

Torggata 9

Lyngdal Sentrum



Prisantydning: **kr 6 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Leilighetens terrasse har to åpne deler og en inneglasset del.



Attraktiv toppleilighet med solrik beliggenhet, stor terrasse med inneglasset del og fin utsikt mot Rådhusparken.

OMRÅDE

Lyngdal Sentrum

ADRESSE

Torggata 9, 4580 LYNGDAL

Prisantydning

kr 6 290 000,-

Omkostninger: kr 168 150,-

Totalpris: kr 6 458 150,-

Formuesverdi: kr 726 256,-

Fellesutgifter: kr 2 591,-



Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

BRA-i: 123 m²

BRA-e: 4 m²

BRA-b: 29 m²

BRA Total: 156 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Soverom: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2343.8 m²

TORGGATA 9

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 168, bnr. 8, snr. 14, ideell andel 1/1

Gnr. 167, bnr. 390, ideell andel 1/134

i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 29 m²

BRA totalt: 156 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 123 m² Entré , Gang , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Bod

BRA-e: 4 m² Bod 2

BRA-b: 29 m² Innglasset balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2343.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og ligger midt i Lyngdal sentrum, opparbeidet med kombinasjonsbygg med leiligheter og butikker

Beliggenhet

Bygget ligger meget sentralt i sentrum av Lyngdal. Det er gangavstand til legekontor, rådhus, kulturhus, restauranter, butikker og øvrige sentrumsfasiliteter. Leiligheten ligger i 4. etasje og har terrasse med utsikt mot Rådhusparken. Inngang fra bakkenivå. Heis i bygget.

En kort kjøretur unna ligger Sørlandsbadet og Handelparken på Rom. Flotte turmuligheter i nærheten.

Adkomst

Beliggende midt i Lyngdal sentrum med adkomst fra Torggata.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

I henhold til tilstandsrapport:

Leiligheten på Torggata 9 ble oppført i 2007. Det er lite å bemerke på på leiligheten som fremstår i god teknisk stand. Det som kan nevnes er at det er skader på en mindre del av gulvet på kjøkken under kjøleskap. Innebygget sistene på toalett, har ukjent dreasløsning. Ut over det må man påregne alminnelig vedlikehold. Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt.

Innhold

Velkommen til Torggata 9!

Pen leilighet i 4. etasje med gjennomgående god standard. Gulvene er i hovedsak belagt med parkett og veggene er malt lyse fargetoner.

Stue med mulighet for innredning i soner og gode vindusflater mot en stor terrasse med adkomst fra både stue og et soverom. Terrassen ligger sørvest-vendt og har god utsikt mot sentrum og Rådhusparken. Her kan man nyte det yrende folkelivet og har orkesterplass til 17. mai paradet.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Pen innredning i profilert utførelse fra Strai kjøkken med enkeltstående hvitevarer, disse medfølger handelen. Kjøkkenet er godt utstyrt med god skap- og benkeplass, med utforming som gir rom for en god arbeidsplass. God plass til spisemøblement i tilknytning til kjøkkenet.

Tidløst innredet bad med fliser på gulv med varmekabler og fliser på vegger. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne.

Vaskerom i tilstøtende rom. Innvendig bod med lagringsplass og varmtvannsbereder.

Leiligheten er utstyrt med 2 soverom i forskjellige størrelser.

Det medfølger bod rett ved leiligheten og garasje plass i kjelleren.

Tilgang til felles gjesteleilighet (leiepris kr. 100,- pr. døgn), møtelokale og treningsrom (fri benyttelse).

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av John Terje Knutsen den 09.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ei balkongdør henger og tak i terskel

Tiltak

- Tiltak:
- Justere dør

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

4. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

4. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

4. Etasje > Bod

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har belegget med oppbrett. Fallforhold til sluk er målt til ca 3 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

4. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin og komfyr/stekeovnkoketopp

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i leiligheten.

Parkering

Parkering i kjeller på anvist plass.

Parkeringsplassen ligger på eget gårds og bruksnummer og er ikke en del av seksjoneringen.

Det er installert infrastruktur for lading. Selve ladestasjonen må hver enkelt bestille og betale direkte til Tratec Teknikken til enhver tid gjeldende priser. Driftskostnadene fordeles og faktureres fra Sameiet.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Betales gjennom fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal pr. 2024.

Formuesverdi primær

Kr 726 256

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 759 773

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

121/4407

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, TV/internett, forsikring bygg og vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 591

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet sentrumsgården Lyngdal

Organisasjonsnummer

993297801

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Børge Dahlstrøm

Eierskiftegebyr

Kr 3500

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4225/168/8/14:
Heftelser i eiendomsrett
09.03.1956 - Dokumentnr: 225 - Skjønn
Mandal skjønnkommisjons sak 1/55, - grunn til Skolegaten.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1956 - Dokumentnr: 226 - Rettsbok
Fravikelseskjennelse vedr. dbnr. 225/56.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1956 - Dokumentnr: 577 - Skjønn
Utskrift av eksekusjonsprotokoll- fullbyrdelse av
fravikelseskjennelse.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1966 - Dokumentnr: 292 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte servitutter antas å ha historisk betydning og er ikke innhentet.

19.01.2021 - Dokumentnr: 72802 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/4422
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Ingen rettigheter er registrert.

4224/167/390: Ideell andel 1/134

Heftelser i eiendomsrett:
2007/848275-2/200 22.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LYNGDAL KOMMUNE
ORG.NR: 922 421 498

Bestemmelse om disposisjon av areal.
2007/966885-1/200 26.11.2007 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 168 BNR: 8

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2008. Ferdigattesten gjelder kombinert forretnings/leilighetsbygg -

Sentrumsgården AS. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Inneglassingen av terrassen er godkjent, og det foreligger tegninger datert 31.03.2014. Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er rekvirert av tiltakshaver og vil foreligge snarest mulig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.12.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som sentrumsformål, nåværende, og er en del av kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, datert 03.09.2015.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Garasjeplassen ligger på en tomt som er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 6 290 000

Totalpris

Kr 6 458 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

158 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
168 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

6 448 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
6 458 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 116 230,00,- inkl. mva.

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

Selger

Roy Ernst Nodeland

Ivar Nodeland

Arild Stanley Nodeland

Glenn Nodeland

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.10.2024



Velkommen inn!



Romslig og lys stue med gode vindusflater. 3 utganger fra stua til terrassen.



Det er en romslig leilighet med stor terrasse med gode solforhold.



Virtuelt møblert for å gi et inntrykk av hvordan leiligheten kan se ut med spisebord, sofagruppe og tv.



Plass til spisebord ved kjøkken - virtuelt møblert.



Praktisk Strai kjøkken med frittstående hvitevarer som medfølger.



Soverom 1 av 2 - integrert skyvedørgardrobe.



Soverom 1 av 2. Med virtuelle møbler for å vise hvordan det kan se ut.



Fliselagt bad med baderomsinnredning, toalett og dusjløsning.



Eget vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.



Soverom 2 av 2 med utgang til terrassen.



Virtuelle møbler hvor man kan få et bilde på hvordan man kan innrede.





Solrik terrasse hvor man kan flytte seg etter vær og vind.





Stor veranda med gode solforhold hvor man kan flytte seg etter solen.



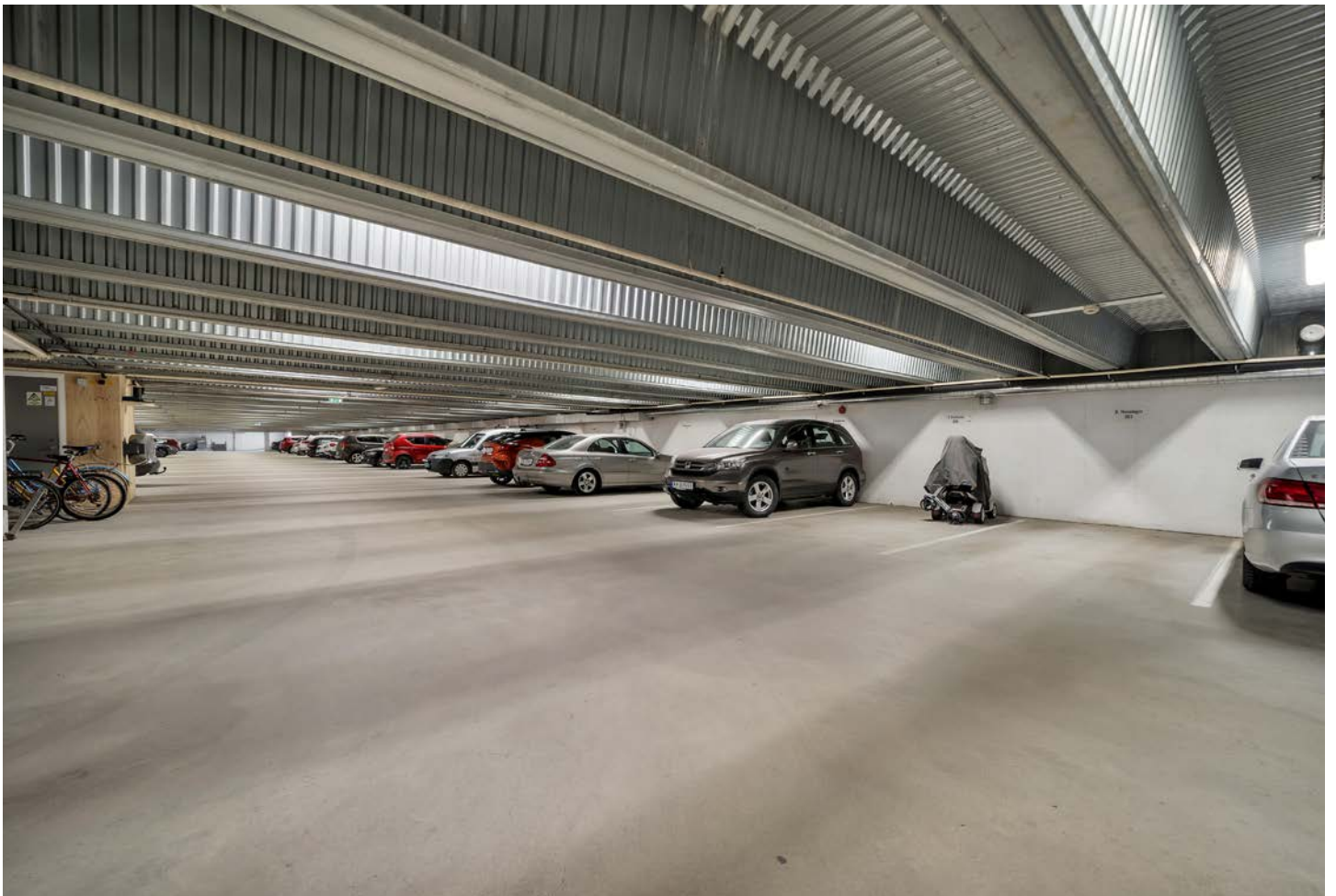
God utsikt over Rådhusparken.



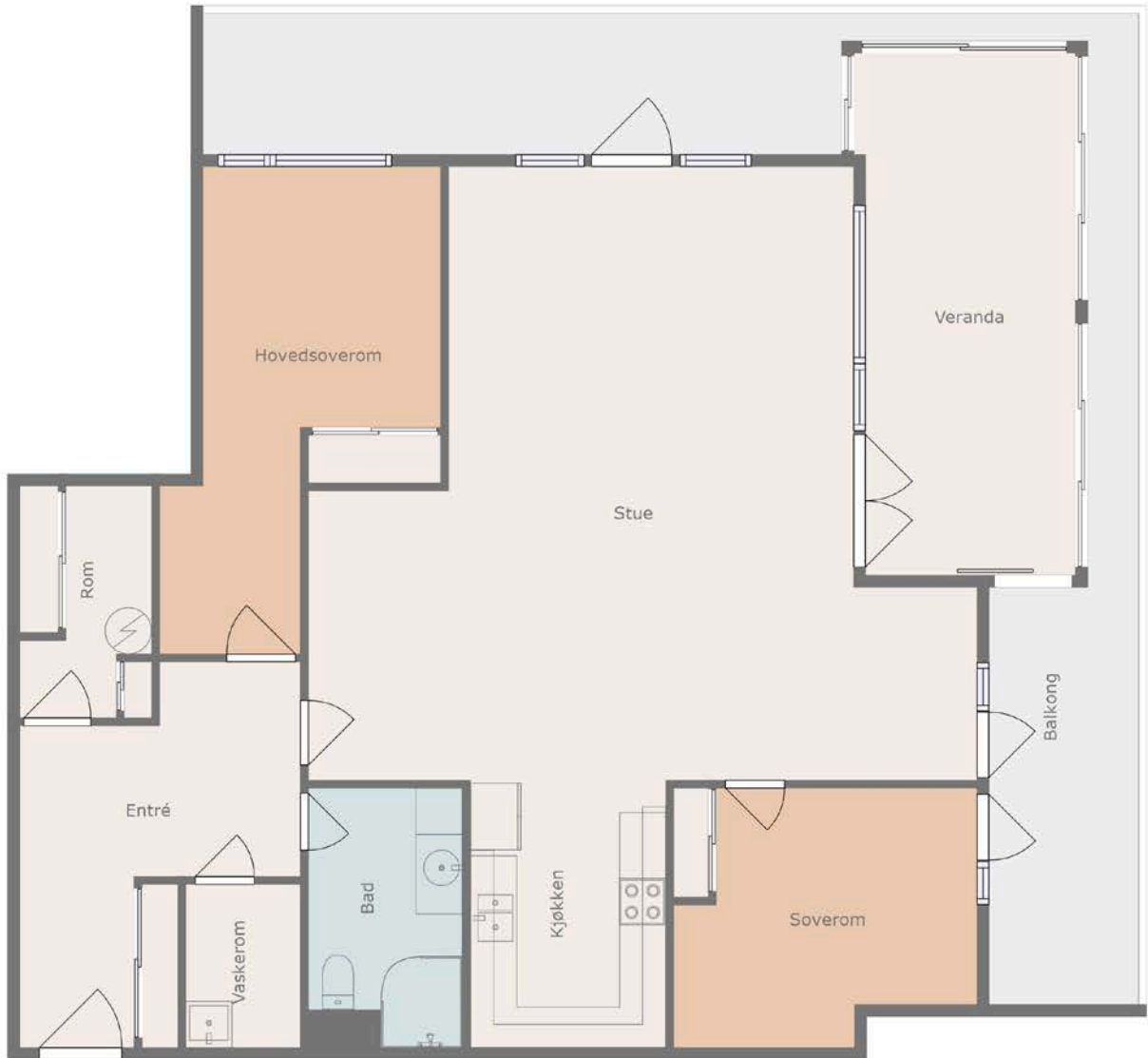
Felles treningsrom i bygget til disposisjon for beboerne i bygget.



Felles samlingsrom som kan bestilles til selskaper o.l.



Det er parkeringskjeller i bygget. Plassen er merket.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Egenerklæring

Torggata 9, 4580 LYNGDAL

29 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Torggata 9	Torggata 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Annet

Informasjon om selger

Hovedselger

Knudsen, Berit Therese

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen

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 93827653

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torggata 9, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 168, bnr. 8, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 20241-1325

Referansenummer: DE1807

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.

John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.

Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten på Torggata 9 ble oppført i 2007.

Det er lite å bemerke på på leiligheten som fremstår i god teknisk stand.

Det som kan nevnes er at det er skader på en mindre del av gulvet på kjøkken under kjøleskap.

Innebygget siserene på toalett, har ukjent drengsløsning, Ut over det må man påregne alminnelig vedlikehold.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.

Takterrasser med tekke i tre og rekkverk i glass og metall

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malt slett overflate.

Innvendige tak har slett malt overflate.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har beleg med oppbrett.

Fallforhold til sluk er målt til ca 16 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i garderobeskap i entre.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 48, 2 % ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på kjøkken bak kjøleskap.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 47 % ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist 8,9 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bod

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har beleg med oppbrett.

Fallforhold til sluk er målt til ca 3 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

VVB

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på soverom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 49,1% ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist 10,8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Service utført i 2024. Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er fra 2008. Det elektriske anlegget er fra byggeår. Anlegget har automatsikringer. Hovedsikring er på 32 Amp. Sikringsskapet er lokalisert på vaskerom. Ny strømmåler er montert i 2018. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

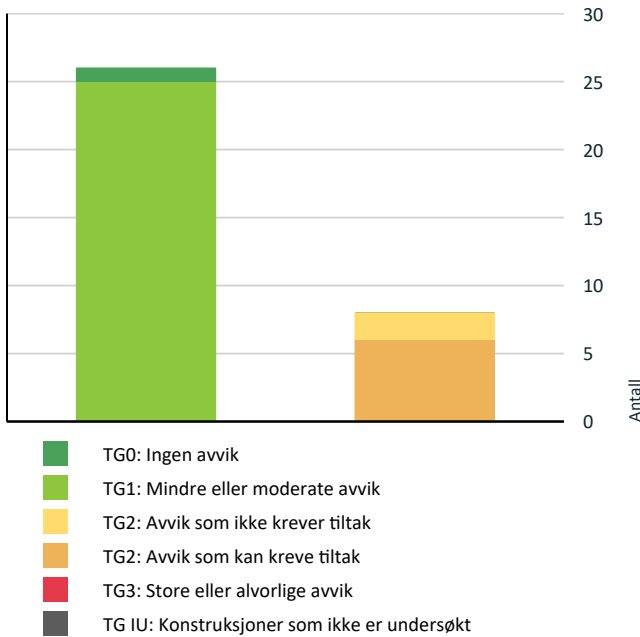
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

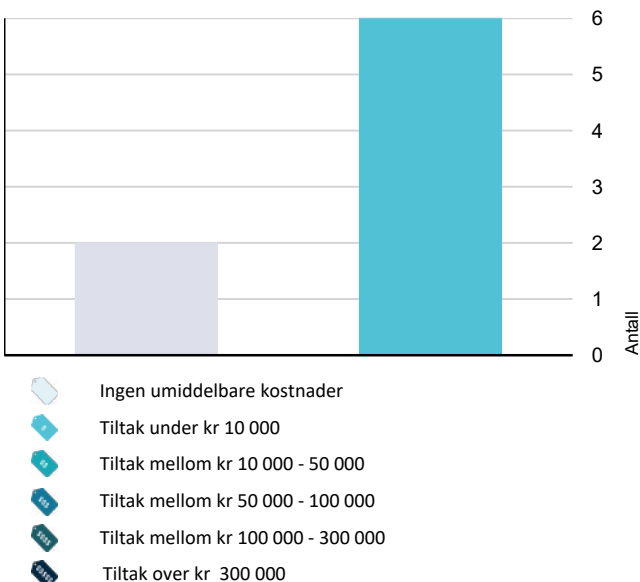
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oppsprukket kledning



Oppsprukket kledning

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ei balkongdør henger og tak i terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere død

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør henger og må justeres

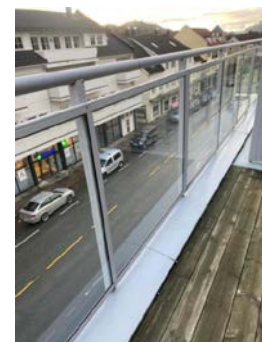
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasser med tekke i tre og rekkverk i glass og metall

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slark i rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Innfestning må strammes

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er noe slark i rekkverk

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malt slett overflate.
Innvendige tak har slett malt overflate.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarergulv

TO 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt bad

4. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Rommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk

Tilstandsrapport



Måling ved terskel

4. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Synlig membran / mansjett under klemring



Mykfuger er monden for utskiftning

4. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt plate



Løs film



Toalett med innebygget systerne

4. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.

Tilstandsrapport



Avtrekk ok

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på kjøkken bak kjøleskap.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 47 % ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist 8,9 Vekt%

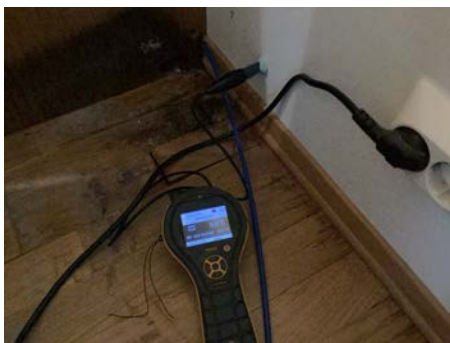
Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

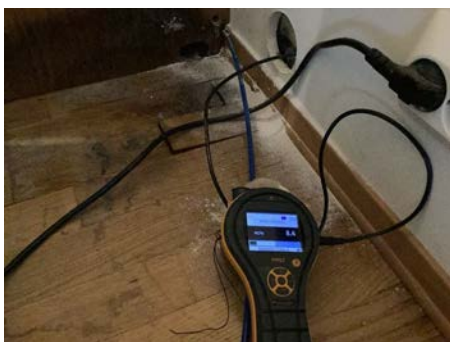
Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

4. ETASJE > BOD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt bod

4. ETASJE > BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4. ETASJE > BOD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegget med oppbrett.

Fallforhold til sluk er målt til ca 3 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

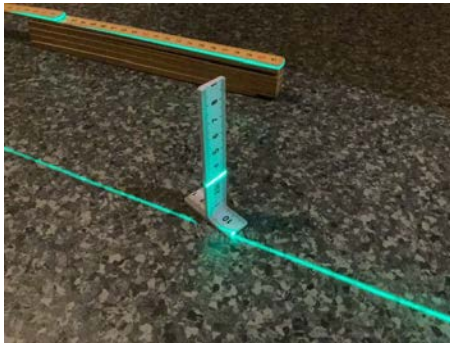
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk

Tilstandsrapport



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

4. ETASJE > BOD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Synlig membran under klemring.

4. ETASJE > BOD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

VVB

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

4. ETASJE > BOD

TO 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.



Avtrekk ok

4. ETASJE > BOD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført på soverom.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 49,1% ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist 10,8 Vekt%

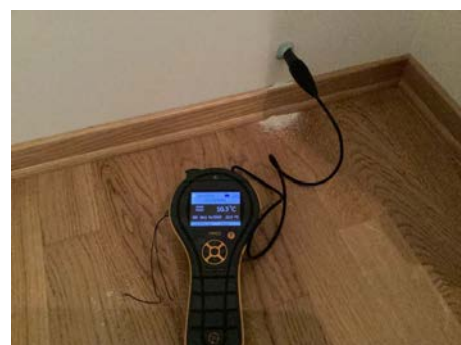
Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

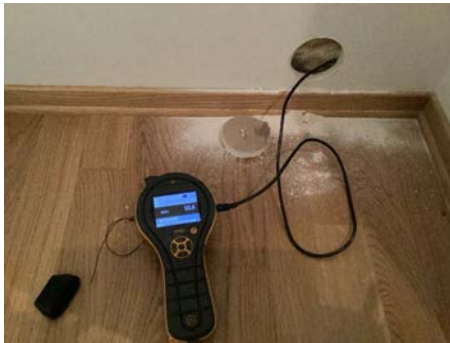
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling

Tilstandsrapport



Måling med pigg

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt Vaskerom

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har belegg med oppbrett.
Fallforhold til sluk er målt til ca 16 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25 mm.



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert via balansert system med avtrekk og spalte under dør.



Avtrkk er ok

4. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i garderobeskap i entre.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 48,2 % ved 21,3 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.

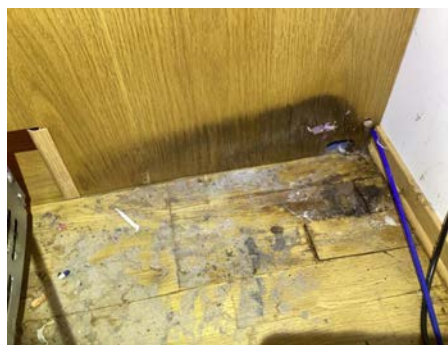
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på gulv under kjøleskap

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

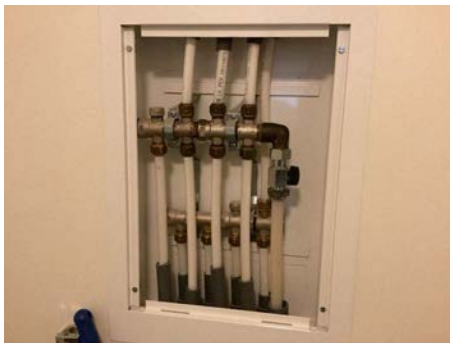
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kurser er ikke merket



Kurser er ikke merket

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Service utført i 2024

TO 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2008

TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 byggeår.
Anlegget har automatsikringer
Hovedsirkning er på 32 Amp.
Sikringssskapet er lokalisert på vaskerom.
Ny strømmåler er montert i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2008 Nytt anlegg i 2027
Installasjon av AMS måler i 2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja ERV Teknikk Lyngdal AS
Oneco Sør AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 27.03.2018
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i god teknisk stand.

For utfyllende gjennomgang må man kontakte autorisert elektriker eller El-tilsyn



Sikringsskap med kurser



Samsvarserklæring for AMS måler



Kursfortegnelse

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

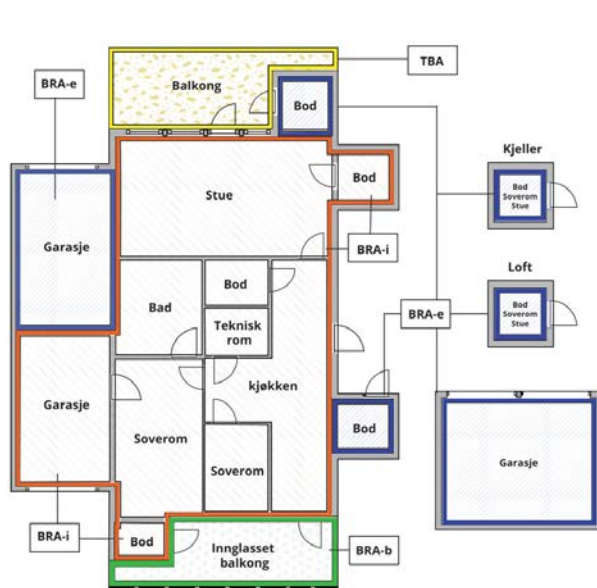
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	123	4	29	156	33
SUM	123	4	29		33
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Gang , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Bod	Bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	117	35

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i fellesareal på ca 6 m²
Innglassert balkong er satt inn under S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	John Terje Knutsen Arild Stanley Nodeland	Takstingeniør 90601746

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	8		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Torggata 9

Hjemmelshaver

Nodeland Ernst, Nodeland Inger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4 etasje på et større kombinasjonsbygg med butikker og leiligheter i sentrum av Lyngdal by. Bygget har felles inngang fra bakkenivå og det er tilgang til heis.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I følge reguleringsplanen, ligger eiendommen i et område for forretning, kontor m.m

Om tomten

Tomten er flat og ligger midt i Lyngdal sentrum og opparbeidet med kombinasjonsbygg med leiligheter og butikker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 890 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Kommunale gebyrer 2024	02.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart for eiendom	02.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.11.2008		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	23.12.2008		Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	02.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger	02.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplankart	02.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsgrenser	02.07.2024		Gjennomgått	3	Nei
Matrikelkart og -rapport	02.07.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger balkong	28.11.2014		Gjennomgått	11	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE1807>

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

Nabolagsprofil

Torggata 9 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Prost Birkelands gate Linje 200, 250	2 min 0.2 km
Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Snartemo stasjon Linje F5	28 min 27 km
Kristiansand Kjevik	1 t 15 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.) 351 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 149 elever, 12 klasser	18 min 1.3 km
Årnes skole (1-7 kl.) 116 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	5 min 0.3 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	8 min 0.6 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	4 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kirkeveien 20 - Lyngdal kommune	5 min
Lyngdal kommunehus - Lyngdal kom...	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

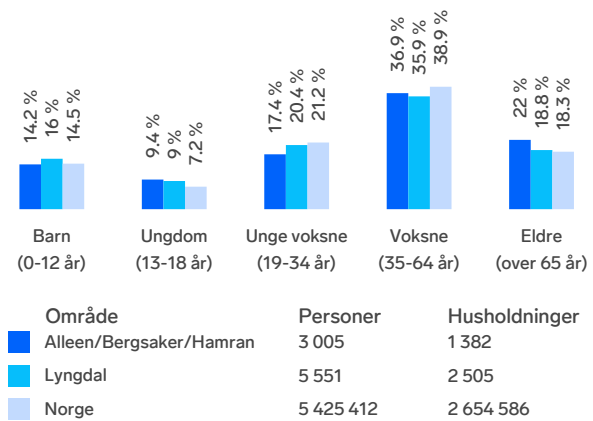
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager



Filadelfia barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Faråna barnehage (0-5 år) 87 barn	17 min 1.2 km
Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	1 min
Rema 1000 Lyngdal Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

Gateparkering



Lett 89/100

Turmulighetene











Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået

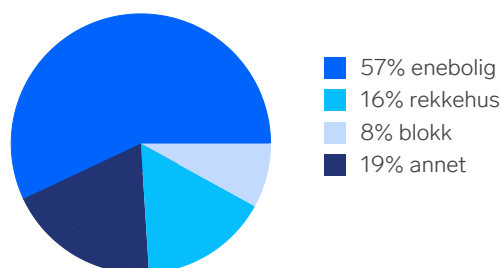


Lite støynivå 84/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Berge skole | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Lyngdal stadion | 4 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.3 km |
|  Lyngda fysikalske institutt | 4 min  |
|  Just Padel Lyngdal | 23 min  |

Boligmasse



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

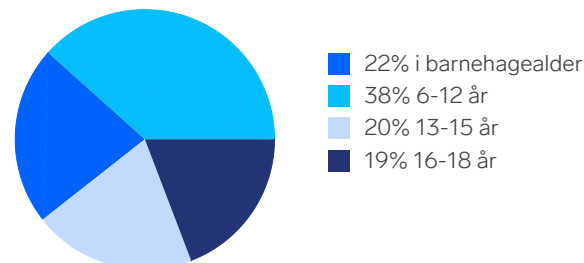
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Sentrumsgården | 1 min  |
|  Apotek 1 Lyngdal | 0.1 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



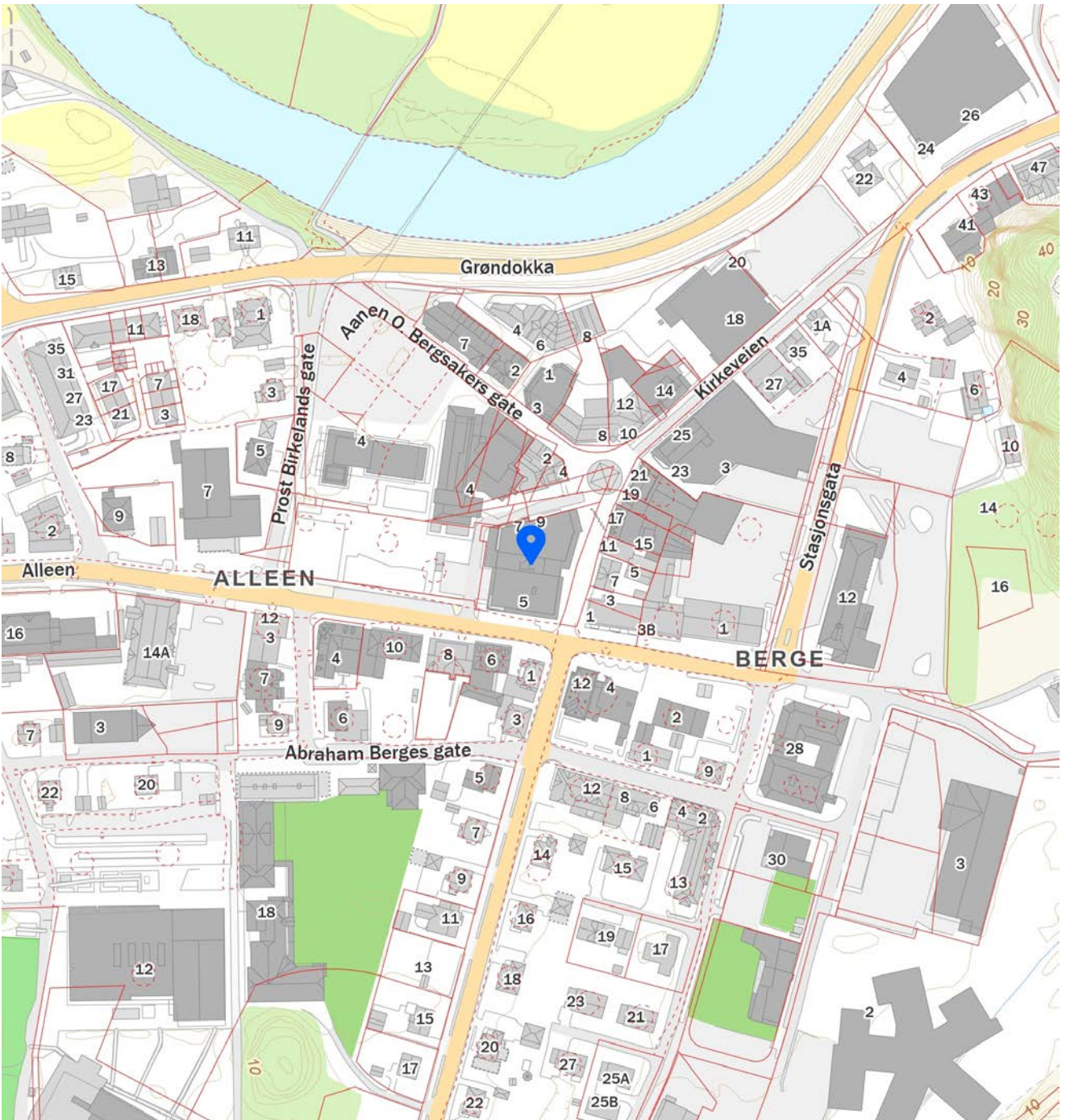
0%

44%








-  Alleen/Bergsaker/Hamran
-  Lyngdal
-  Norge

Sivilstand





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Torggata 9, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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 2 344 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 344 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur



Reguleringsplankart

Lyngdal kommune

Eiendom: 168/8/0/14
Adresse: Torggata 9
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Undervisning
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Andre teknisk infrastrukturbaseer
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



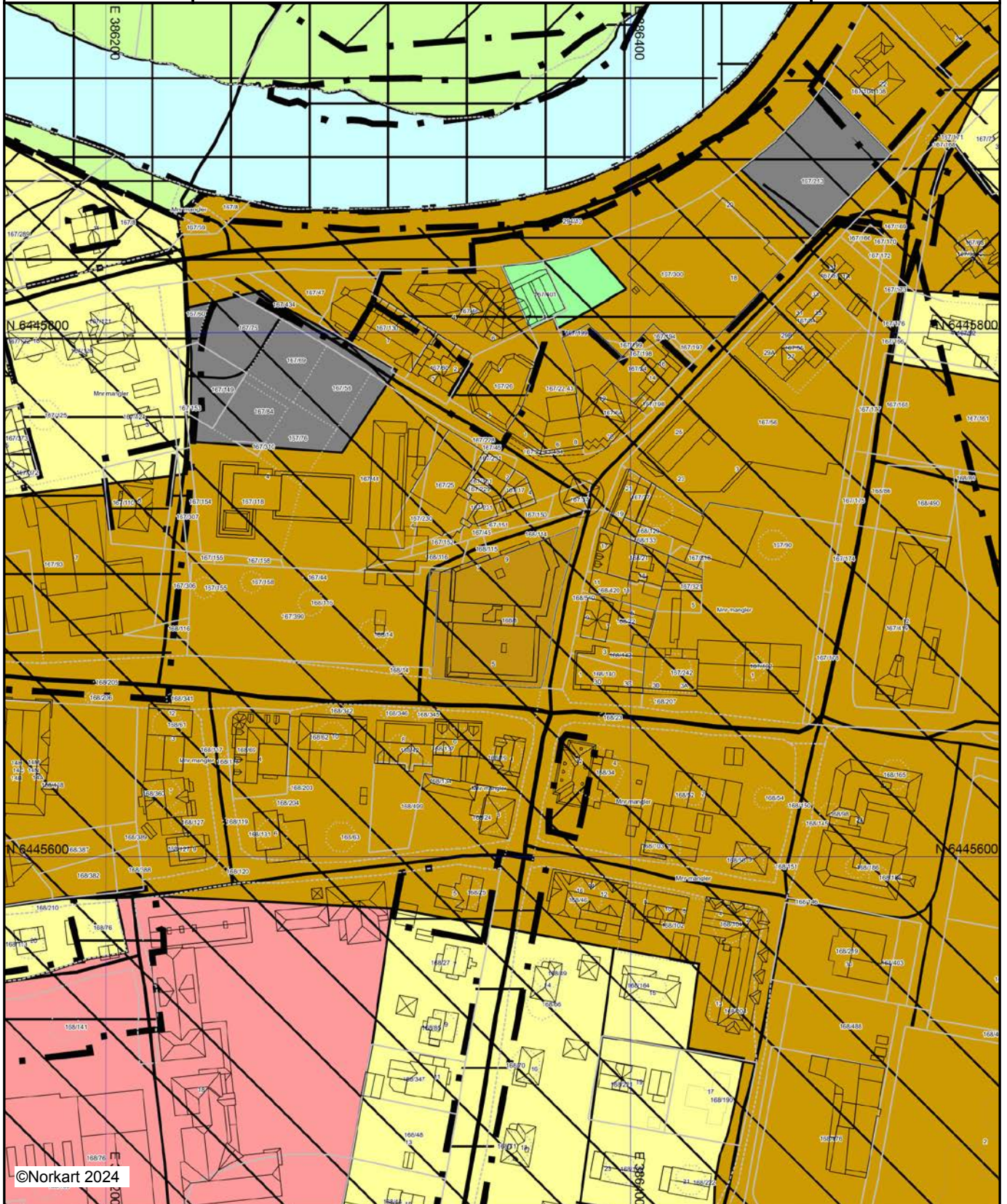
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/8/0/14
Adresse: Torggata 9
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32












©Norkart 2024






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

Tegnforklaring

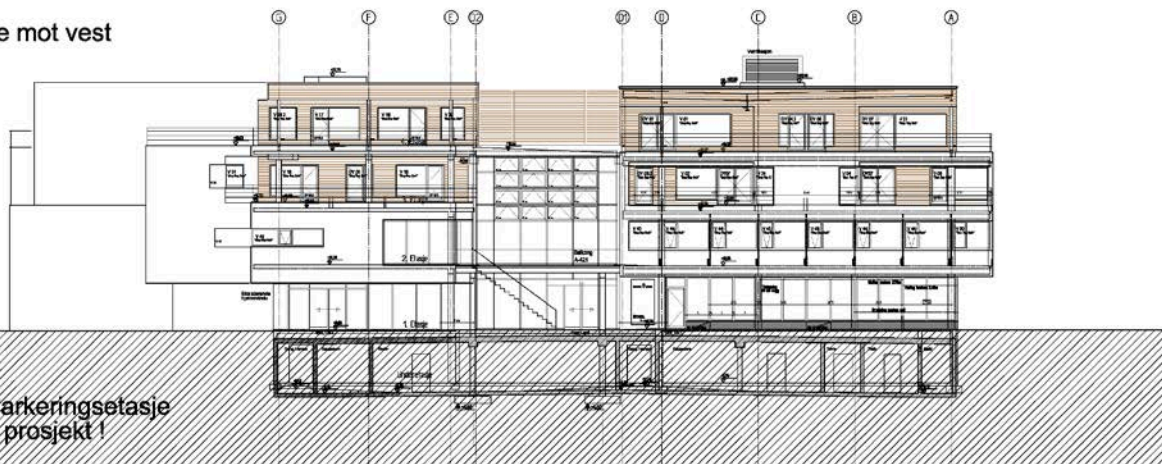
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Fasade mot vest



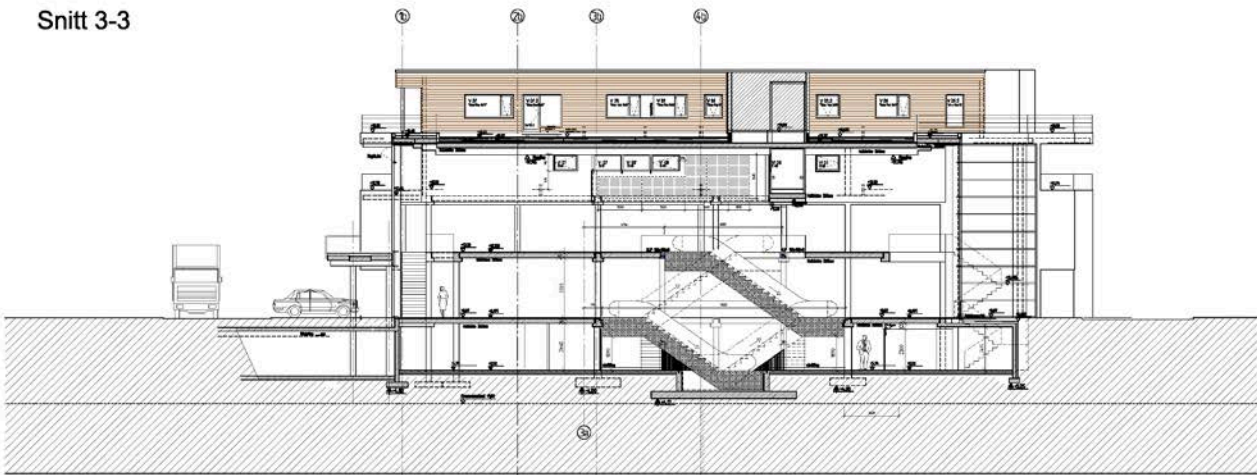
Fasade mot syd



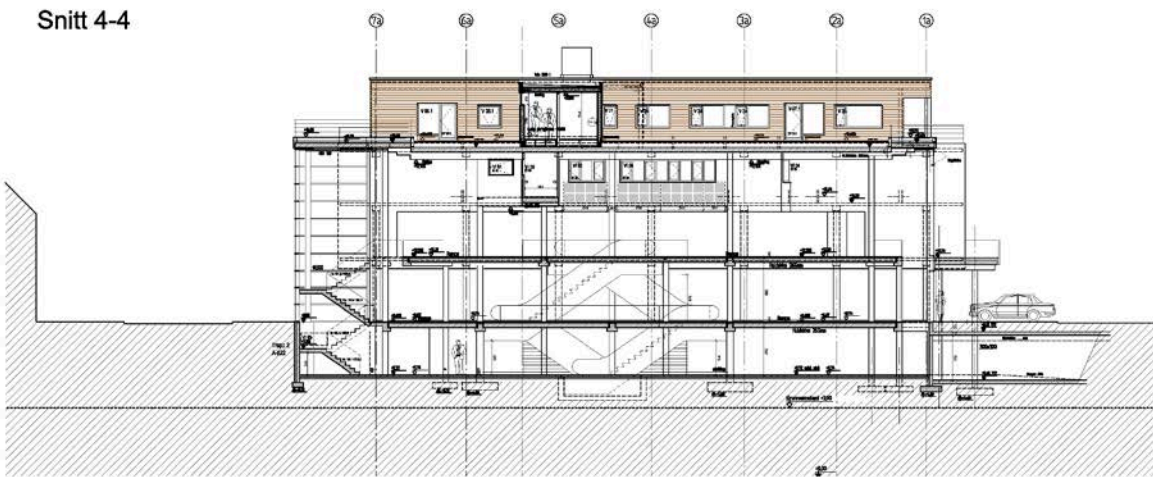
A-301	
SOM BYGGET 26.11.2008	
NO	NO
A	ASPLAN VÅK
B	ASPLAN VÅK
C	ASPLAN VÅK
D	ASPLAN VÅK
E	ASPLAN VÅK
F	ASPLAN VÅK
G	ASPLAN VÅK
BR REME AS SENTRALGÅRDEN, LYNGDAL Fasader mot vest og syd	
BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER
Asplan Vtak +++ 14 10 00 00 00	
A-301	

© ASPLAN VTAKE AS

Snitt 3-3



Snitt 4-4



A-202	
SOM BYGGET 26.11.2008	
A	
B	
C	
BR REME AS SENTRUMSGÅRDEN, LYNBDAL Snitt 3-3, 4-4	
Asplan Vtak +++ 14.10.02 09.04.04	
A-202	

Fasade mot øst

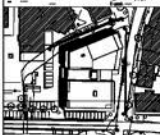


Fasade mot øst DnB



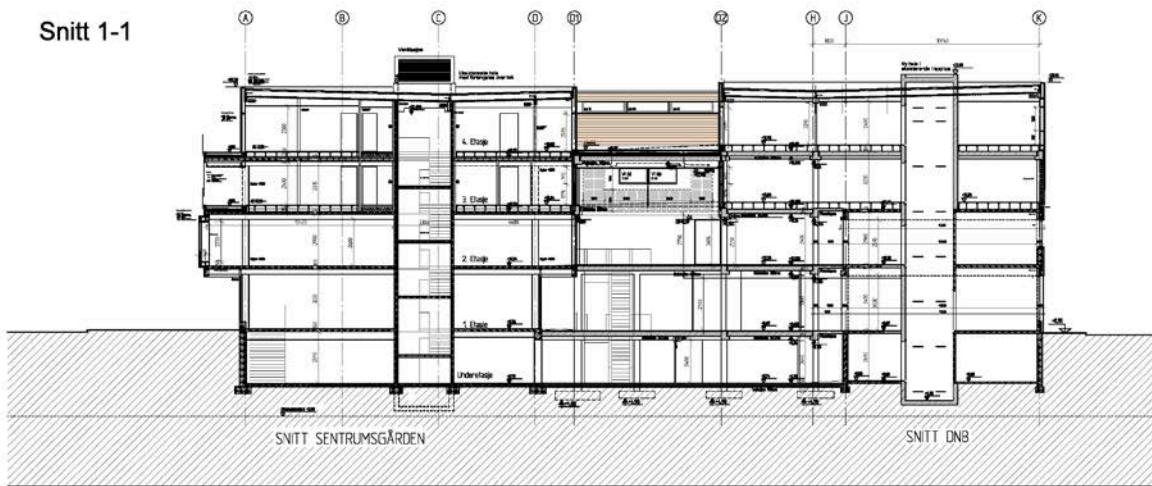
Fasade mot nord



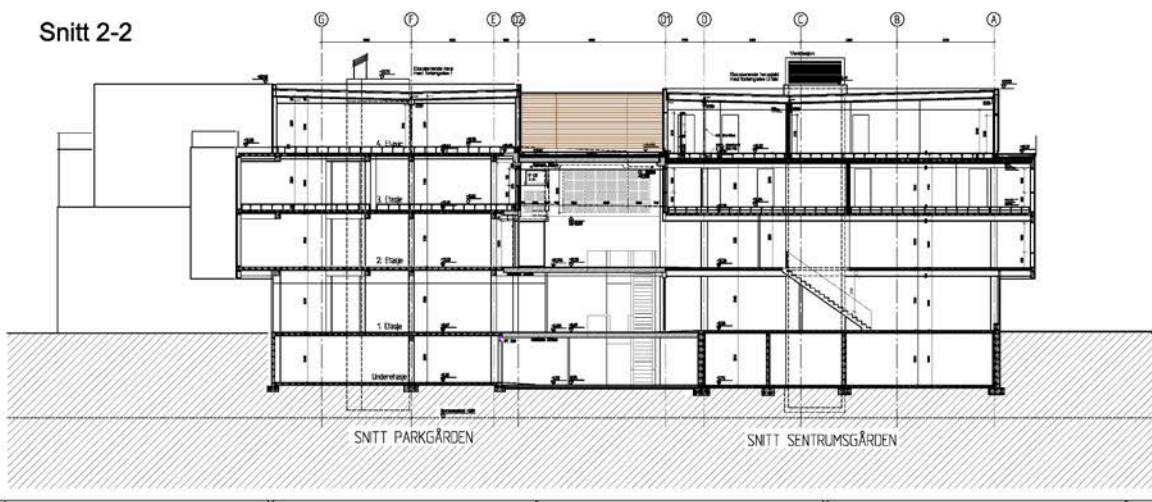
A-302	
SOM BYGGET 26.11.2008	
A	Arkitekt: BR REME AS
B	Bygherre: BR REME AS
C	Byrådgiver: BR REME AS
V	VVS: BR REME AS
	
BR REME AS SENTRUMSGÅRDEN, LYNBDAL Fasader mot nord og øst	
Asplan Vtak +++ 14.10.2008	
A-302	

© BR REME AS

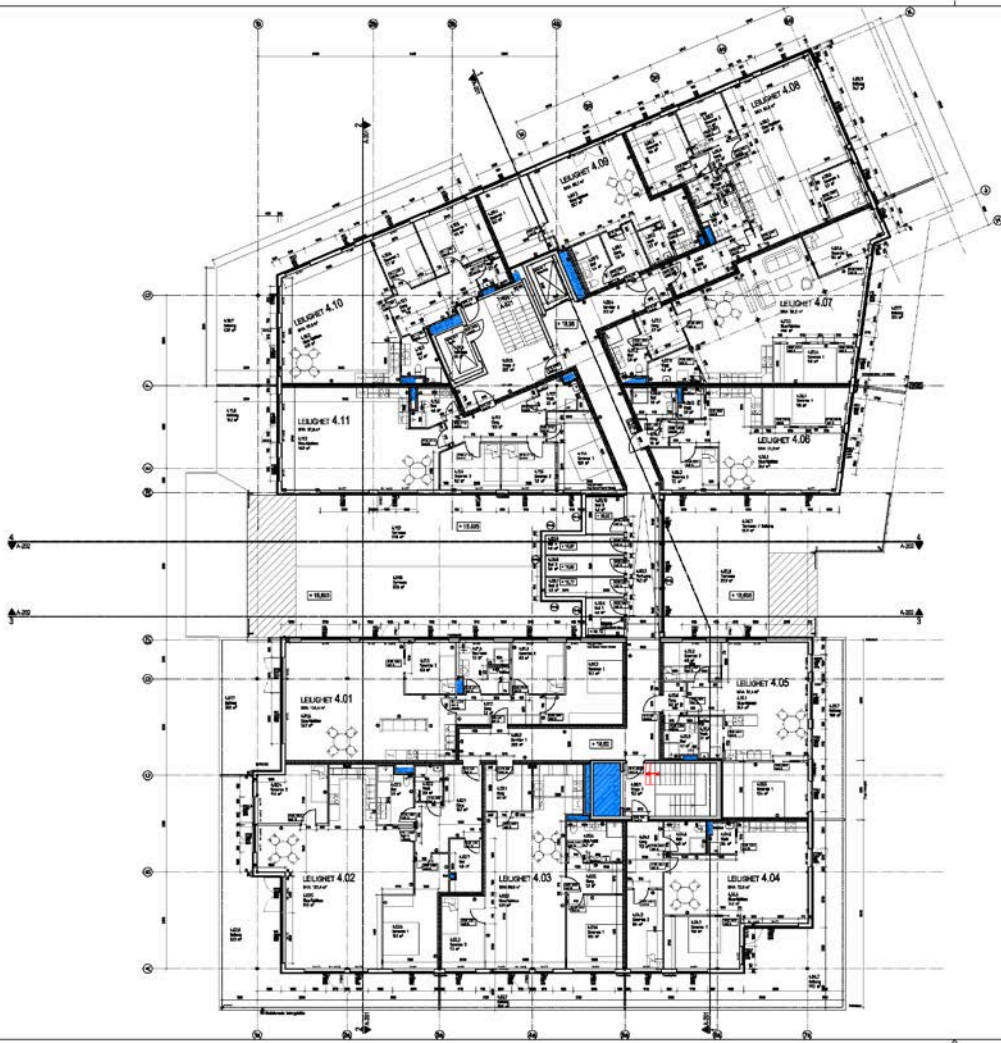
Snitt 1-1



Snitt 2-2



A-201																																																								
SOM BYGGET 26.11.2008																																																								
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>Arkitekt</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>J</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>Byggherren</td> <td>BR REME AS</td> <td>Byggherren</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> </table>		A	Arkitekt	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	B	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	C	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	D	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	E	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	F	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	G	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	H	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	I	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	J	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL	K	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL
A	Arkitekt	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
B	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
C	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
D	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
E	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
F	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
G	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
H	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
I	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
J	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
K	Byggherren	BR REME AS	Byggherren	LYNGDAL																																																				
BR REME AS SENTRUMSGÅRDEN, LYNGDAL SNITT 1-1, 2-2 Skala: 1:100 Dato: 26.11.2008 Tegner: [Signature] Asplan Vtak +++ A-201																																																								



Arbeidstegninger, se:
 AP141
 AP142

AP140																																																																																																																																			
SOM BYGGET 26.11.2008																																																																																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>Arkitekt</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>J</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>O</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>Q</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>S</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>U</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>W</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>Y</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> <tr> <td>Z</td> <td>Byggherre</td> <td>BR REME AS</td> <td>SEKSJONEN</td> <td>LYNGDAL</td> </tr> </table>		A	Arkitekt	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	B	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	C	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	D	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	E	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	F	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	G	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	H	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	I	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	J	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	K	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	L	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	M	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	N	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	O	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	P	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	Q	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	R	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	S	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	T	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	U	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	V	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	W	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	X	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	Y	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL	Z	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL
A	Arkitekt	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
B	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
C	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
D	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
E	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
F	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
G	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
H	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
I	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
J	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
K	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
L	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
M	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
N	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
O	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
P	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
Q	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
R	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
S	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
T	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
U	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
V	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
W	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
X	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
Y	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
Z	Byggherre	BR REME AS	SEKSJONEN	LYNGDAL																																																																																																																															
BR REME AS SENTRUMSGÅRDEN, LYNGDAL Plan 4. Etasje Skala: 1:100 Dato: 26.11.2008 Forfatter: BR REME AS Tegner: BR REME AS Sjef: BR REME AS Asplan Vtak +++ 14.10.08 08.00.00																																																																																																																																			
AP140																																																																																																																																			

© BR REME AS



LYNGDAL KOMMUNE
Postboks 353
4577 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2007/227	13292/2008		
Eiendom/byggested			
Alleen 5 - 4580 Lyngdal			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
168/8			

Ansvarlig søker (navn og adresse) Asplan Viak as Postboks 113 4575 Lyngdal	Tiltakshaver (navn og adresse) Sentrumsgården Lyngdal as Torggata 2 4576 Lyngdal
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Det er gitt midlertidig brukstillatelse for sentrumsgården resterende leilighetsdel i 3. og 4. etasje den 26/09/08.	22/09/08
X	Det er gitt midl. brukstillatelse for 10 leiligheter den 10/07/08 i vedtak 423/08	03/07/08
X	Det er gitt midl. brukstillatelse for underetasje, og for foretningdelen i 1. og 2 etc. den 15/05/08, i vedtak 159/08	05/05/08

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Kombinert forretnings/ leilighetsbygg – Sentrumsgården AS

Vedtatt av	Vedtatt dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	23.12.2008	884/08
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
22/09/2008	Asplan Viak AS	

Merknader

Det foreligger undertegnet kontrollerklæring fra alle foretak med kontrollansvar i dette tiltaket, hvor det bekreftes at sluttkontrollen ikke har avdekket feil og mangler ved fagområdet som hindrer ferdigattest.

Mangler i midlertidig brukstillatelse av 26/09/08 er nå gjennomført og det utstedes ferdigattest for hele tiltaket.

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

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	23.12.2008	Jan Kristensen Nestleder servicekontor

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

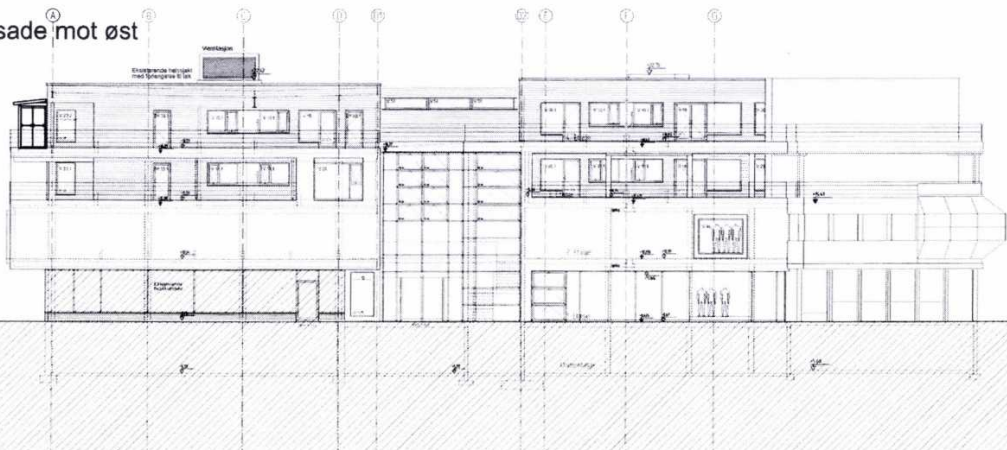
Besøksadresse:
Rådhuset - Prost Birkelandsgate
4
Hjemmeside:
www.lyngdal.kommune.no

Telefon: 38 33 40 00
Telefaks: 38 33 40 01

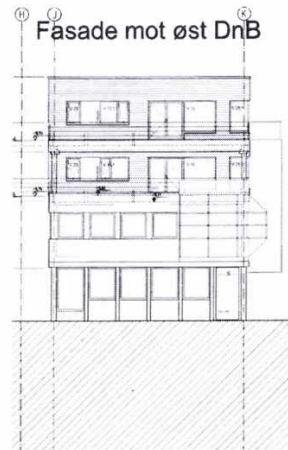
Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no

Bankgiro: 3085.07.00202
Org.nr: 00946485764

Fasade mot øst



Fasade mot øst DnB



Fasade mot nord

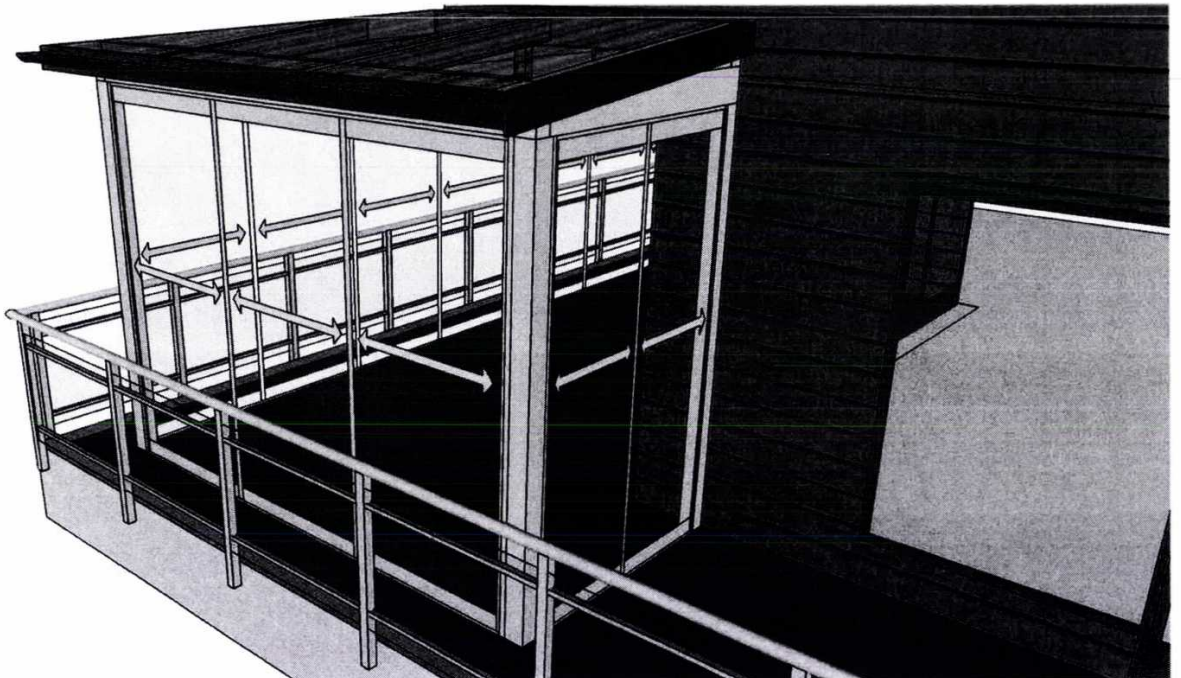
MOTTATT
28. 11. 2016
LYNGDAL
KOMMUNE



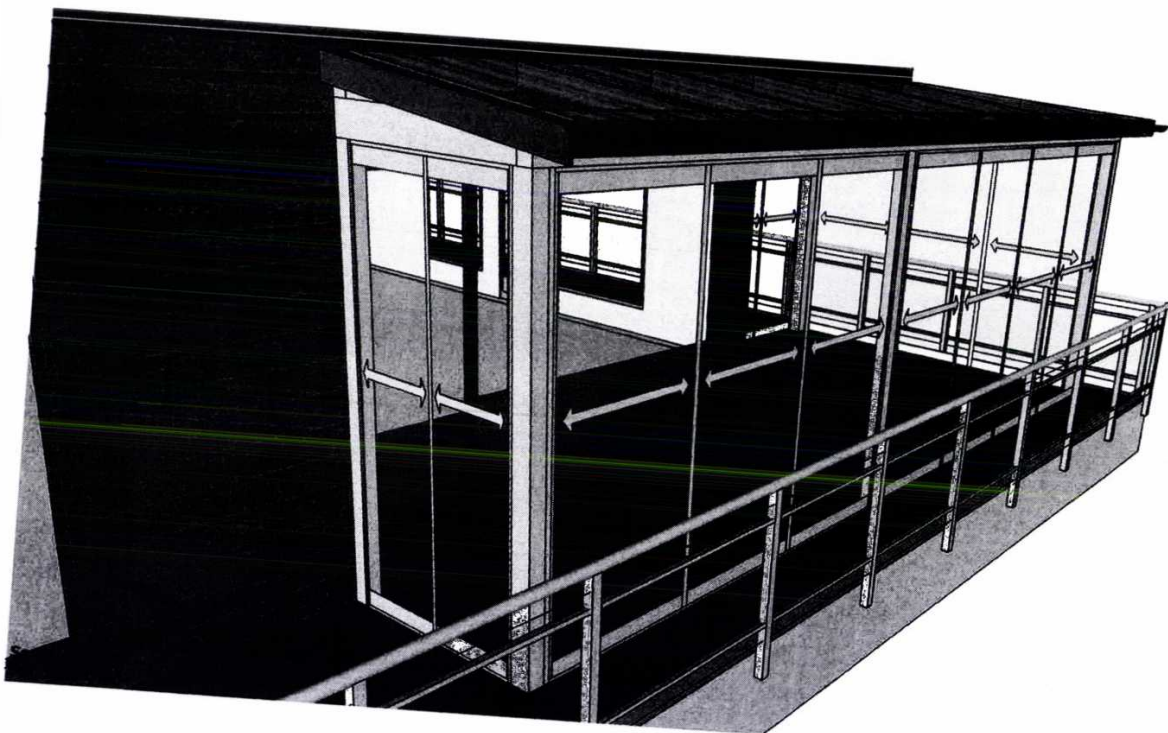
A-302	
SOM BYGGET 26.11.2008	
A	
BR REME AS	
SIRTRANGJARDEN, LYNGDAL	
Fasade mot nord og øst	
Asplan Viak +++	
A-302	

MOTTATT

28. 11. 2014



Sentrumsgården Lyngdal
06.11.2014



MOTTATT

28. 11. 2014



LYNGDAL
KOMMUNE

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet Sentrumsgården
vedtatt i sameiemøte den ..13.10.2008
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Sentrumsgården gnr. 168 bnr. 8 i Lyngdal kommune.
Sameiets navn er: Sentrumsgården

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 23 seksjoner. Snr. 1 er samleseksjon næring og snr. 2 tom 23 er boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Arnt Lindland *S. Vanthland*
Vedtekter for Sameiet Sentrumsgården gnr. 168 bnr. 8 i Lyngdal kommune

Arnt Lindland *S. Vanthland*

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og tilleggsdel slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Dører og vinduers inn- og utside er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Styret behandler dette ihht 1. og 2. avsnitt i § 7.

Felles gjesteleilighet i 3. etasje vedlikeholdes og brukes av boligseksjonene. Kostnader forbundet med denne leilighet fordeles med lik andel på de 22 boligseksjonene. Dette gjelder også felles søppelrom i kjeller for boligseksjonene.

Ytre vedlikehold:

Utvendig vedlikehold av fasader/ eikekledning (3. og 4. etasje) er boligseksjonenes ansvar og utvendig vedlikehold av fasader i 1. og 2. etasje er næringsseksjonens ansvar

NB: Styret skal kontaktes ved eventuell oljing av fasade. Ingen skal olje uten at det er behandlet og vurdert av styret.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven §27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Arne Lindland

E. J. J. J. J.

Odd Arne Jørgen

§ 11. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av styreleder

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven §37 første ledd siste punkt.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Lyngdal den 11.06.2008


Vedtekter for Sameiet Sentrumsgården gnr. 168 bnr. 8 i Lyngdal kommune





Årsregnskap 2023

Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 993 297 801

Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2023	2022
	Salgsinntekt	1 242 566	837 447
	Sum driftsinntekter	1 242 566	837 447
2	Lønnskostnad	146 168	168 022
	Annen driftskostnad	924 096	674 718
	Sum driftskostnader	1 070 264	842 740
	Driftsresultat	172 302	-5 293
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Annen renteinntekt	445	78
	Resultat av finansposter	445	78
	Resultat før skattekostnad	172 747	-5 216
	Resultat	172 747	-5 216
	Årsresultat	172 747	-5 216
	Overføringer		
3	Avsatt til annen egenkapital	172 747	0
3	Overført fra annen egenkapital	0	5 216
	Sum overføringer	172 747	-5 216

Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

Balanse per 31. desember

Note	Eiendeler	2023	2022
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Kundefordringer	12 529	0
	Sum fordringer	12 529	0
4	Bankinnskudd, kontanter o.l.	410 498	190 509
	Sum omløpsmidler	423 026	190 509
	Sum eiendeler	423 026	190 509
	Egenkapital og gjeld		
	Egenkapital		
	Opptjent egenkapital		
3	Annen egenkapital	218 837	46 090
	Sum opptjent egenkapital	218 837	46 090
	Sum egenkapital	218 837	46 090
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	182 646	122 924
	Skyldig offentlige avgifter	8 895	5 912
	Annen kortsiktig gjeld	12 648	15 584
	Sum kortsiktig gjeld	204 189	144 419
	Sum gjeld	204 189	144 419
	Sum egenkapital og gjeld	423 026	190 509

Lyngdal, 12.02.2024
Styret i Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

Aslak Eikeland
styreleder

Kjell Faret
nestleder

Gro Narvestad
styremedlem

Jarleiv Hellestøl
styremedlem

Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Fellesinntekter

Sameiets inntekter skal dekke felleskostnader. Leieinntekter inntektsføres ved opptjening.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 2 Lønnskostnader og godtgjørelser til styret

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	128 105	147 258
Arbeidsgiveravgift	18 063	20 763
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	146 168	168 022
Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0,2	0,2

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	46 090	46 090
Årets resultat	172 747	172 747
Pr 31.12.2023	218 837	218 837

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 5 205.

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Sameiet Sentrumsgården Lyngdal
Fødsels-/org.nr 993 297 801

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
------	-------	-------	-------	--------

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Lyngdal, 12.02.2024

.....
Aslak Eikeland

1

HÅND

Årsmøte Sameiet Sentrumsgården 21.03.2014

Tilstede: Leif og Agnes Eikeland, Edith Igland, Thordis Rottem, Håkon Jåbæk, Aileen Naglestad, Jarleiv og Margot Hellestøl, Gro Narvestad, Reidun Ingebretsen, Thelma Vintland, Ruth Hananger, Ernst og Inger Nodeland, Gerd Berntsen, Thor og Lillian Andreassen, Thomas og Turid Egeland, Hans Opsahl, Dagfinn Igland

Fraværende:

Roald og Edith Møskeland, Astrid Aunevik, Jan Kåre og Nawel Risbakken, Poulsen, Aslak Eikeland, Olav og Arleen Naglestad,

Møtereferat:

Det er avholdt årsmøte for Sameiet Sentrumsgården Lyngdal

Håkon holdt en gjennomgang av regnskapet.

Det kom opp enkelte punkter som bør avklares nærmere.

Heisen er blitt dyrere.

Inkassoomkostninger : Dette er feil i regnskapet det skal være vaktmesterutgifter.

Leverandørgjeld : Dette er summen av de utgiftene som skal betales i løpet av året, slik som Forsikring, Adm, Heis, Parkering osv.

Møte og kursvirksomhet: Dette er mat til årsmøtet i 2013.

Det ble stilt spørsmål om det er mulig å få billigere tv abonnement for gjesteleiligheten.

Vi har i dag Hombase og det er standard kanalpakke.

Det må ryddes fra butikkene i fellesgangene, Håkon vil ta en runde og snakke med de aktuelle butikker.

Det ble opplyst om at beboerne kan få 20 prosent avslag på mat kjøpt på kafeen i Sentrumsgården.

Det ble bestemt at det ikke skal tillates å ha flere husdyr i bygget. De som har dyr nå kan beholde disse.

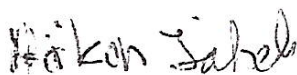
Denne endringen vil gå inn i husreglene for Sameiet Sentrumsgården.

Det ble også klart at de som sitter i styre nå vil trekke seg slik at det må velges nytt styre til neste årsmøte.

Det ble nedsatt en valgmennd som skal finne nye styrekandidater.

Valgmennden består av følgende : Gro Narvestad, Reidun Ingebretsen og Thelma Vintland.

Lyngdal 22.04.2013



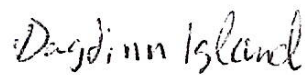
Håkon Jåbæk

Styreleder



Turid Egeland

Styremedlem



Dagfinn Igland

Styremedlem

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

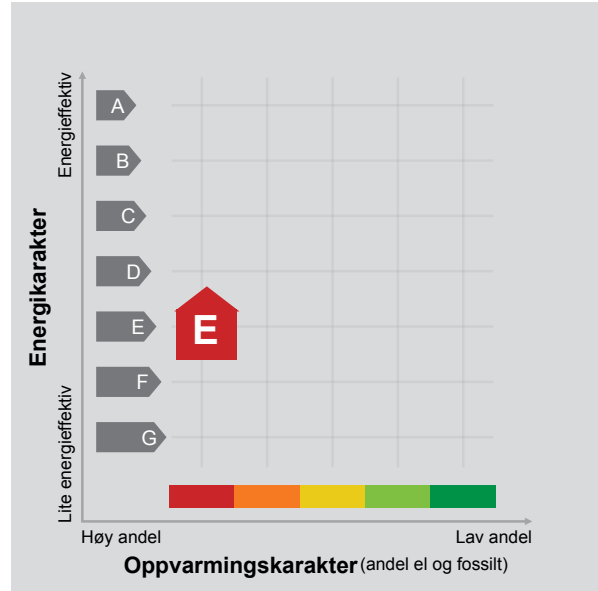
- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett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

..forts. neste side

Selgers initialer

ENERGIATTEST

Adresse	Torggata 9
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169520267
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2024-44059
Dato	28.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

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



Einar Foss Kvavik

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Torggata 9, 4580 LYNGDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler | **404 08 073**

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