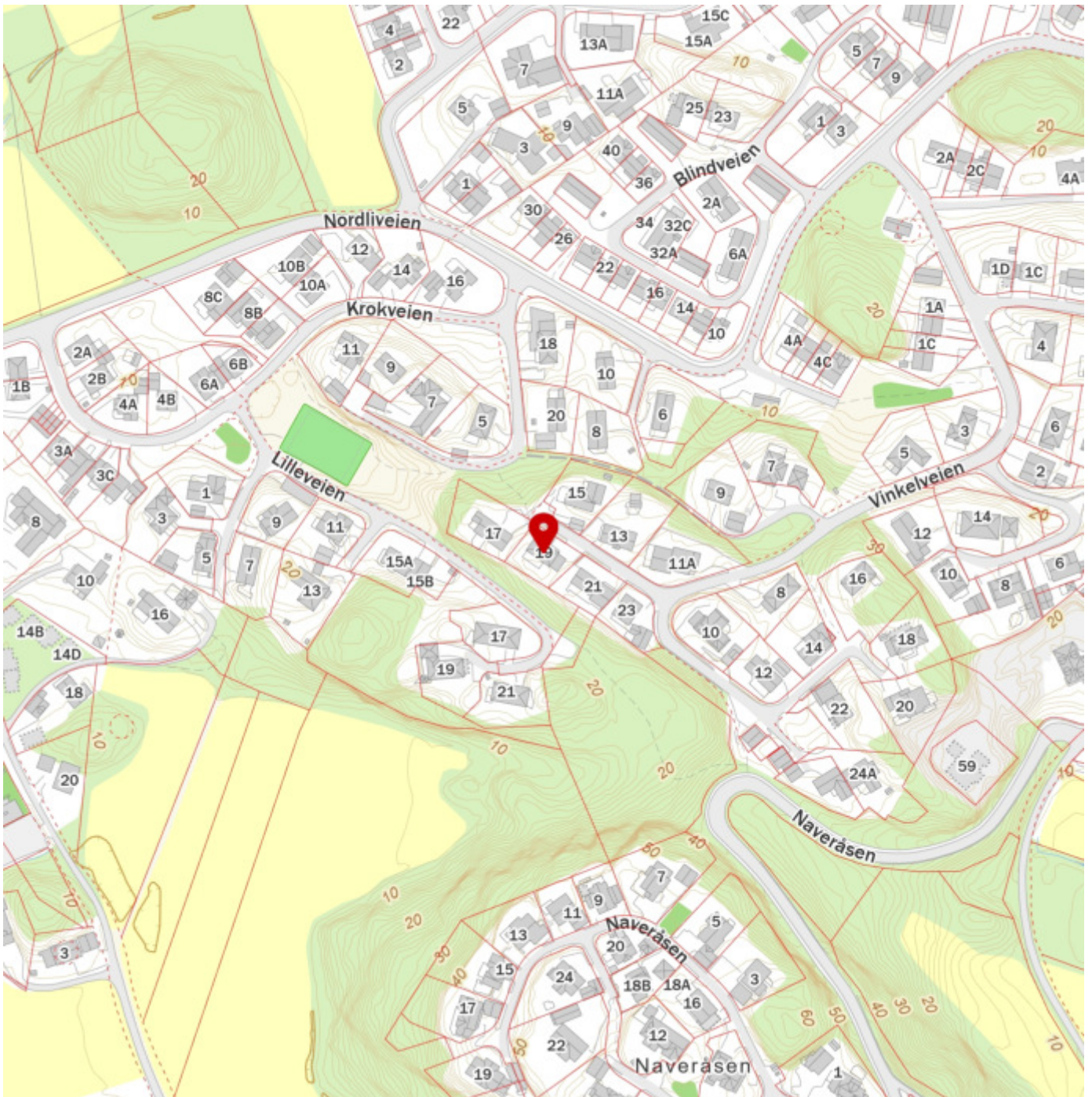


Familiesammensetning



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 fuktsøk.

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 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

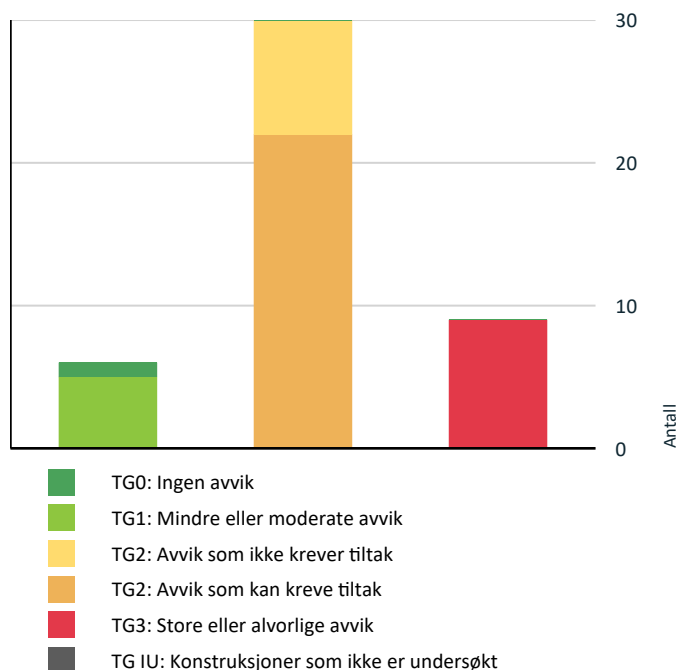
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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.

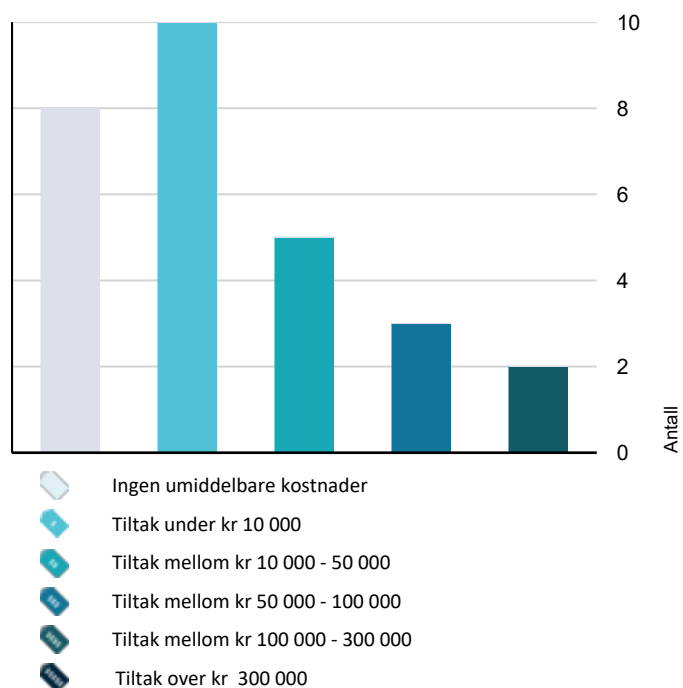
Sammendrag av boligens tilstand

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 råde 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 vegghøyden 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



Hovedtak



Tak over garasje

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

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



Område med muggvekst på loftet

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 besikket 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

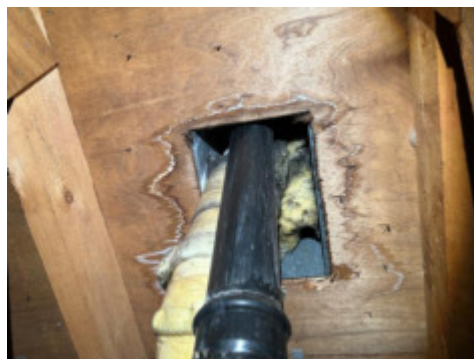
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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 dampsperran 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



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.



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 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.

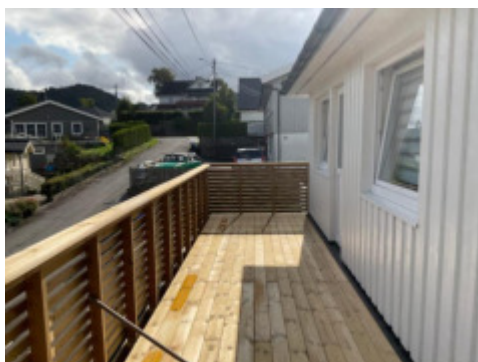
Konsekvens/tiltak

- 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

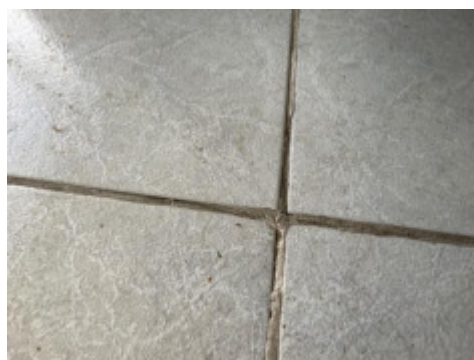
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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.

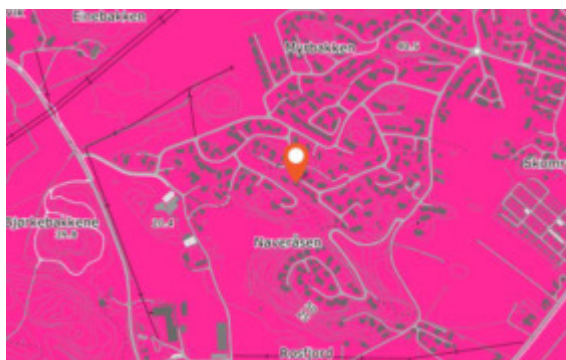
Konsekvens/tiltak

- 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 kubikk meter) 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.

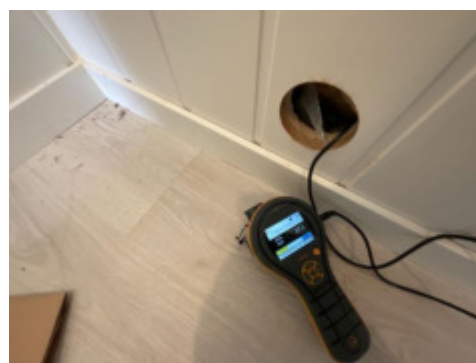
Konsekvens/tiltak

- 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 dampspærre, dette er ikke en anbefalt løsning i henhold til Byggforskserien.

Byggforskserien 523.127 Betongvegg mot terreng;

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

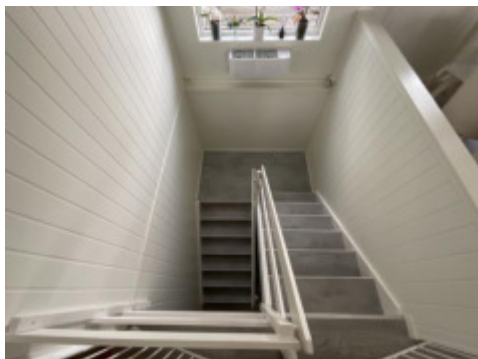
Tiltak bør ses i sammenheng med punkt "Drenering"
Kostnadsestimat er satt til ytterlige undersøkelser.

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

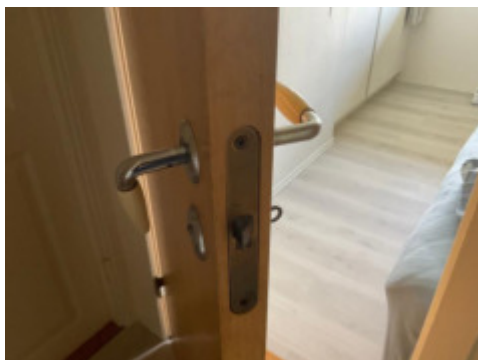
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

1 TG 2

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører.



Løs dørvrider



Slitasje på dørblad

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.

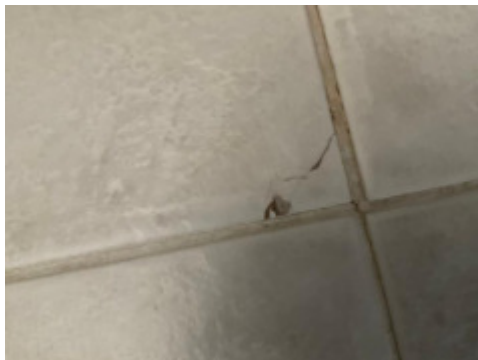
Det må påregnes vedlikehold/utskiftning av vindu.

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

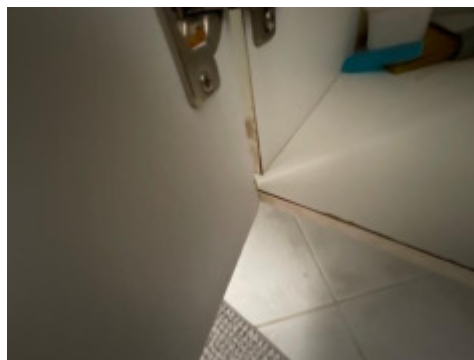
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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.

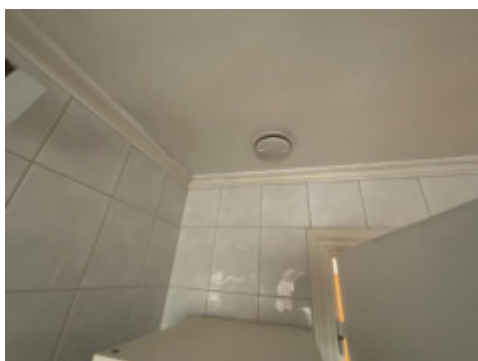
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

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.

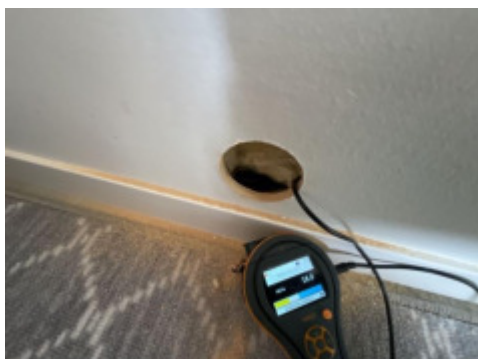
Konsekvens/tiltak

- 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

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

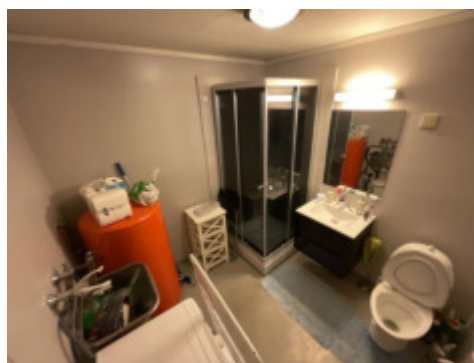
TG 3

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

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

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 dørrfront 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

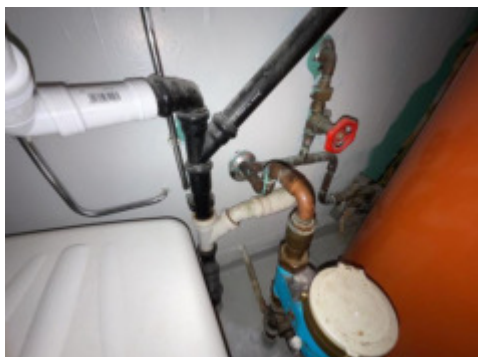
TEKNISKE INSTALLASJONER

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, brannutløp 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 varmtvannsbereider, 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

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?

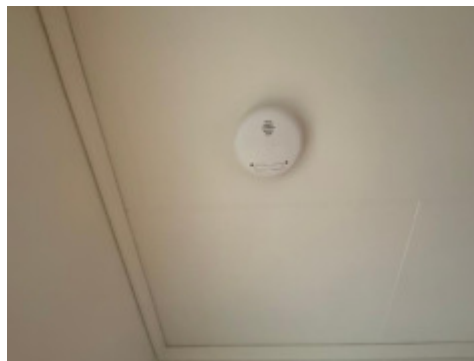
Det mangler slukkeapparat i hybel og til hoveddel.

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.

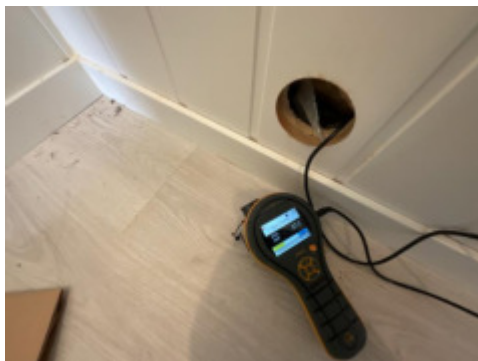
Drenering

TG 3

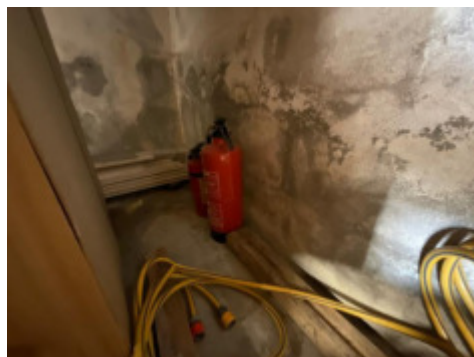
Dreneringen er fra 1977.



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.

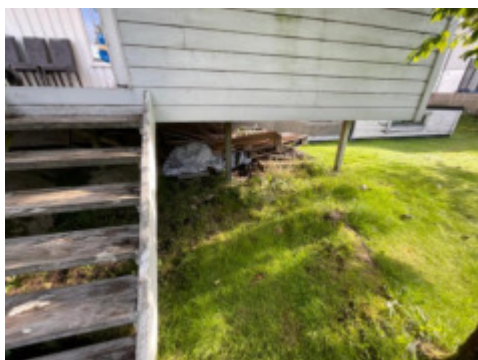
Konsekvens/tiltak

- 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 bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 insiden 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 konstruksjoner 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

Egenerklæringsskjema

Name

Najafi, Ibrahim

Date

2023-10-04

Identification

 Najafi, Ibrahim



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Najafi, Ibrahim

04/10-2023
10:10:10

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: Oppvaskmaskin følger ikke med.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikanlegg. 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 musikanlegg 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:

Ibrahim Najafi
Selgers signatur

Side 2 av 2
42



Underretasje

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.



Hoved Etasje

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.

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

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 4225 LINGDAL

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.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

MÅLEBREV

496 f 9/1. 76

År 19 76 den 7. januar ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Tomt nr. 30 Vollevegen del av ~~area~~ til nr. 1:1 nr. 150.

Forretningen er rekvirert av Lynsdal kommune som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshavaren.~~ *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Agne Sørensen og Verner Skjottelund.

Alle vedkommende var lovlig varslet den

Ved forretningen møtte:

For Lynsdal kommunen Ark. Ivar Skarpeid

Grensebeskrivelse:

Tomt nr. 30 Vollevegen er vist på kartutsnitt og merket med rød strek.

Det er slått ned bolter som vist og alle bolter er koordinatbestemt i samsvar med N.F.O.s hovednett.

Tomtens beliggenhet i forhold til veger og nabotomter framgår av kartutsnitt.

Alle målelinjer framgår av kartutsnitt.

Tomten har gjerdelykt mot Vollevegen, tomt nr. 29 og hovedbruket.

Arealet utgjør 605 m²

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Boligtomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **1 are. Gjenværende skyld 10 are**

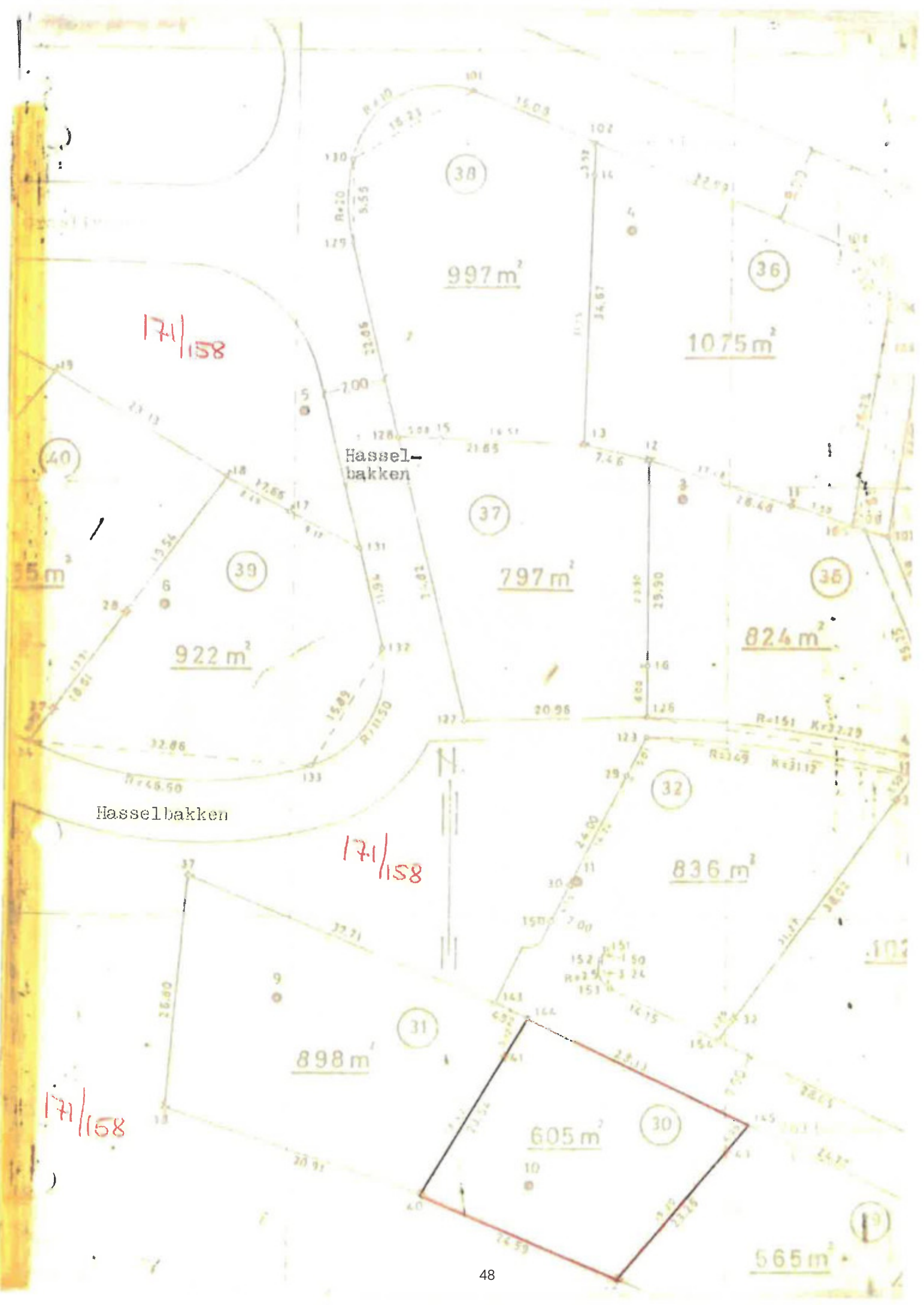
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 7/1 19 76

Ivar Skarpeid

Verner Skjottelund

Agne Sørensen



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 Volleveggen	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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 604,60m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 739,02	385 275,52	23,53m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Rør
2	6 444 758,76	385 288,33	28,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 444 745,56	385 313,16	23,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 444 728,25	385 297,62	24,58m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Rør

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

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/171/211/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvis

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

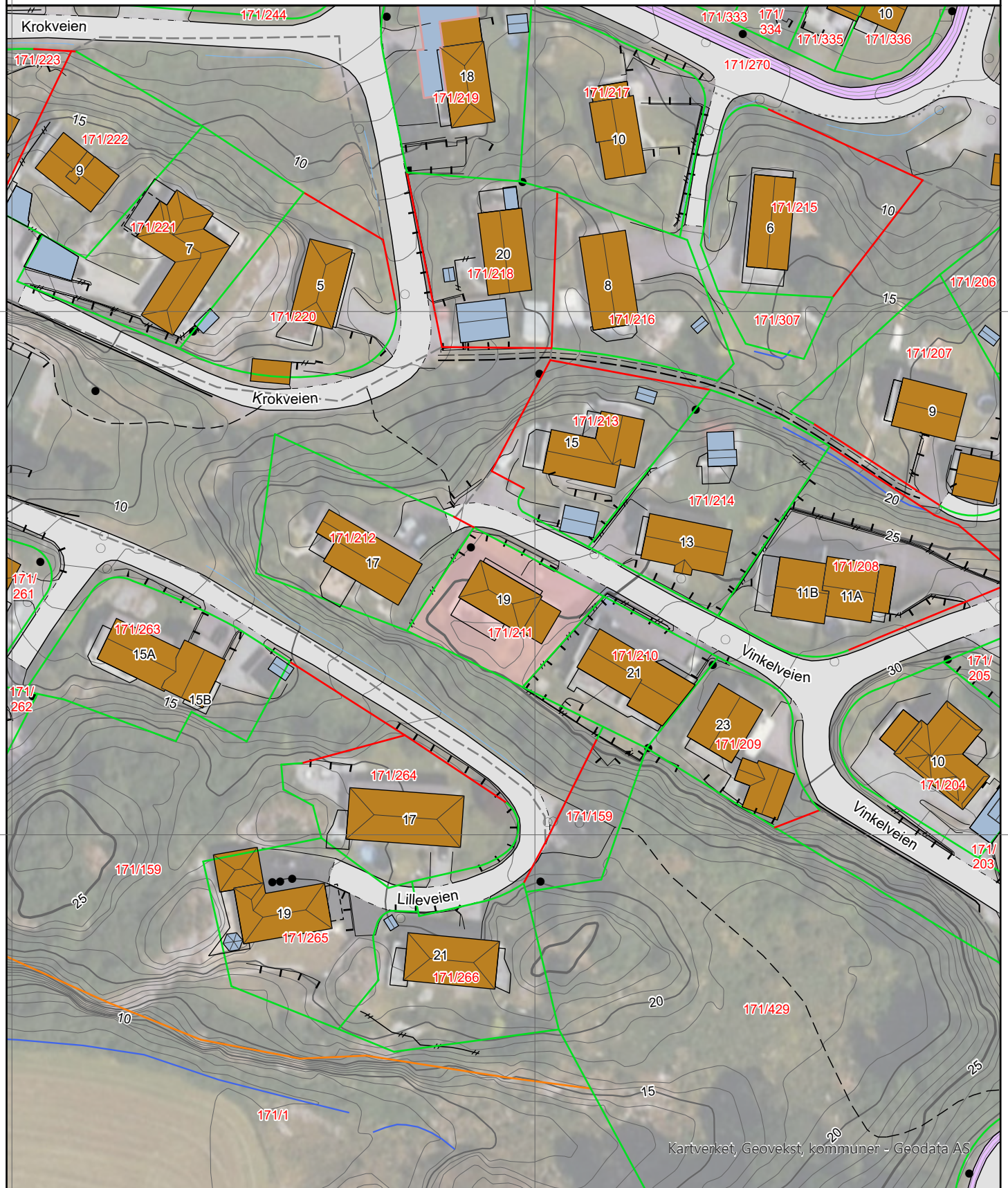
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 21.8.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m

55

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/171/211/0/0

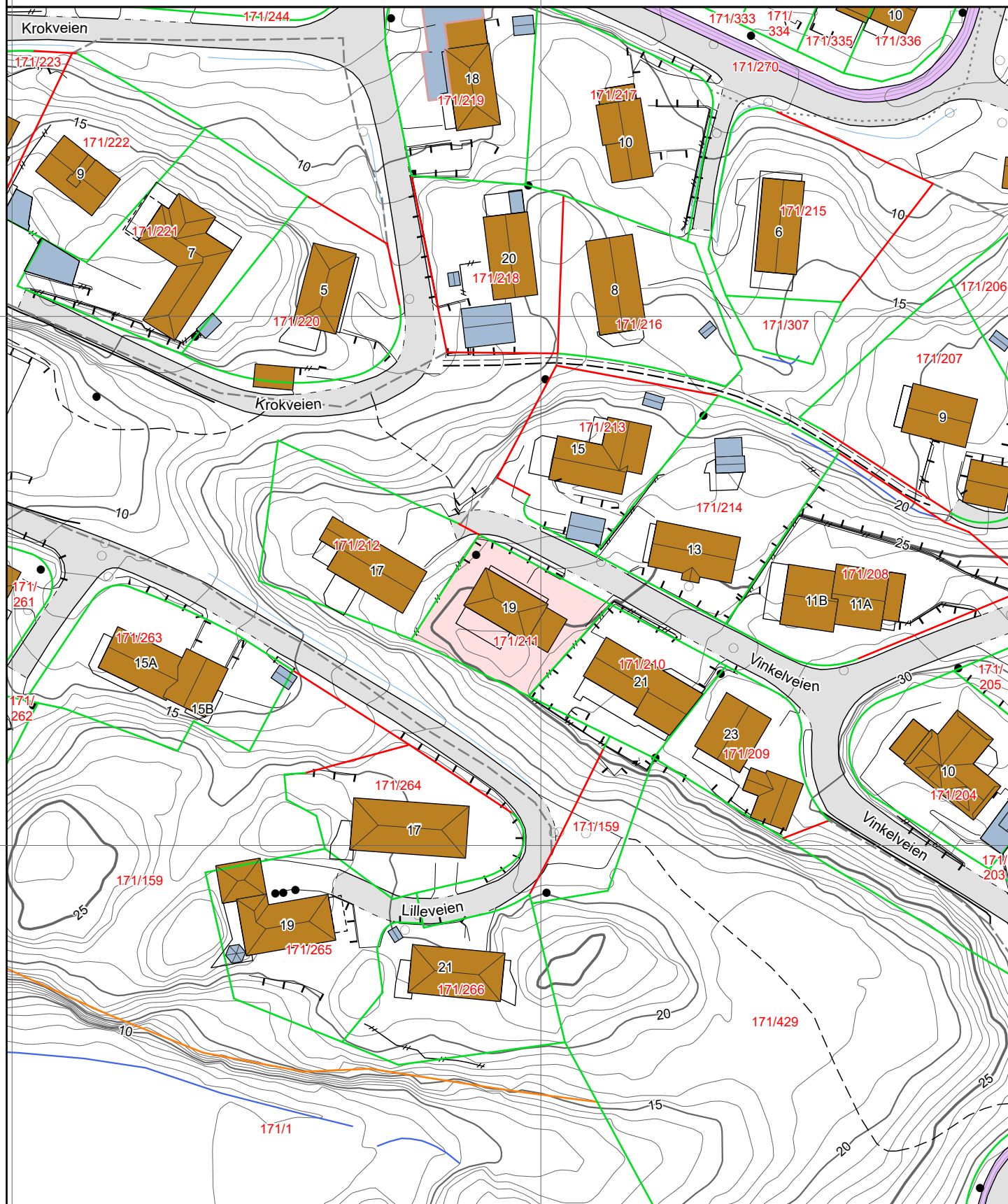
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 21.8.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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



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

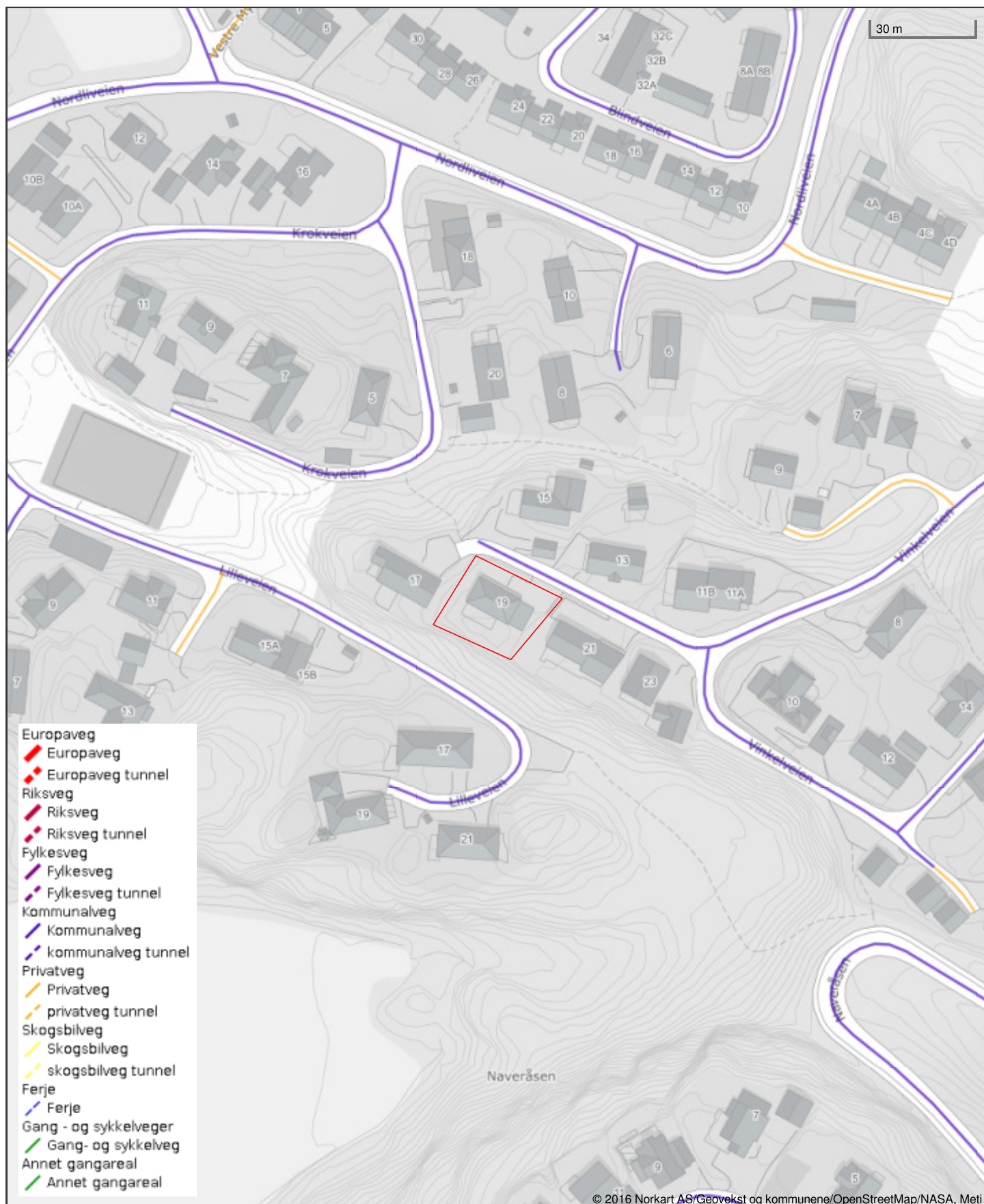
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
0026096108	3336	12.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	221

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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 LYNGBAL								

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.

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 vegggrøft.

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.

Detaljplassing av bygget foretas i samråd med ark. Skarpeid.

- o -

Ingen byggetiltak må iverksettes før etter merkadsfristens utløp.

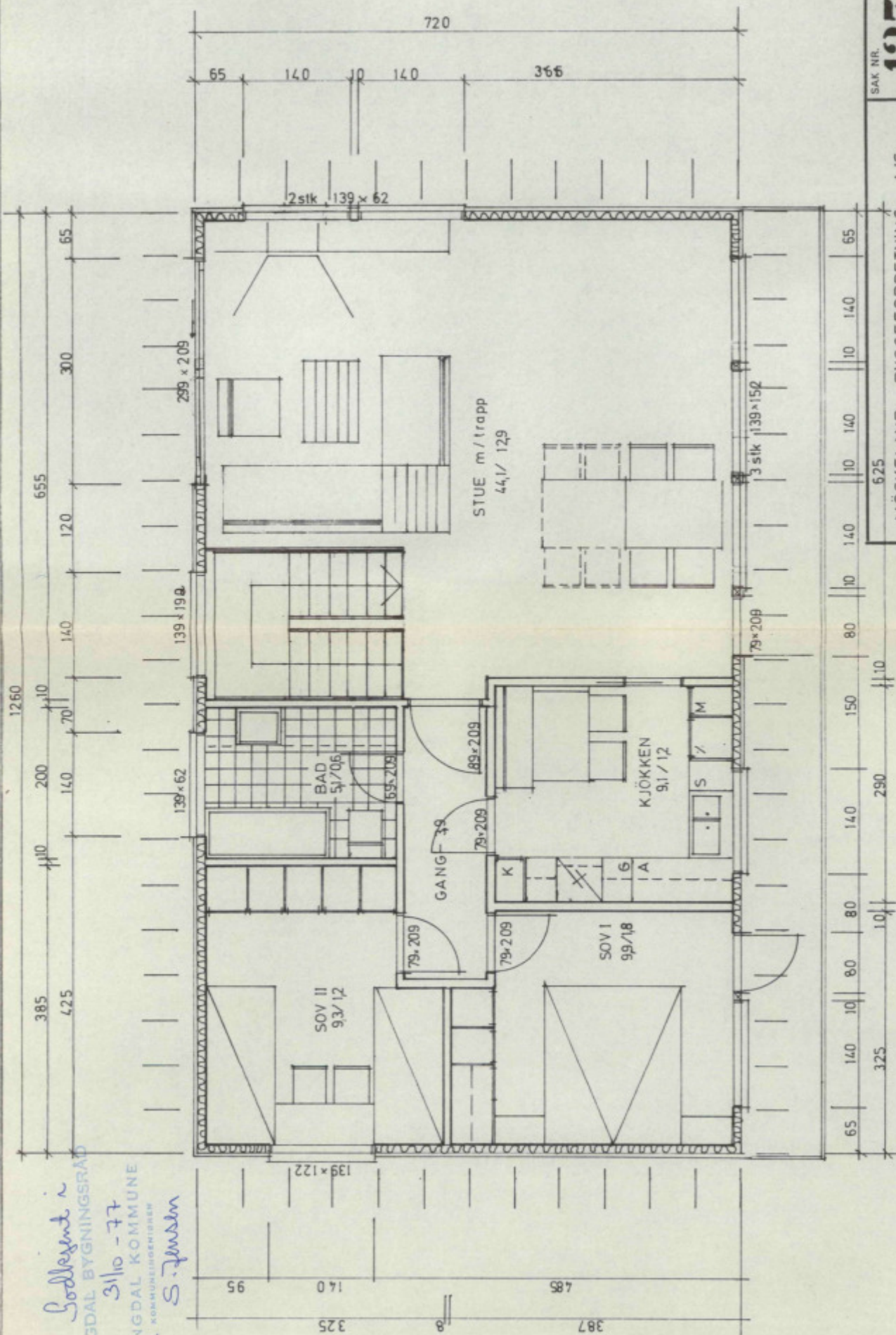
Rett utskrift.

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 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

355

10

230

10

200

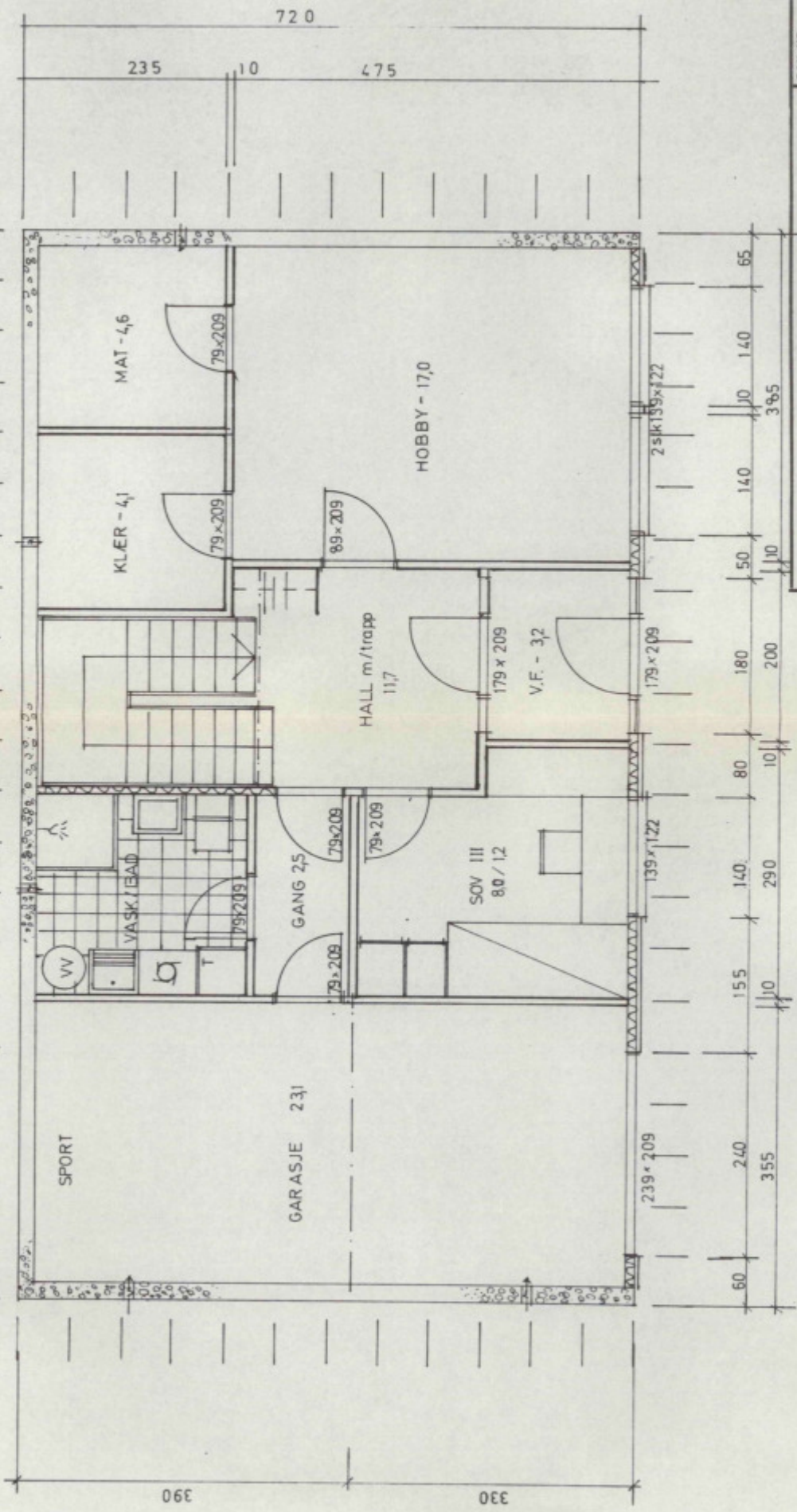
10

202

18

235

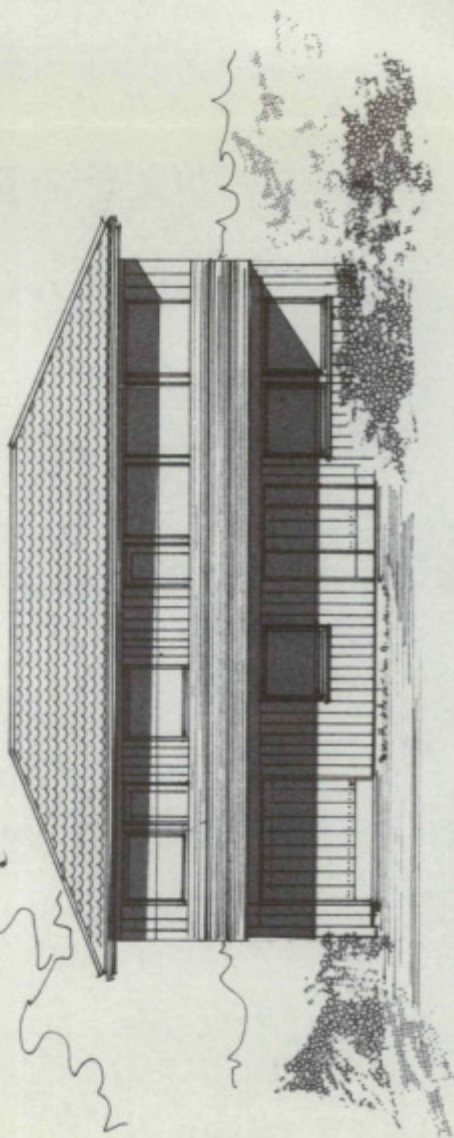
LYNGDAL BYGNINGSRÅD



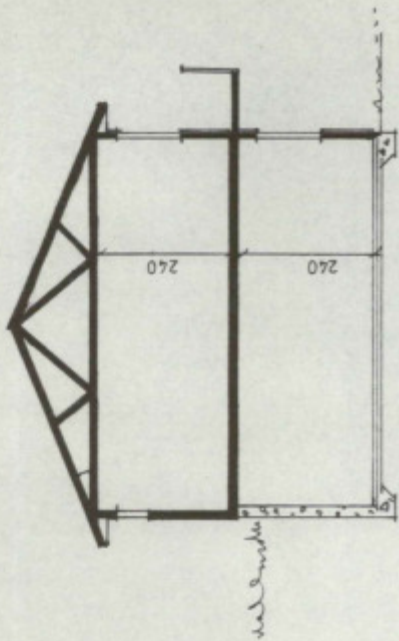
PLAN AV KJELLER

MÖSKELAND BYGGEFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR	137	TEGN. NR	C9
	TEGNET AV	O T	DATO	29.4.77.
	KONT.		MÅLESTOKK	1:50
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN PLAN AV KJELLER				

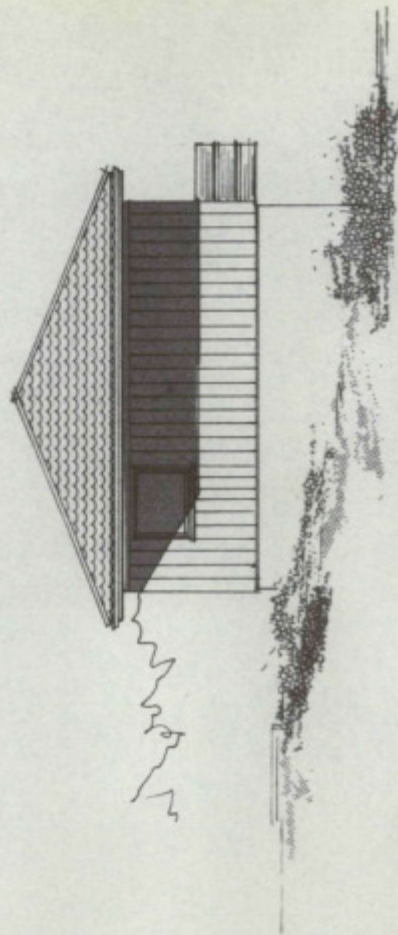
BYGGENNOR OG EN HJØLME NITTE MER I ALLE LYNGDAL



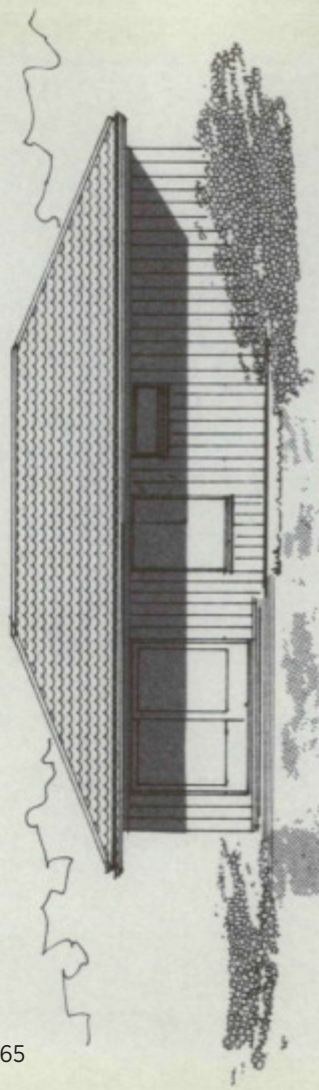
FASADE MOT NORD



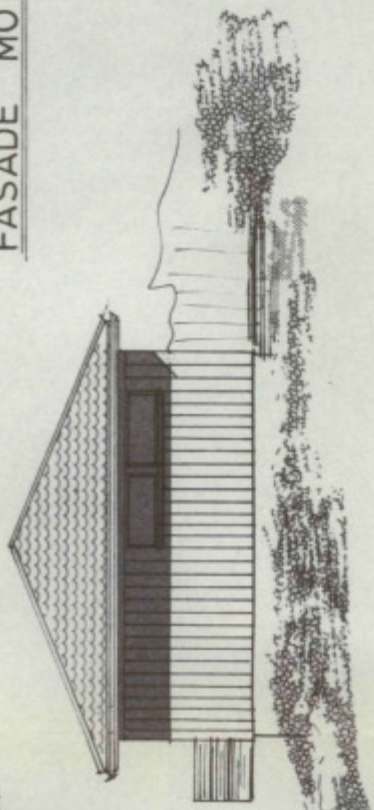
SNITT



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.

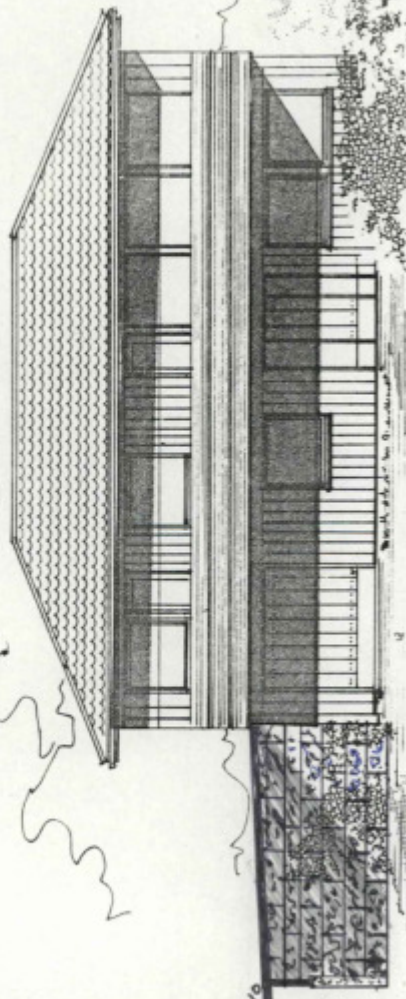
Sendes: Herr Bjørge Omland, Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

Lyngdal Ingeniørkontor, den 27/12 - 1979.

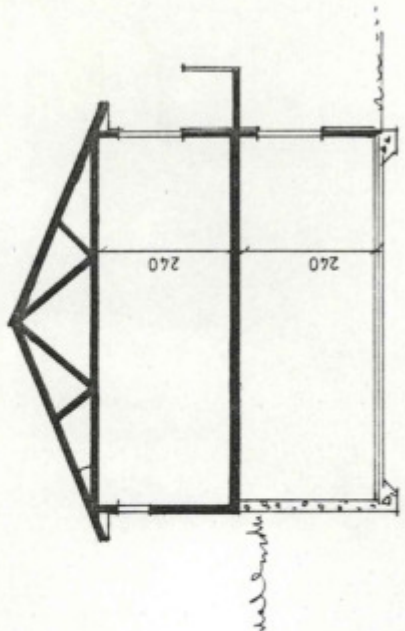
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN
for S. Jensen

Godkjent i
LYNGDAL BYGNINGSRÅD
17/12-79

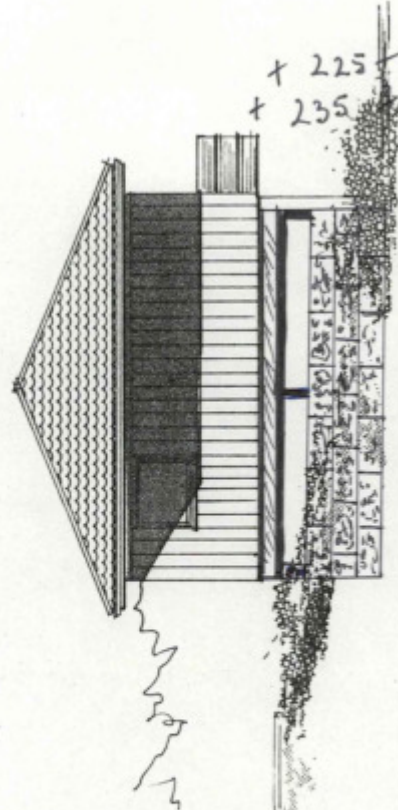
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNISINISERINGEN
for S. Jensen



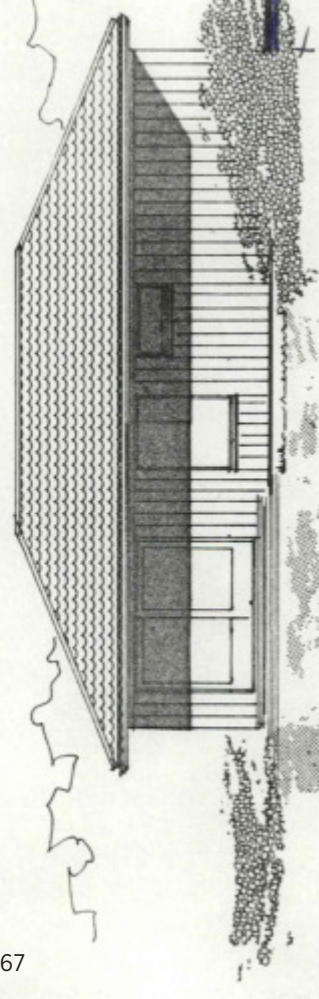
FASADE MOT NORD



SNITT

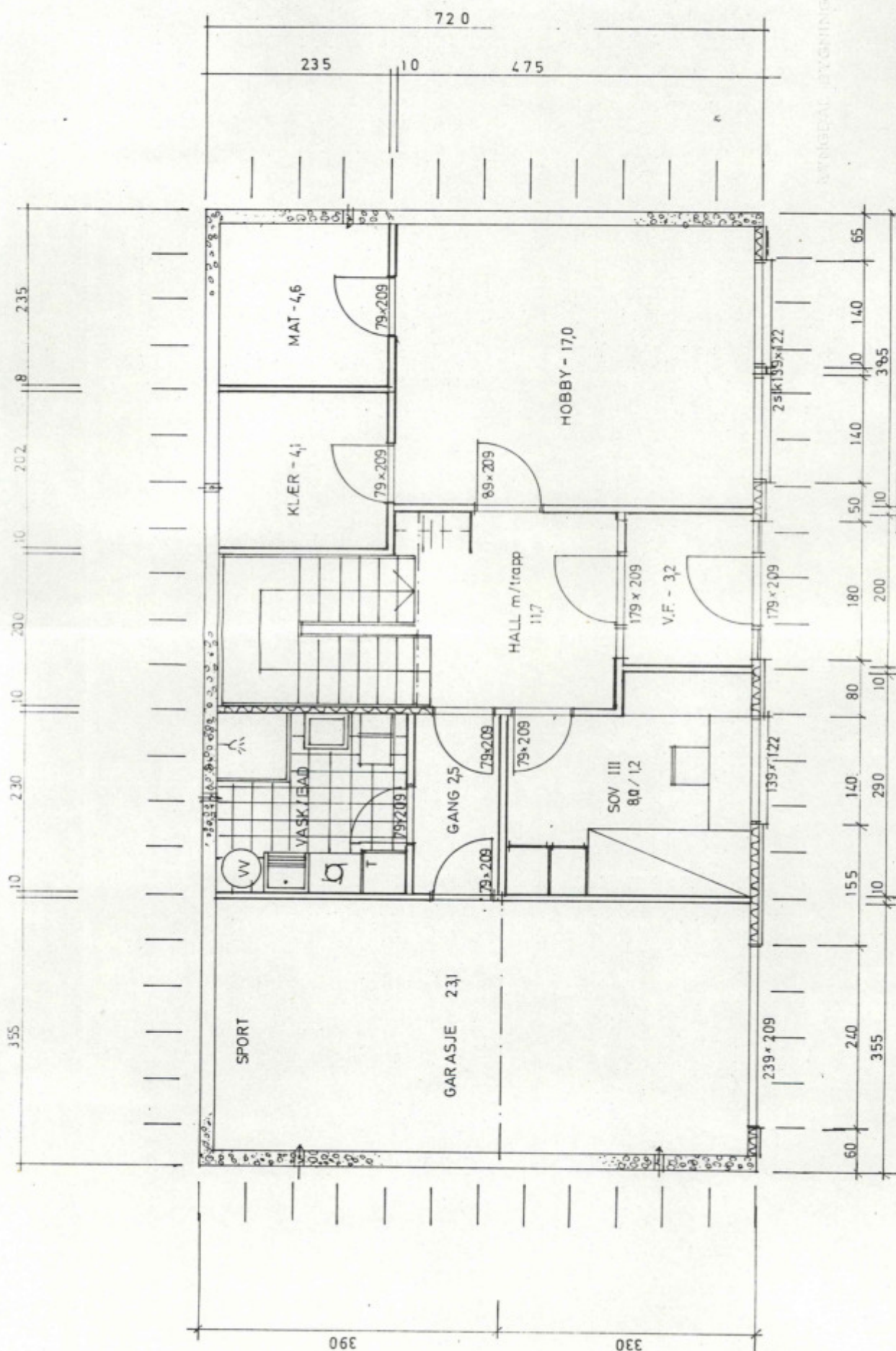


FASADE MOT VEST



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

ENEBOGIG PÅ TOMT 30
I HAMRAN.
PLAN AV KJELLER.

J.nr. 497/78
TL/SJ

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 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	☐ Byggesøknad	☐ Byggesøknad

Særutskrift

2533/79

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN

av møteboken for

Lyngdal Bygningsråd.

Bygningsråds- 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.

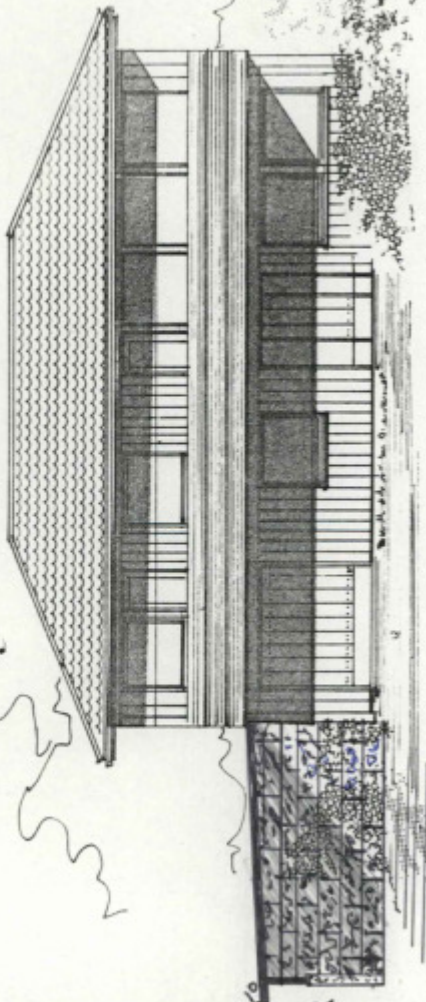
Rett utskrift.

Sendes: Herr Bjørge Omland, Vinkelveien 19, 4580 Lyngdal

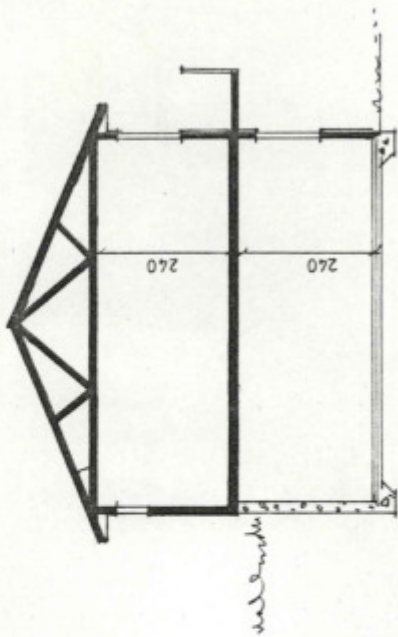
Lyngdal Ingeniørkontor, den 27/12 - 1979.

LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNINGENIØREN
for S. Jensen

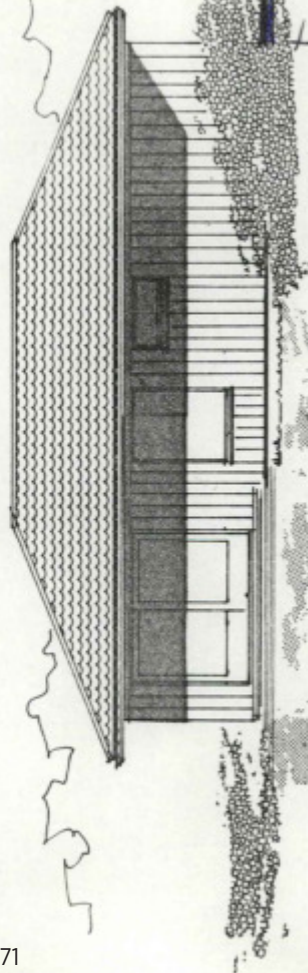
Godkjent i
 17/12-79
 LYNGDAL BYGNINGSRÅD
 KOMMUNINGENIØREN
for S. Jensen



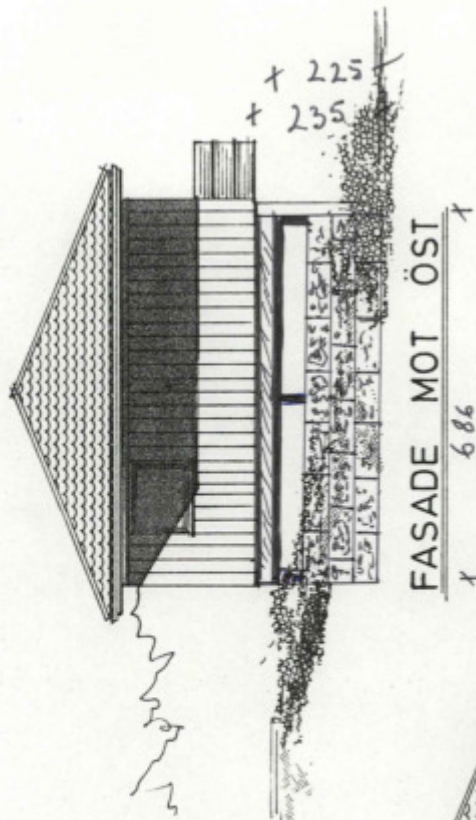
FASADE MOT NORD



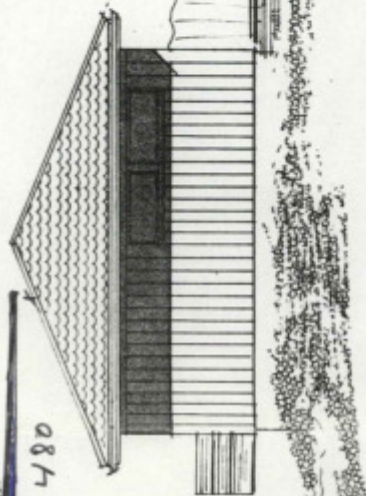
SNITT



FASADE MOT SYD

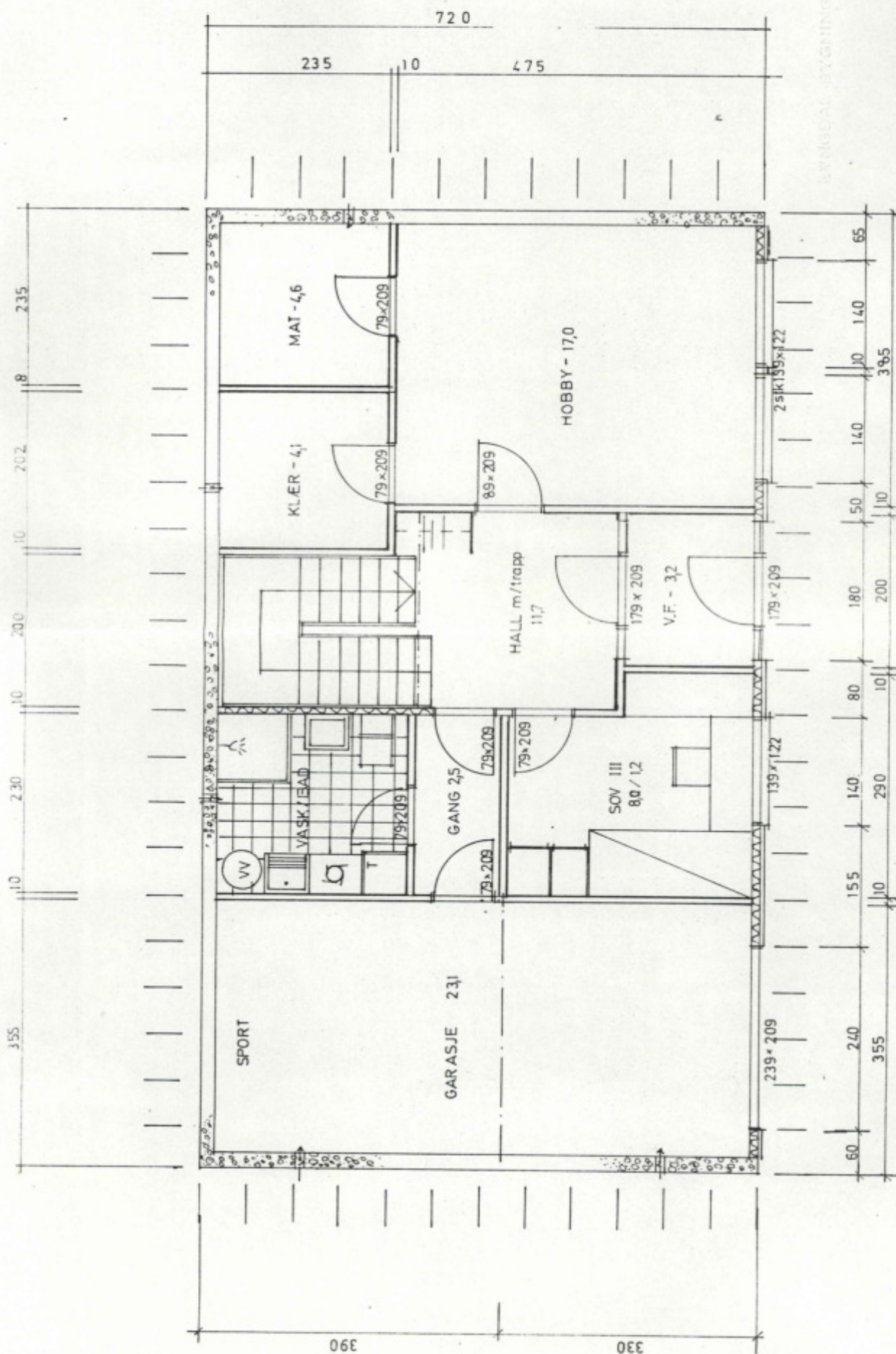


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

MÖSKELAND BYGGEFORRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR. 137	TEGN. NR. C10
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN. SNITT OG FASADER	TEGNET AV O.T.	DATO. 29 4.77
	KONTN.	MÅLSTOKK 1:50
	SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL TELEFON (043) 45480	



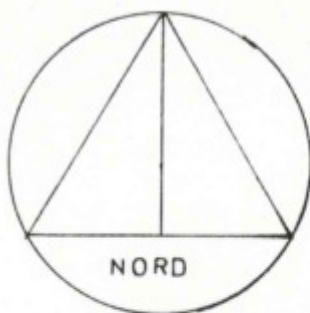
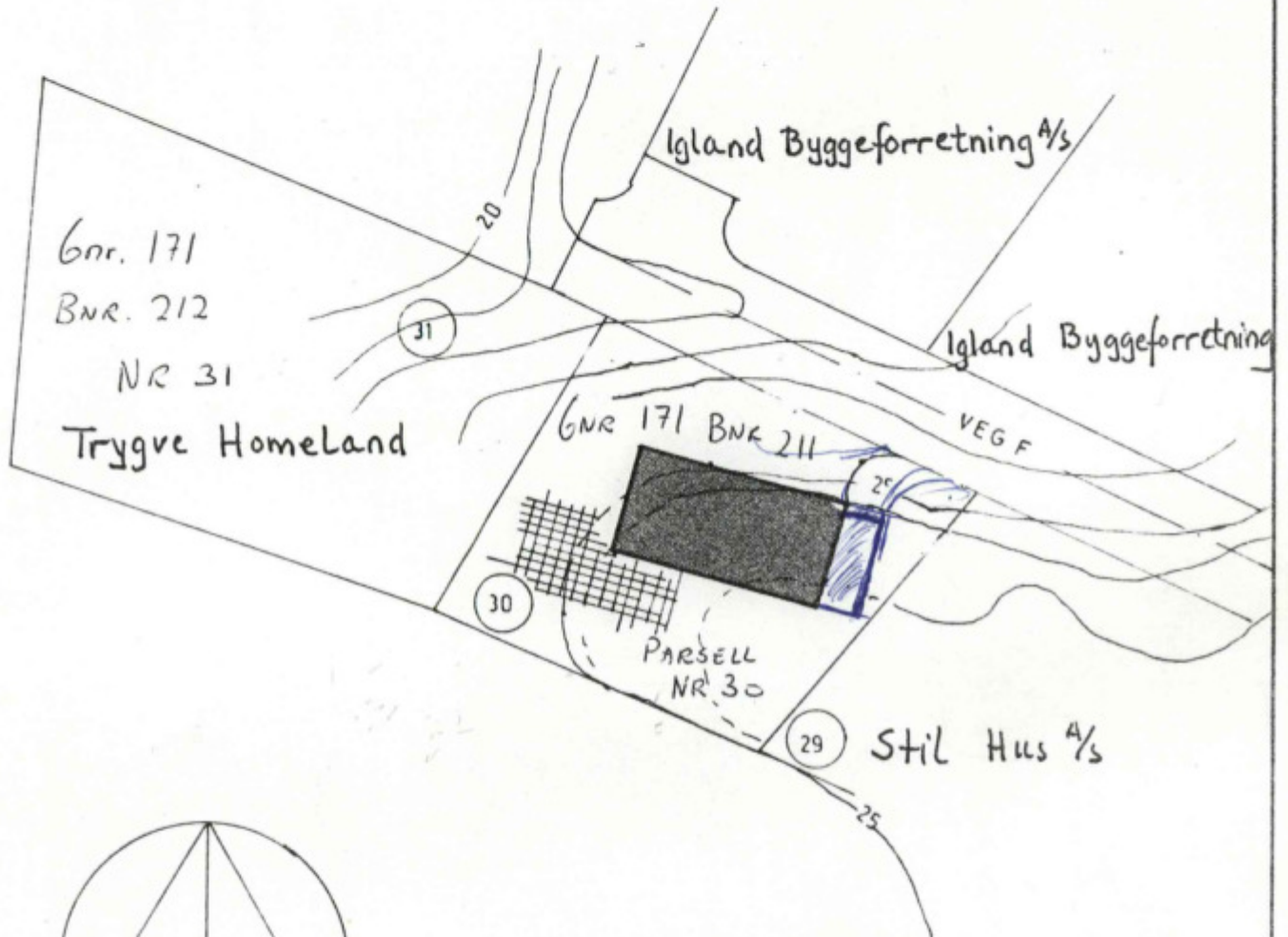
PLAN AV KJELLER

MÖSKELAND BYGGFÖRRETNING A/S 4580 LYNGBAL	SAK NR.	137	TEGN. NR.	C9
	TEGNET AV	O.T.	DATO	29.4.77.
	KONTROLL		MÅLSTOKA	1:50

ENEBOLIG PÅ TOMT 30
I HAMRAN.
PLAN AV KJELLER.

LYNGDAL BYSKRIVINGSRÅD

32



DATO	ENDRING	SAK NR.	SIGN.
MOSKELAND BYGGEFORSRETNING A/S		137	TEGN. NR.
4580 LYNGDAL			C2
SITUASJONSPLAN FOR TOMT 30 I HAMRAN		TEGNET AV	DATO:
TEGNING: 137 / C8 C9 OG C10		OT.	28.3.77
		KONTR.	MÅLESTOKK
			1:500
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL			

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		2439/79 LYNGDAL KOMMUNE KOMMUNINGENISER	
Til bygningsrådet i: <u>LYNGDAL</u>		Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) <u>GNR 171. BNR 211. PARSELL NR 30.</u>	
Arbeidssted <u>VINKELVEIEN 19. HAMRAN.</u>		Adresse <u>VINKELVEIEN. 19. HAMRAN. 464/2.</u>	
Byggherre <u>BJ��RGE OMLAND</u>		Tlf. 	
Anmelder/ansvarshavende		Adresse 	
Tlf.			
Bygget	Bruttoareal <u>33</u> m ²	Art ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ B��thus ☐ Bod <u>CARPORT.</u>	
Vedlegg	☐ M��lsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Tegninger av plan, snitt, fasader ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerkl��ringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. m	Til eiend.grense <u>3,10</u> m	Til veg (midte) m
☐ Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet			
Atkomst	☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet		
Byggegrunn, drenering	☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire Ant. dim. ☐ Rør ☒ Kultgr��ft ☐ Selvdrenering		
Bygge-beskrivelse	Fundamentering ☒ Frostfri mur ☐ Frostfrie pilarer ☐ L��s på bakken Utførelse ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte ☐ Fabrikk, type Materiale ☒ Tre ☒ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium <u>LEC4</u> Fasadebehandling ☐ Liggende ☐ Stående ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium <u>LEC4</u> Isolasjon ☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker Innvendig kledning ☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel Taktekking ☒ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☐ Aluminium Dokumentasjon ☒ Angitt på tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag ☐ Evt. henv.		
Andre opplysninger			
Under-skrifter	<u>Lyngdal</u> <u>Byggherres underskrift</u> <u>10/12 - 79.</u> <u>Byggherres underskrift</u>		

3. desember 1979

Lyngdal Bygningeråd

4580 LYNGDAL

Der er ingenting til hinder fra min side for at
Bjerge Omland Vinkelveien 19 kan føre opp en
carport ca 3m fra nabogrensen.

Med hilsen

S. Hland

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

SIGBJØRN UTLAND
VINKELVEIEN
HAMRAN 2.

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til
byggningsrådet i: LYNGDAL

§ 93	Arbeidets art	Bygningens art
☐ Søknad om byggetillatelse	OPPFØRELSE AV CARPORT.	
§ 93		
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
VINKELVEIEN 19. HAMRAN 2.	PARSELL 30	
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
BJØRGE OMLAND	VINKELVEIEN 19. HAMRAN 2. 46412.	46412.
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	
LYNGDAL RÅDHUS.	46100.	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være byggningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Lyngdal den 3 / 12 19 79

Bjorge Omland
Byggherrens/Anmelders underskrift

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 drenerasje 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 vegggrøft.

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

Ingen tilbakefylling for dreneringssystem og septictankanlegg m/lødningsnett 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 tettehetskontroll må utvises stor forsiktighet.

Detaljplassing 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
for KOMMUNEINGENIØREN
S. Jensen

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

1848/77
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

Til bygningsrådet i: Lyngdal kommune

Arbeidssted

Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)

Tomt nr. 30 i Hamran

Eier/~~for~~ av tomt (navn og fødselsnr.)

Adresse

Tlf.

Møskeland Byggeforretning

4580 Lyngdal

45 894

Byggherre (navn)

Adresse

Tlf.

D.s.

Anmelder (navn)

Adresse

Tlf.

1. Arbeidet art
(L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art
(L. §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri- lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings- lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden
(L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad
(L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:

☐ Bygnings- lov ☐ Bygge- forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings- plan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander
(L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 4 m Til veimidte: 14 m Til annen bygning på samme eiendom: _____ m
Minsteavstanden er målsatt ☒ på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraft- linje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen
(L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

Bebygd grunnflate: 90,72 m² Eldre bygg m² Nybygg m² I alt 90,72 m²
Brutto gulvflate: 181,44 m² Eldre bygg m² Nybygg m² I alt 181,44 m²
Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1 Tomteareal 630 m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): _____ kr

7. Innretning
(F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal
Tilfluktsrom er prosjektert ☐ i samsvar med Justisdepts. krav ☐ Vedlagt godkjenning ☐ Fra

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomte i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei		Er tomte oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei	
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)			
9. Atkomst (L. § 66)	a. ☐ Tomte har atkomst til riksveg (fylkesveg)		Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
	b. ☒ Tomte har atkomst til kommunal veg			
	c. ☐ Tomte har atkomst til privat veg		Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei			
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sистерne			Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei			☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg		☐ Vannklosett skal installeres	
	Annen ordning		Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag ☐	
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire		Annet	
	Drenering ved: ☒ Rør		Rørdiameter ☐ Kultgrøft ☐ Selv-drenering	
	Drensvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☒ Terreng		Overvann føres til: ☐ Off. avløps-system ☒ Terreng	

BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Betong	
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Lett-klinkebetongblokker, 20 cm, og trereisverk i 2"x4". 10 cm isolasjon.	
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	Lett bindingsverk i 2"x4" med 10 cm isolasjon.	
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner	
	Vinduer og dører i furu.	

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) Lett bindingsverk i 2"x4", Gipskledning. ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) Lettbindingsverk i 1½"x3". Gipskledning. ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Bjelker i 2"x8". 20 cm isolasjon. Golv av 23 mm sponplater og gips i himling. ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Prefabrikkert takstol. Luftet tak. Takhelling 22°. Tekning ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skiifer ☐ Metall-plater Annet ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Takets, loftets ventilasjon m.v. Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Bjelker i trykkimpregnert tre, 2"x6". Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc,		
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☒ Frisklufts- og avtrekks- ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)		
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.		
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	☐ Ovns-fyring	☐ Elektrisk oppvarming	Type ☐ Peis
	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel
	☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene		
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning		
	For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.		
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser	☐ Forstøtningsmur	☐ Innhegning mot veg
30. Tilleggsopplysninger			
31. Underskrifter	 den  Byggherrens underskrift  Anmelders underskrift		

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i
Lyngdal kommune
4580 LYNGDAL

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Søknad om byggetillatelse for

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Riving ☐ Annet (beskriv)

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)

Søknad om bruksendring

☐ fra..... til

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i

☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Melding om anlegg

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg
☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet (beskriv)

Byggeplass (adresse)

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Tomt nr. 30 i Hamran

Byggherrens navn

Adresse

Telefon

Møskeland Byggefóretning A/S

4580 LYNGDAL

45 894

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse Alleen, 4580 LYNGDAL

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Lyngdal den 28. / 10. 1977

Byggherrens/Anmelders underskrift

4580 LYNGDAL

Adresse

Telefon

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

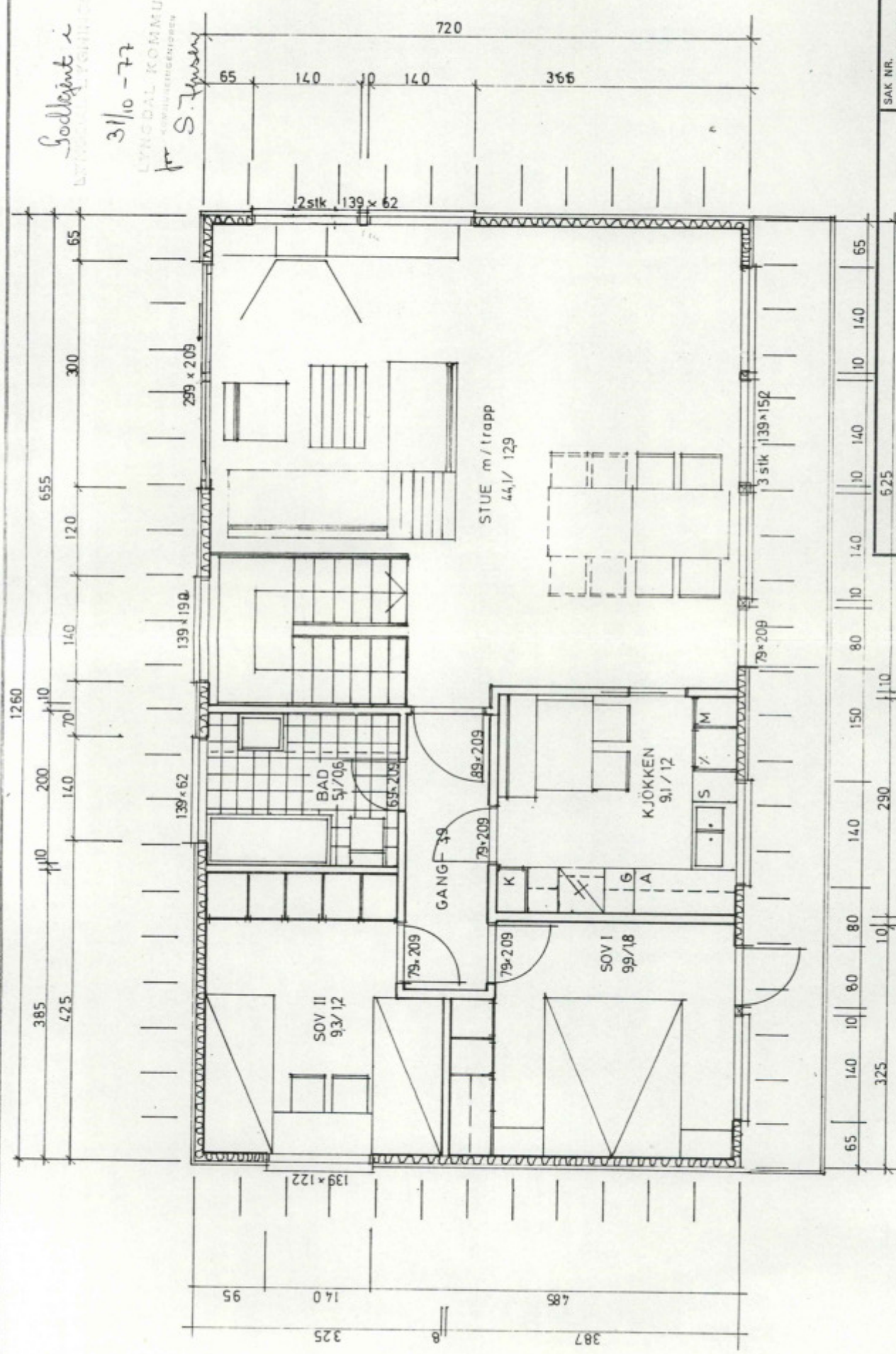
Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Godkjent i

31/10-77

LYNGDAL KOMMUNE
KORREKTUREREN

for S. Jensen



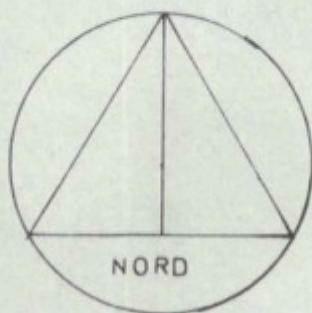
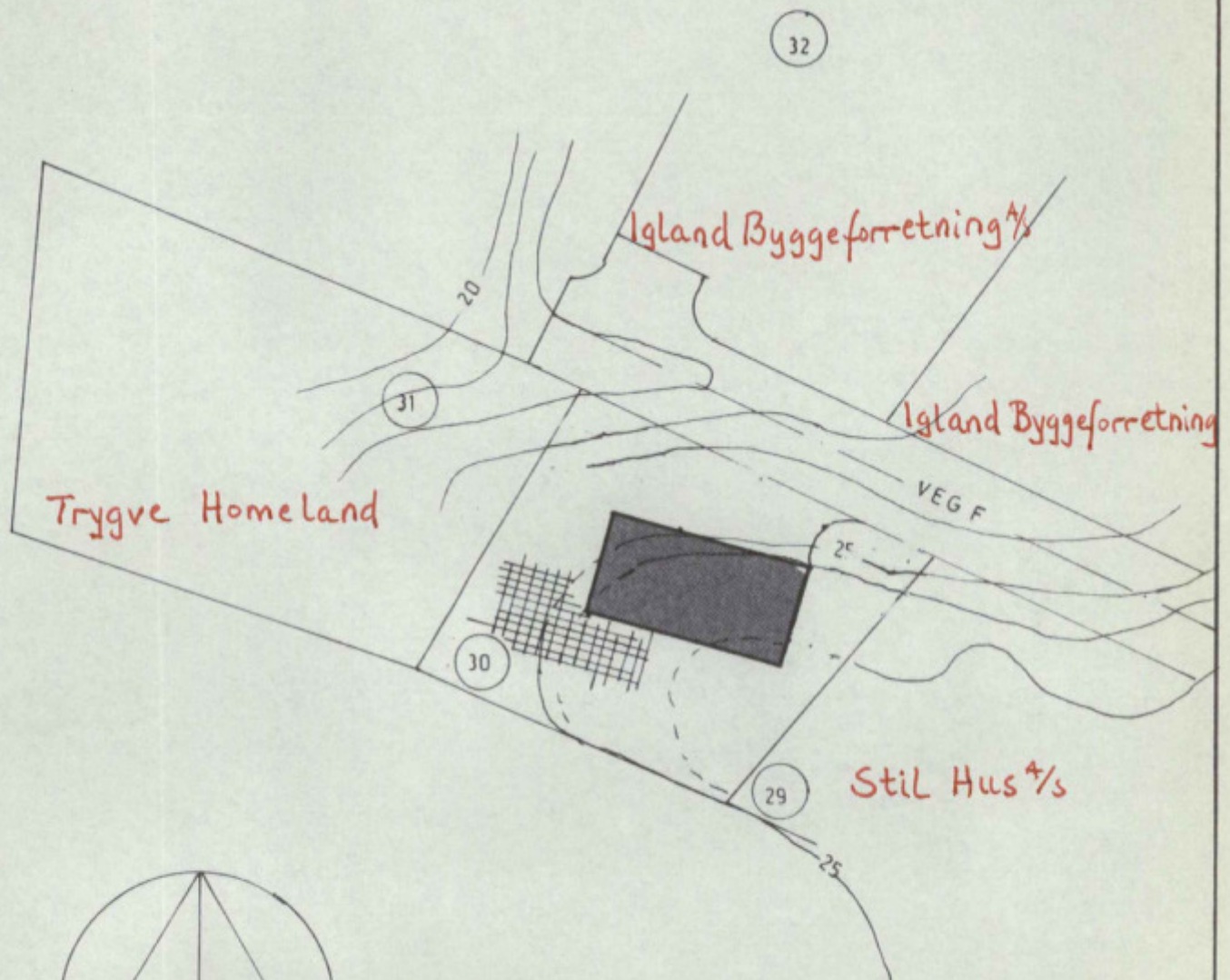
PLAN AV 1. ETG.

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

525	MØSKELAND BYGGEFORRETNING A/S		SAK NR. 137	TEGN. NR. CS
	4580 LYNGDAL		TEGNET AV O.T.	DATO: 29.4.77
	ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN. PLAN AV 1. ETG.		KONTR.	MÅLSTORR 1:50

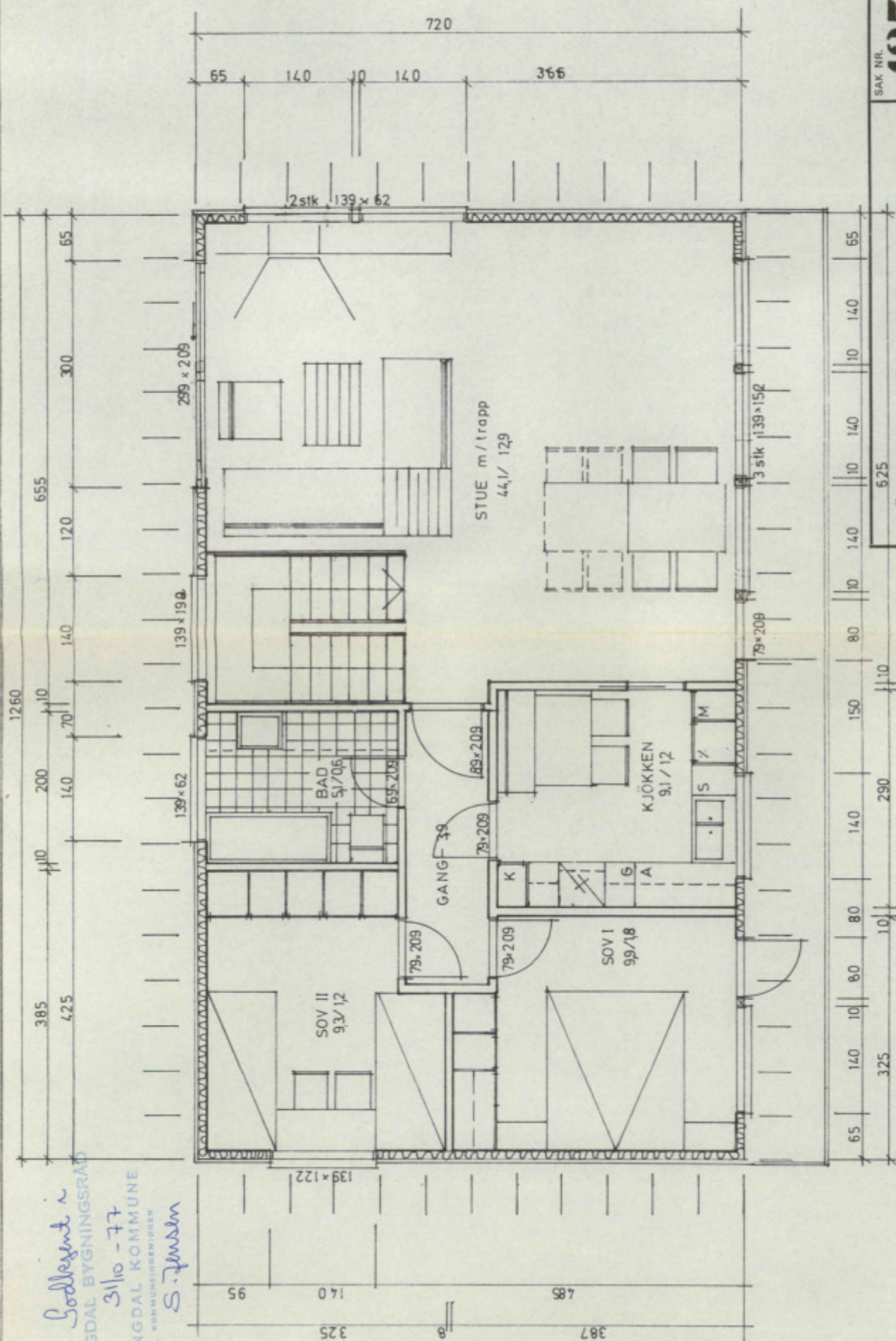
SIVILINGENIØR JØRGEN HOIME M.N.I.F. A.L.F.E.N. I.V.A.G.D.A.L.

LYNGDAL BYGNINGSRÅD



DATO	ENDRING	SIGN.
MOSKELAND BYGGEFORRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR. 137	TEGN. NR. C2
SITUASJONSPLAN FOR TOMT 30 I HAMRAN	TEGNET AV O.T.	DATO: 28.3.77
TEGNING: 137/ C8 C9 OG C10	KONTR.	MALESTOKK 1:500
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL		

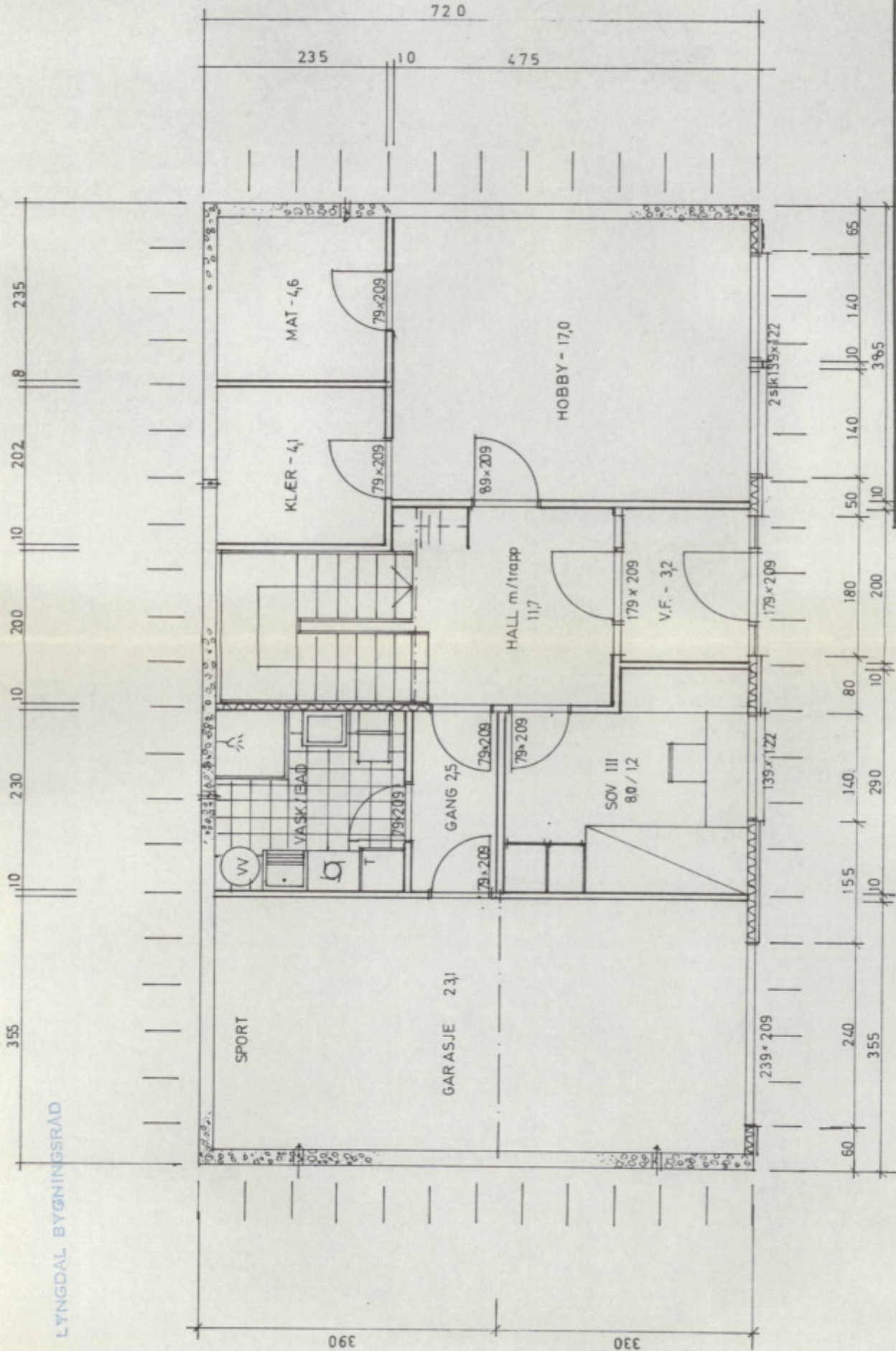
Godkjent i
3110-77
LYNGDAL KOMMUNE
KOMMUNESJEFEN
for S. Jensen



PLAN AV 1. ETG.

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

SAK NR 137	TEGN. NR CS
TEGNET AV O.T.	DATO: 29.4.77
KONTR.	MÅLSTOKK 1:50
MÖSKELAND BYGGEFORRETNING A/S 4580 LYNGDAL	ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN PLAN AV 1. ETG.
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL	TELEFON: 40 4460

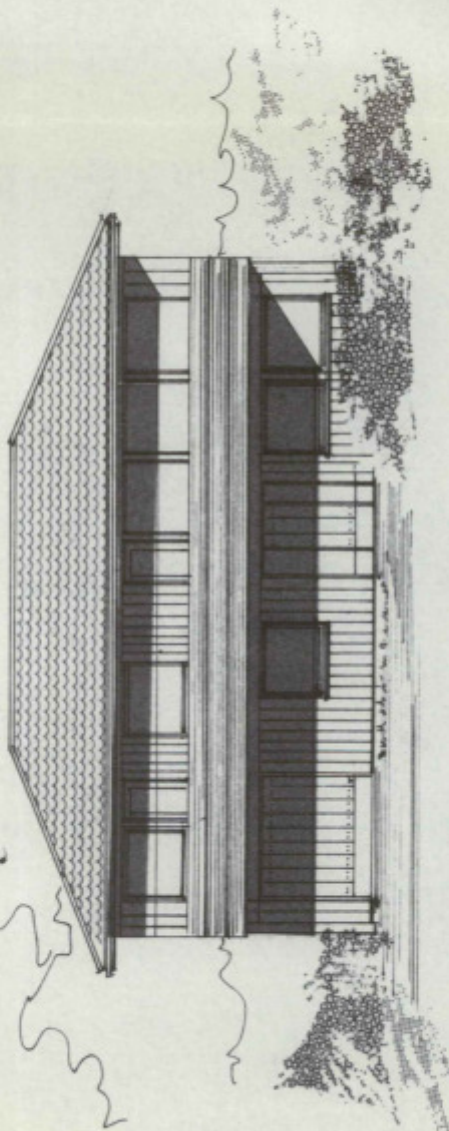


PLAN AV KJELLER

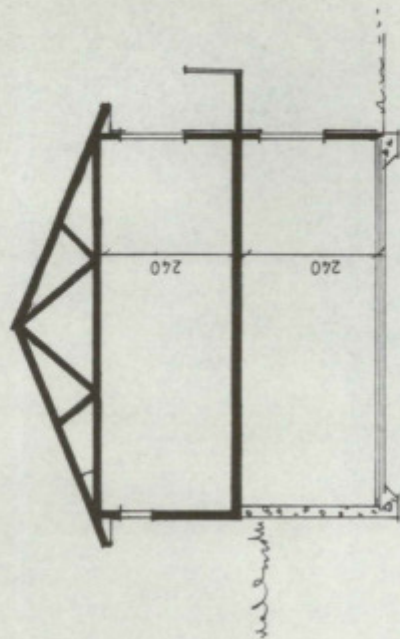
MÖSKELAND BYGGEFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR.	137	TEGN. NR.	C9
	TEGNET AV	O.T.	DATO.	29.4.77.
	KONTR.		MÅLESTÖCK	1 50

ENEBOLIG PÅ TOMT 30
I HAMRAN
PLAN AV KJELLER

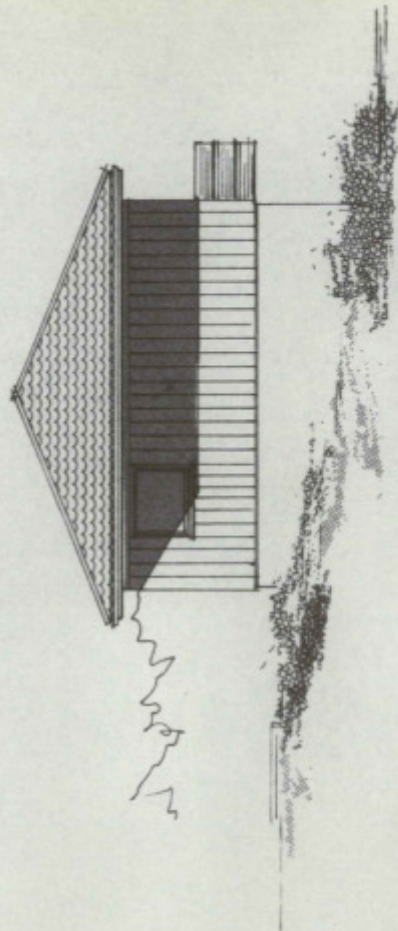
BYGGNINGSRÅD I LYNGDAL



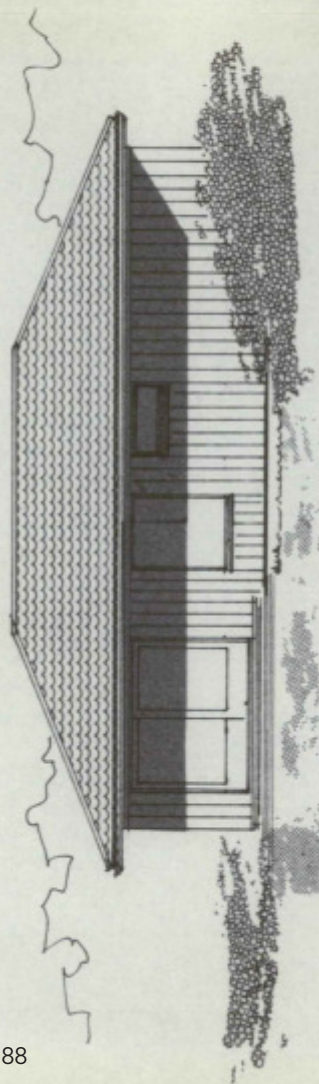
FASADE MOT NORD



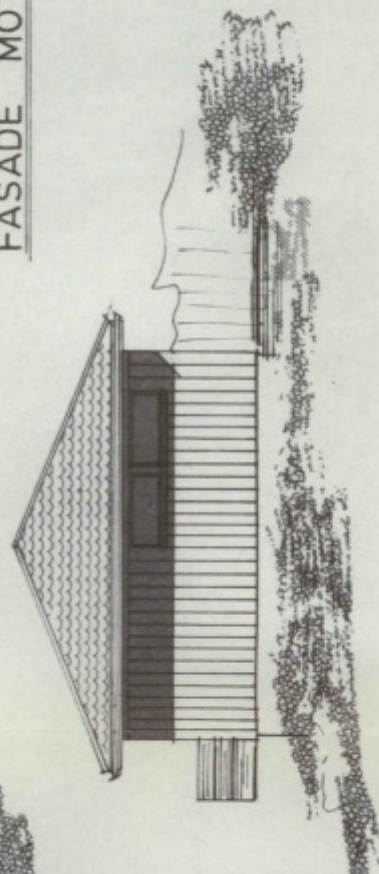
SNITT



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

MÖSKELAND BYGGEFÖRRETNING A/S 4580 LYNGDAL	SAK NR 137	TEGN. NR C10
ENEBOLIG PÅ TOMT 30 I HAMRAN. SNITT OG FASADER	TEGNET AV O.T.	DATO: 29. 4. 77
	KONTR.	MÅLSTOKK 1:50
SIVILINGENIØR JØRGEN HOLME, M.N.I.F. - M.R.I.F. ALLÉEN, LYNGDAL TELEFON 040 4540		



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

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 virksomhet
	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

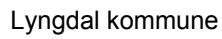
Reguleringsplan PBL 2008

	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

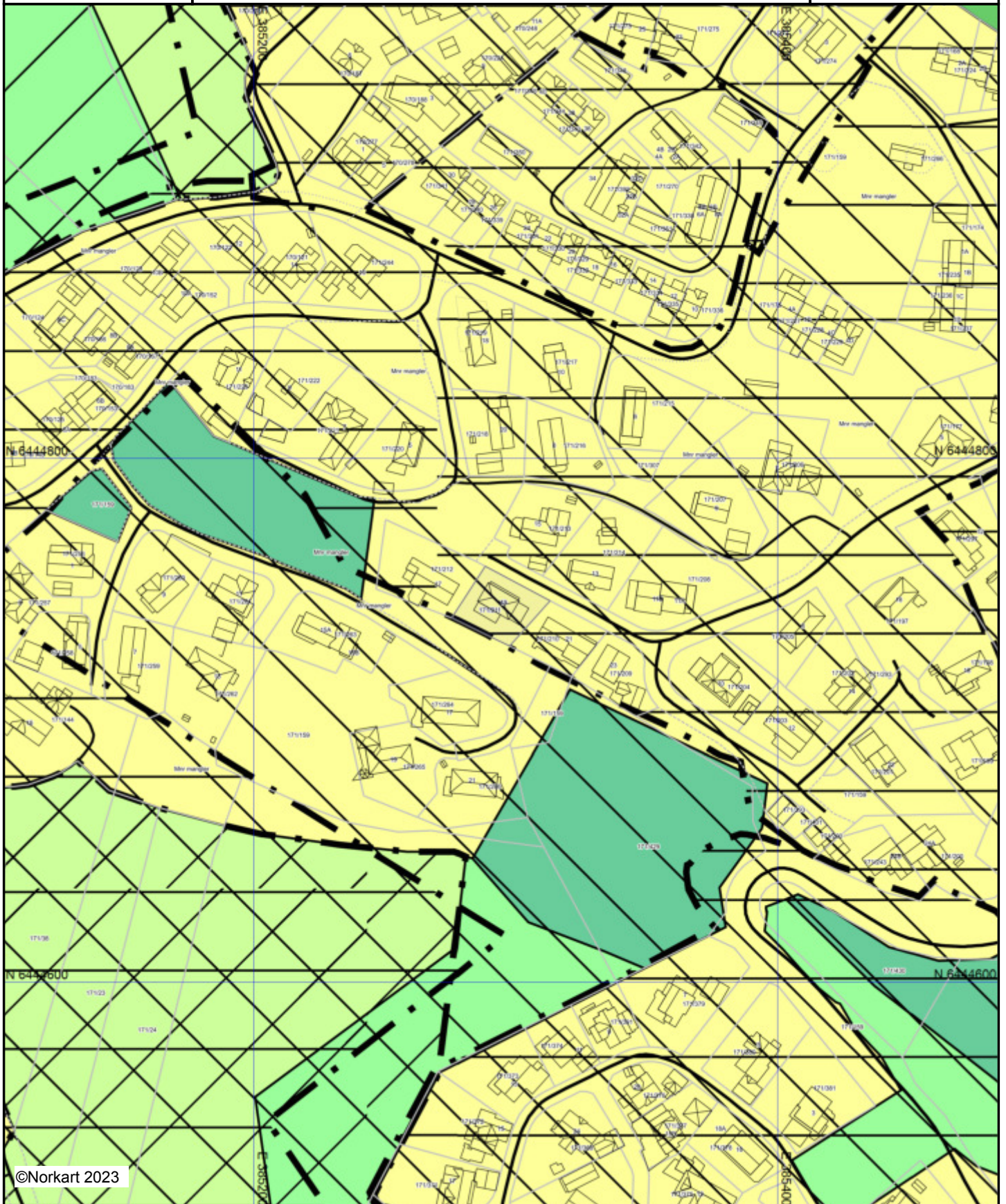
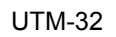
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Frrområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Friluftformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	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



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



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.

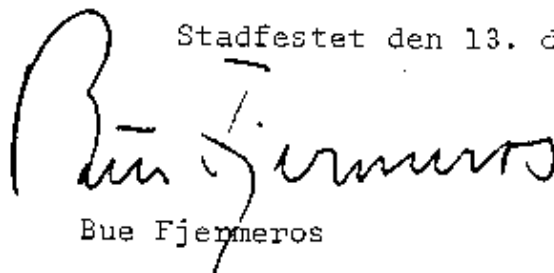
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slik bebyggelse som er nødvendig for friområdenes bruk.

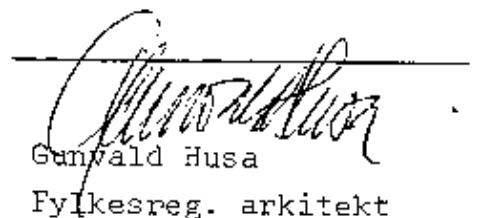
§ 6

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

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



VI VÅGER TALA

Re

Innhold

Arealdel til kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 – Bestemmelser og retningslinjer	4
Kapittel 1 Rettsvirkninger	4
Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9).....	5
Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4)	14
Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6)	18
Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8).....	20
Kapittel 6 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel.....	21

Arealdel til kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 – Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Lyngdal kommunestyre 03.09.15.

Paragrafer i parentes er hentet fra Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Kapittel 1 Rettsvirkninger

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

§ 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Lyngdal kommune 2014-2025. Kommuneplanen erstatter tidligere kommuneplan og kommunedelplaner i Lyngdal, herunder temaplan for vei og trafikksystem 2011.

§ 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, samt enkeltvedtak om arealdisponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser supplerer reguleringsplanen dersom reguleringsplanens bestemmelser er mangelfulle. Kommuneplanen skal være retningsgivende for omregulering eller utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller omregulering.

Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

§ 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan.

§ 2.2 Krav til områdereguleringsplan (§ 11-9 nr. 1):

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for hele området som strekker seg fra og med områdene Bergsakerheia – Hagekleiva, herunder B15 Gauksås/Hagen, B21 Bergsakerheia og R1 Akersmyr. I områdereguleringsplanen skal det legges til rette for boliger, nødvendig infrastruktur, barnehage og grøntområder. Planen skal vise fremtidige veier, herunder avklare muligheten for vei mellom sentrum og Herdalen. Krysset mellom Fv410 og Fv 553, og aktuell del av Fv 553, skal inngå i planområdet. For område R1 må utbyggingstakt samordnes i forhold til boligområde i B15 og B21, etterbruk, vurdere markagrense, langvarige konsekvenser for natur og friluftsverdier.

Finner kommunen det formålstjenlig kan en kommuneplan med krav om detaljregulering for delområder erstatte kravet om områderegulering.

§ 2.3 Unntak fra plankravet (§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2):

- 2.3.1 Tiltak etter pbl §§ 20-2 og 20-3 er unntatt fra plankravet, når nytt tiltak er på inntil $BYA = 50 \text{ m}^2$. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt og utforming skal tilpasses eksisterende bolig/fritidsbolig/næringsbygg.
- 2.3.2 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus med videre på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge ikke graden av utnytting øker mer $BYA = 50 \text{ m}^2$.
- 2.3.3 Det er ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan i LNF- områder for spredt bolig- og fritidsbolig hvor det er tillatt inntil 10 enheter.
Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.
- 2.3.4 Det er ikke plankrav for enkel tilrettelegging for allment friluftsliv som tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
- 2.3.5 Innenfor områdene FUR 1 og FUR 2 (angitt i kartutsnitt under) kan det uten krav om reguleringsplan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse inntil $\%BYA = 70\%$ av tomtearealet. Dette inkluderer all bebyggelse og parkering på tomta. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeareal gjelder.

FUR1: Bergsaker og sørover mot sentrum

FUR2: Vestsiden av Stasjonsgata



- 2.3.6 For område for opplag/ferdsel/havn H2 Hausvik kreves ikke reguleringsplan for opplag hvor det kun skal utføres lett vedlikehold som ikke medfører fare for forurensing eller støy over grenseverdiene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

§ 2.4 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):

- 2.4.1 Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø. Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, landskapsvern og kulturminner, gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse.
- 2.4.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg- forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

- 2.4.3 Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB62, FB72 og B15 skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.
- 2.4.4 Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- 2.4.5 Planen skal vise løsninger for vann- og avløp.
- 2.4.6 For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB 53, FB54, FB61, FB 70 og FB72, boligområdene B1, B3, B19, samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr **skal** det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.
- 2.4.7 For VA6 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med ålegrasforekomst.
- 2.4.8 For FB24 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med naturtype edelløvskog.
- 2.4.9 For FB30 Lindelia skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med Kongeveien.
- 2.4.10 For FB2, FB7, FB10, FB11, FB15 og FB23 (Austadhalvøya) skal reguleringsplan følge opp anbefalinger i landskapsanalyser som er utarbeidet til kommuneplan.
- 2.4.11 For områdene SB1 Høyland, SFB1 Høylandsheia, FB10 Lundegård Vest, FB13 Hunsdalen og T1 Lundegård må adkomst fra fylkesvei avklares i reguleringsplan.
- 2.4.12 For byggeområde på TJ1 Bærøy, skal reguleringsplanen vise en god plassering av bygninger i forhold til terreng og det settes krav til tilrettelegging for ferdsel og opphold langs strandsonen.
- 2.4.13 I reguleringsplan for N8 Herdalen må det tas hensyn til framtidig adkomst til B15.
- 2.4.14 I reguleringsplan for P8 skal det gjøres utredninger i forhold til trafiksikkerhet, sikringstiltak og tilrettelegging for universell utforming av området.

§ 2.5 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):

Alle anlegg for vann og avløp skal følge sanitærnormen som er vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

- 2.5.1 Vann- og avløpsanlegg, inkludert installasjoner for håndtering av overvann og spillvann, som skal overskjøttes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Lyngdal kommune.
- 2.5.2 Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på det vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminner. Søknad skal vise at dette er ivarettatt. Tiltak innenfor byggeforbudet fra sjø jfr.

pbl. § 1-8 og byggeforbudssone for vann- og vassdrag, krever dispensasjon. Forhold til kulturminner må avklares.

- 2.5.3 Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.
- 2.5.4 Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende vegnormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan) uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer.
- 2.5.5 Byggegrense langs kommunal vei følger veglovas bestemmelser.

§ 2.6 Parkering (§ 11-9 nr. 5)

For bestemmelser om parkering vises det til gjeldende vedtekt om parkeringsbestemmelser i vedtatt Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Norm vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

- 2.6.1 P10 og P11 i Alleen sentrum kan bebygges med parkeringshus hvor minimum tre etasjer forbeholdes parkering. Nederste etasje skal ligge under bakkenivå. De øverste etasjer kan benyttes til næring.
- 2.6.2 Hensynssone H710, øst for rutebilstasjonen, er forbeholdt mulig atkomst til fremtidig parkeringsanlegg i fjell. Det kan ikke etableres nye tiltak i området som kommer i konflikt med mulig atkomst.
- 2.6.3 Krav til parkering kan løses ved at det blir innbetalt et beløp for hver manglende plass. Innbetalte beløp nyttes til opparbeidelse av offentlige parkeringsanlegg jf pbl § 28-7.



§ 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (§ 11-9 nr. 6)

Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jf pbl § 29-1 og § 29-2.

- 2.8.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser. Søknader skal vise at det enkelte tiltak utformes med god arkitektonisk utforming og sikrer gode visuelle kvaliteter. Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng og silhuettvirkning skal unngås.

§ 2.8 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

- 2.8.1 Universell utforming: Ved regulering skal deler av området alltid planlegges etter prinsipper om universell utforming. Minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Nye forretnings-, kontorbygg og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha universelt utformede uteområder.

- 2.8.2 Leke-, ute og oppholdsarealer: Utforming av lekeareal skal følge «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

Leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (MUA) inkluderer nærlekeplass og felles/privat uteoppholdsareal og skal være:

Boligtype	Areal felles uteoppholdsareal pr boenhet, minimum
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse	25m ²
Blokkbebyggelse	15m ²

Leke- og uteoppholdsareal skal som hovedregel ligge på bakkeplan. I tettbygde områder kan i visse tilfeller nærlekeplass og felles uteoppholdsareal plasseres på tak av 1. etasje, og private uteoppholdsareal kan løses ved bruk av terrasse/balkong.

- 2.8.3 Krav til lekearealer deles inn slik:

- 1) **Nye områder** med bolig- og fritidsformål
- 2) **Fortetting** i eksisterende områder
 - 2a) Fortetting innenfor angitte soner
 - 2b) Fortetting utenfor sonene

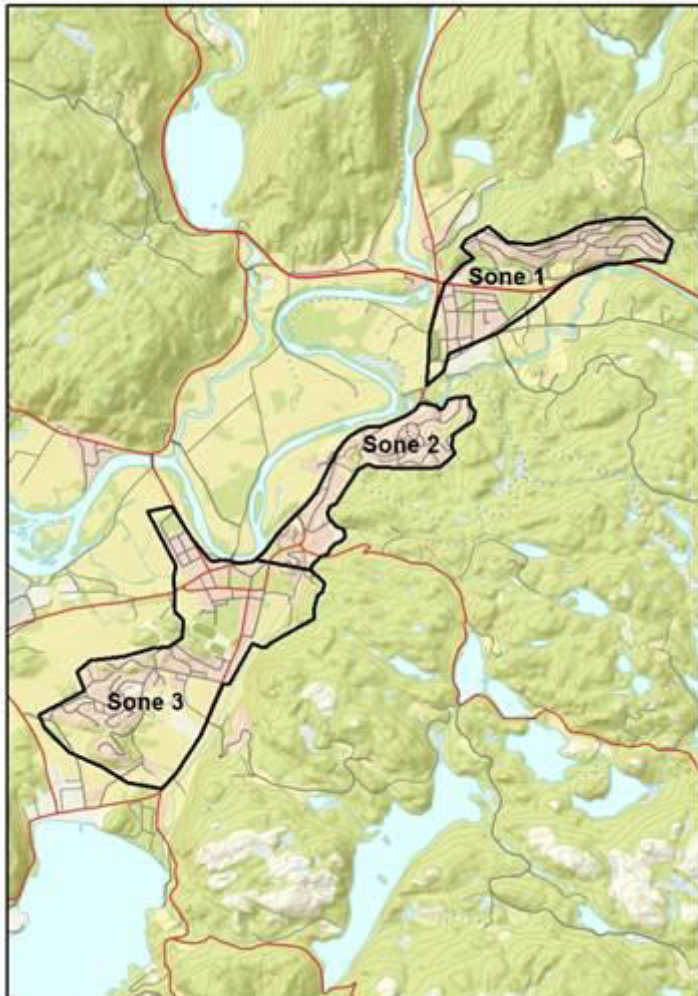
1) Krav til lekearealer i **nye områder** med bolig- og fritidsboligformål:

Betegnelse	Aldersgruppe	Funksjonskrav
Nærlekeplasser	Egnet for barn fra 0-6 år	• Størrelse: 100-500 m². • Maks kapasitet: 30 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 100 meter. • Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
Områdelekeplasser	Egnet for barn 5-13 år	• Størrelse: 500-3000 m². • Maks kapasitet: 200 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 200 meter. • Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
Aktivitetsområder	Egnet for barn og ungdom fra 10 år.	• Størrelse: Fra 3000m² • Maks kapasitet: 500 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 500 meter. • Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.

2a) Krav til lekearealer ved **fortetting innenfor angitte soner**:

Soneinndeling:

Sone 1	Rom – Romåsen
Sone 2	Oftebro – Bergsaker – Berge
Sone 3	Grøndokka – Alleen - Hamran



Innenfor sonene er det samme krav til lekearealer, som for nye områder.

Det er innenfor sonene avsatte lekearealene på kartet, som sørger for en tilfredsstillende fordeling av områdelekeplasser. De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal til hver sone, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder, jf. «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan).

Krav til nærlekeplass må løses innenfor det enkelte tiltak.

Dersom utbygger ikke selv kan løse krav til områdelekeplasser og aktivitetsområder, kan det inngås en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, og sikring av tilstrekkelig god lekearealer innenfor sonen. Avstandskravet anses ivaretatt innenfor sonene ved avsatte lekearealer i plankartet.

2b) Krav til lekeareal ved **fortetting utenfor sonene**

I hovedsak skal kravene til nye prosjekter følges. Kravene kan likevel vurderes løst i tilknytning til eksisterende anlegg eller ved bidrag til nye anlegg (utbyggingsavtale). Krav til hvert prosjekt må vurderes på bakgrunn av prosjektets type og størrelse, nærhet til eksisterende uteoppholdsarealer, kvalitet på disse o.l.

§ 2.9 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Det kan tas initiativ til forhandling om en utbyggingsavtale som avklarer gjennomføring og bidrag, som løser rekkefølgekravene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av enkelttiltak gjelder følgende rekkefølgekrav:

- 2.9.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsservice, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.
- 2.9.2 Teknisk plan og utomhusplan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.
- 2.9.3 Rekkefølgekrav for veier:
 - Krysset mellom Fv 410 og Fv 553 må være ombygd før nye boligområder i Bergeheia – Bergsakerheia tas i bruk.
 - Før videre utbygging innenfor områdene Hundingsland, Kåveland og Erikstad må det gjøres siktutbedring i kryss mellom Fv 552 og kommunal vei til området.
 - Før videre utbygging innenfor Nakkestadområdet må det gjøres siktutbedring i kryss mellom Fv 552 og kommunal vei til området.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier: Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som er angitt i tabellen under. På deler av strekningen, kan det vurderes alternative trafikkisikrende tiltak.

Utbygging av nye enheter for næring, bolig og offentlige bygg kan igangsettes under forutsetning av at vedtatt reguleringsplan viser sykkel- og gangsti og beskriver gode trafiksikkerhetsløsninger med rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring.

For fritidsbolig kan utbygging av nye enheter igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale.

Strekning	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
FV 656 Ubostadkrysset – Sveneivik	Strekningen Ubostadkrysset – Agnefest og Sveneivikområdet
FV 552 Skomrak – Austad	Austadhalvøya, fra Skomrak og sørover.
FV 43 Vemestad – Kvås	Fra nye boligområder i sør til nord for barneskole.
FV 590 Myrveien	Hamran, Kvavik, Rosfjord og områder mellom disse.

2.9.4 Rekkefølgekrav for lekeareal:

Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand.

2.9.5 Rekkefølgekrav for tursti:

Utbygging i sentrum, områdene Hamran -Alleen – Berge – Bergsaker – Oftebro –Rom, skal før utbygging sikre at det opparbeides turstier på Bringsjord, mellom Alleen og Rom og nærområdene. Rammene for gjennomføring og bidrag kan avklares i en utbyggingsavtale.

2.9.6 Rekkefølgekrav for småbåthavner:

For områder avsatt til småbåt anlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensing er godkjent og etablert.

2.9.7 Rekkefølgekrav for områder:

Områder innenfor båndlagt område for ny E-39 kan ikke bygges ut før ny trase for E39 er avklart.

Ved bruk av T/B (Knertenland) må eksisterende anlegg for barn- og unge reetableres.

2.9.8 TJ3 Bergsaker (Steintomta) kan ikke tas i bruk før området mellom E39 og Litleåna på gnr 156 bnr 158 i Herdalen er opparbeidet som landbruksareal.**§ 2.10 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):**

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen av en arealplan, legges bestemmelsene i pbl. kapittel 17 til grunn. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

Avtalen kan også avklare økonomiske bidrag til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser.

Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4)

§ 3.1 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):

3.1.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8):

Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra sjøen og elvene Lyngdalselva og Møska, og fra sidebekkene til Lyngdalselva som er avmerket på plankartet. Tilsvarende byggeforbud gjelder også i et belte på 50 m på begge sider av Litleåna opp til Øygardsvatnet, og Skurvåna opp til Birkeland hvor den krysser fylkesveien, og 50 m målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vann større enn 2daa. Kan avvikes i forbindelse med reguleringsplaner.

Der det er eksisterende bebyggelse, kan det etter en konkret vurdering tillates at det umiddelbar nærhet blir bygd inntil samme avstand fra vann eller vassdrag. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann eller vassdrag.

Alle tiltak i nærhet av sjø og vassdrag, skal ved søknad gi en vurdering av fare for flom og havnivå stigning.

3.1.2 Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan eller kommuneplan.

3.1.3 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 10 meter.

3.1.4 I tiltak hvor det er krav om ansvarlig foretak, pbl § 20-3, kreves det at alle bygg prosjekteres på digitalt kartgrunnlag og leveres i SOSI format i samsvar med gjeldende koordinatsystem. Ved ferdigattest skal tiltaket innmåles.

§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

3.2.1 For nye fritidsboliger tillates maksimalt samlet utnyttelse på inntil %BYA = 40 % av tomtestørrelse, men maksimalt BYA= 300 m², inklusive parkering og all bebyggelse på tomta.

3.2.2 For område T1 (Lundegård) gjelder følgende:

Detaljreguleringsplanen må vise et universelt utformet område ved sjøen for allmennheten, som inkluderer det gamle offentlige fergeleiet.

3.2.3 Område FB72 Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.

§ 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

Boligbebyggelse i nye boligområder skal være av en differensiert art med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leilighetsbygg etter en vurdering med bakgrunn i miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

Maksimal størrelse for eneboliger er %BYA = 40 % av tomtestørrelse, men maksimalt BYA= 500 m². Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også spredt boligbygging.

3.3.1 Spesielle bestemmelser som gjelder for områdene BV1 Agnefestveien og BV2 Grøndokka: Innenfor områdene BV1 og BV2 skal områdets preg bevares. Det vil si at eventuelle nybygg/tilbygg/fasadeendringer skal følge eksisterende bebyggelse når det gjelder:

1. *Proporsjoner*: forholdet mellom husets høyde, lengde og bredde og de enkelte bygningsdelene.
2. *Materialbruk*: bør velges ut fra områdets tradisjoner og brukssammenheng.
3. *Fargebruk*: må inkludere tak og vurderes mot omkringliggende bebyggelse.
4. *Detaljer*: må være tilpasset bygningens stil. Det skal ikke brukes dekorative elementer som hører hjemme i en annen tid og på andre stiltyper enn det som ble beskrevet ovenfor.
5. *Bebyggelsesstruktur*: plassering av bygg på tomta skal samsvare med omkringliggende tomter.

3.3.2 Område BV1:

1. Østsiden av Agnefestveien ansees som fullt utbygd og skal ikke fortettes med nye enheter. Hovedbygg på tomta skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Det skal benyttes liggende trekledning.
2. Vestsiden av Agnefestveien kan fortettes med boliger i tråd med bestemmelsene for området. Konkret vil dette si at det skal være saltak med møneretning langs etter veien, 1,5 etasjers bygg med liggende trekledning. Hovedbygg på tomta skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Ingen kvist eller takoppløft mot Agnefestveien. Til byggesøknad skal det legges ved fasade- og gateopprikk som viser tiltaket i forhold nabobebyggelse og gateløp, inkludert høydeplassering.

3.3.3 Område BV2: I området inngår vernede bygninger. Flere eldre bygg er Sefrak-registrert. Søknad om tiltak i området skal sendes til Fylkeskonservator for uttalelse før søknaden behandles.

3.3.4 Område B26 kan bebygges med inntil 5 boliger.

§ 3.4 Område for næringsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

Utnyttelsesgraden for tomter settes til inntil 70 % BYA.

T/B Bjørkebakken kan benyttes til opplevelsespark/turistområde.

§ 3.5 Område for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 5):

Gjelder områdene R1 Akersmyr og R2 Moi.

Det kan foregå uttak av sand-og steinressurser fra områdene.

For R1 er det krav om områderegulering og samordning med områdene B15 Gauksås/Hagen og B21Bergsakerheia

For R2 er det krav om driftsplan og løpende tilbakeføring til landbruksareal etter ferdig uttak.

§ 3.6 Område for offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-9 nr. 5):

Områder og utnyttelsesgrad:

- TJ1 Holmen ved Bærøy -utnyttelse inntil %BYA=20%
- TJ2 Grøndokkmoen – utnyttelse inntil %BYA=70%
- TJ3 Bergsaker (Steintomta) – utnyttelse inntil %BYA=70%

TJ1 Holmen kan benyttes til kystrelatert/sjørelatert undervisning/ behandling/rehabilitering med tanke på barn og unge. Ved utbygging må det også tilrettelegges for offentlig brygge og uteoppholdsarealer.

For område TJ3 Bergsaker (Steintomta) skal fyllingshøyde ikke overstige Fylkesvei 43.

§ 3.7 Områder for kombinert bebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

3.7.1 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 30 % BYA i B/Nl og FB/Nl (Hausvik).

3.7.2 B/Nl Hausvik: Bebyggelsen kan være en kombinasjon av boliger og næringsbebyggelse. Boliger skal primært ikke være frittliggende. Område B/Nl skal inngå i felles reguleringsplan for område B3 og B/Nl.

3.7.3 FB/Nl Hausvik: Bebyggelsen kan være en kombinasjon av fritidsboliger og næringsbebyggelse innenfor arealet. Fritidsboliger kan være frittliggende og begrenset til spesifikk del av området. Område FB/Nl skal inngå i reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan for området. Endringen skal omfatte hele planområdet.

§ 3.8 Småbåthavner over 5 båtplasser (§ 11-11 nr. 4)

Småbåthavnene skal i hovedsak bestå av flytebryggeanlegg. Terrenginngrep på land skal holdes til et minimum. I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres mindre bygninger på inntil 6 m² pr. båtplass på land ifm bryggeanlegget.

§ 3.9 Sentrumsformål - sone for handel og kjøpesenter (§ 11-9 nr. 5):

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

- 3.9.1 Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.
- 3.9.2 Bebyggelse i sentrum skal være på minimum to etasjer hvorav første og andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.

§3.10 Samferdsel

- 3.10.1 Området S1 Gullknuden/Vottebakken kan benyttes til veirelaterte servicefunksjoner.

- 3.10.2 Havneområdet H2 Hausvik kan benyttes til oppankring av fartøy og installasjoner/rigger fra oljevirksomhet.

I områdene skal det legges til rette for at fritidsbåter skal komme fram til etablerte båtplasser og for ferdsel langs mye brukte leder for fritidsbåttrafikk.

Det kan, etter behov og etter avtale med grunneier, etableres pullerter for fortøyning av fartøy i tilgrensende strandsoner bortsett fra på Børøy og Bjørga.

§ 3.11 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være til bruk for allmenheten.

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6)

§ 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel ikke plasseres på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen (Unntaksvis drivhus/ veksthus).

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Lygna der det finnes alternative løsninger, eller ikke inngår i reguleringsplan.

§ 4.2 Spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

4.2.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning bør unngås. Fradeling til fritidsbolig er tillatt innenfor områdene.

4.2.2 For nye fritidsboliger tillates maksimalt inntil 300 m2 BYA inklusive parkering og all bebyggelse på tomta.

4.2.3 Omfang av utbygging:

Område	Omfang av utbygging
SH1 Ljosevannsheia	40 fritidsboliger
SFB1 Høylandsheia	45 fritidsboliger
SFB2 Vassliene	10 fritidsboliger

4.2.4 For område *SH-1* skal detaljreguleringsplan omfatte minst den del av *SH-1* som kommer innenfor en eiendom, og skal vise adkomst fra eksisterende vei.

§ 4.3 Spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

4.3.1 Omfang av utbygging:

Område	Omfang av utbygging
SB1 Høyland	5 boenheter
SB2 Lundegård	10 boenheter
SB3 Ås	10 boenheter
SB 5 Lenesfjorden, Kalveneset	3 boenheter
SB 4 Hagestad	3 boenheter
SB6 Egilstad - Næveland	10 boenheter
SB7 Dragland – Li - Åmland	20 boenheter

§ 4.4 Spredt bolig- næring og, fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

4.4.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

- 4.4.2 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 40 % BYA, med maksimal størrelse for boliger med BYA= 500 m² og for fritidsboliger med maksimalt BYA= 300 m². Dette inkluder parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg.
- 4.4.3 Byggeområder innenfor SBF1 må ikke komme i konflikt med hensynssone for friluftsliv ved «Mannevegen» eller sti som fører til denne.

Område	Omfang av utbygging
SBF1 Leksbø	

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 2)

I områdene som grenser til akvakulturområder (ved Revøy, Hundingsland og Nakkestad) kan det etableres ankerfeste for akvakulturanlegg etter en vurdering av konsekvenser for de andre bruksområdene i formålet.

- 4.5.1 I områder for akvakultur kan det plasseres overflateanlegg for akvakulturanlegg. Etablering eller endring av anlegg må godkjennes av sektormyndighet.

Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8)

§ 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (§ 11-8 a)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene i kommunen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter PBLs § 20-2 og § 20-3. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

§ 5.2 Rasfare H310, høyspent H370, annen fare H390 (§11-8 a)

Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

§ 5.3 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

§ 5.4 Båndleggingssone naturvern H720 (§ 11-8 c)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

§ 5.5 Båndlegging etter plan-og bygningsloven

Gjelder sone for planlegging av ny E39 gjennom Lyngdal. Sonen kan innskrenkes i takt med nye avklaringer i planarbeidet for ny E39, og oppheves når kommunedelplan for ny E39 er vedtatt.

§ 5.6 Bevaring kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

§ 5.7 Bevaring naturmiljø H560 § 11-8 c)

§ 5.8 Krav om felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Følgende områder har krav om felles planlegging:

- 1) FB4 skal inngå i felles reguleringsplan for område FB4 og B2. (Austadhalvøya)
- 2) FB20 a-b skal inngå i reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan for området. Endringen skal omfatte hele planområdet. (Austadhalvøya)
- 3) Offentlig badeplass og parkering skal inngå i reguleringsplan for område FB7. (Austadhalvøya)
- 4) *SFB1* (Høylandsheia) og *SFB2* (Vassliene) må det utarbeides samlet detaljreguleringsplan for hele utbyggingsområdet før bebyggelse tillates oppført. Reguleringsplan må vise adkomst fra eksisterende vei (§ 11-8 e). (Austadhalvøya)
- 5) B3 skal inngå i felles reguleringsplan med område B/Nl.
- 6) Badeområde i Hausvikbukta skal inngå i ny reguleringsplan i Hausvik.
- 7) VA4 og tilgrensende badeområde og oppholdsareal på land skal inngå i reguleringsplan for FB10.
- 8) VA8 skal inngå i reguleringsplan for FB19.

- 9) VA11 skal inngå i reguleringsplan sammen med område FB72 Krågestøl.
- 10) Reguleringsplan for B19 skal inkludere hele byggeområdet samt tilgrensende badeområder og småbåthavn VA12 i Aunevik.
- 11) Område B/Nl skal inngå i felles reguleringsplan for område B3 og B/Nl.
- 12) FB2 skal i reguleringsplan inkludere hele toppen av Furuobden.
- 13) Reguleringsplan for N8 skal også omfatte vassdrag og kantsone til vassdrag med en bredde på 50 meter, sør til veg mot Oftedal.

Kapittel 6 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Lyngdal.

§ 6.1

Utbygging bør ikke skje innenfor hensynssoner for kulturlandskap, bevaring naturmiljø eller friluftsliv hvis ikke spesielle grunner tilsier det.

§ 6.2

Innenfor sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø gjelder følgende: Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og på hvilken måte. Nye tiltak i området skal gis en god tilpasning til kulturmiljøet. Fylkeskonservatoren skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

§ 6.3

Enkeltøknader om boliger i LNF-områder som ikke er i konflikt med særinteresser, og hvor det ellers ligger til rette for utbygging, skal så langt mulig innvilges. Lokaliseringskriteriene som følger for utbygging i LNF-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates, bør være retningsgivende også for søknader om dispensasjon for oppføring av bygninger i LNF-områder.

§ 6.4

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

§ 6.5

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

§ 6.6

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får gunstigst mulig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

§ 6.7

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.

VI VIL



VI VÅGER



Lyngdal
kommune

Publisert: 03.09.2015

Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon 38 33 40 00
E-post: post@lyngdal.kommune.no
Org.nr. 946 485 764

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4225 LYNGDAL

Gnr 171 Bnr 211 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vinkelveien 19, 4580 LYNGDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

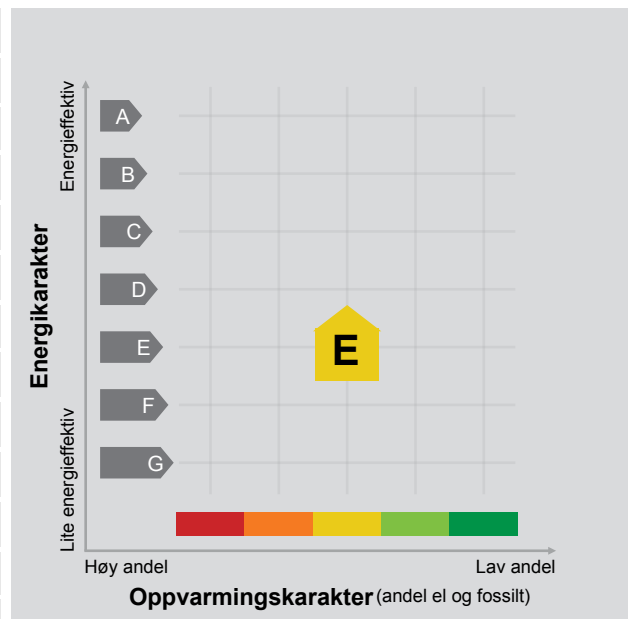
Som primærbolig:	kr 765 459
Som sekundærbolig:	kr 2 755 652

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vinkelveien 19
Postnummer: 4580
Sted: LYNGDAL
Kommune: Lyngdal
Bolignummer: H0101
Dato: 30.09.2023 15:52:09
Energimerkenummer: 7d8921b6-8906-4214-bcfb-d280d6851abf

Kommunennummer: 4225
Gårdsnummer: 171
Bruksnummer: 211
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169526559

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

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

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



ODD TERJE VATNEDAL | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 72 | otv@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lister | Alleen 4 | 38 33 18 40 | <https://sormegleren.no/avdeling/lyngdal/>