

Kvernhusveien 46

Skotodden - Svenevig



Prisantydning: **kr 10 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Eiendomsmegler MNEF Anita Cecilie Gabrielsen ønsker velkommen til "Skotodden" - en sjelden mulighet på en usjenert odde.



Odden har svaberg med flere badeplasser, naturtomt med skogholt og plenlagte områder. En idyllisk plass hvor skuldrene kan senkes og sommeren kan nytes.

Unik fritidseiendom på egen odde i Kvernhusbukta med langstrakt strandlinje i maritime omgivelser.

OMRÅDE

Skotodden - Svenevig

ADRESSE

Kvernhusveien 46, 4580

LYNGDAL

Prisantydning

kr 10 500 000,-

Omkostninger: **kr 280 000,-**

Totalpris: **kr 10 780 000,-**

Formuesverdi: **kr 212 895,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 785,- per år**



BRA-i: 120 m²

BRA-e: 9 m²

BRA Total: 129 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1963

Soverom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 7800 m²

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

KVERNHUSVEIEN 46

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 15 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² + 61 m² 1. Etasje Eldste del: Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang 1. Etasje

Nyere del: Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 6 m² + 3 m² 1. Etasje Eldste del: Toalettrom , Dusjrom 1. Etasje Nyere del: Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Ikke målbart areal - ALH - 6 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Det er enkelte mindre avvik mellom tegningene og slik bygget er. Dette gjelder blant annet bad i tilbygg som har adkomst fra utsiden, ikke fra innsiden slik tegningene viser. Den eldste delen har tilbygg med toalettrom og dusj. Disse rommene er større på tegningen enn i de faktisk er.

Det fremgår ikke av kommunale opplysninger at annekset på eiendommen er byggemeldt og godkjent.

Annekset inneholder redskapsbod og toalett. Bygget er ikke vurdert.

Krav for rom til varig opphold

Kommentar: Det er begrenset med dagslysinnslipp på noen av rommene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7800 m²

Tomtebeskrivelse

Unik eiendom i sjøkanten som består av naturtomt med svaberg, knauser og naturtomt med skogomåde, samt plenlagte områder. Tomten gir rom for boltreplass og ligger veldig fint og skjernet til ute i Rosfjorden med brygger, badeplasser og sitteplasser.

Eiendommen har alt en strandeiendom bør inneholde.

Eiendommen ligger meget solrikt til med sol store deler av dagen. På østsiden av odden er det flotte svaberg hvor morgenbadet kan tas i morgensola. Flere fine uteplasser er opparbeidet og det er flere muligheter for avslapning i hengekøye mellom trærne.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt med geografiske koordinater, Grensemerker mot nord finnes på eiendommen. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. Ihht. matrikel er eiendommen 5,8 da. Ved gjennomgang av skylddelingens beskrivelse ligger tomtens areal på 7,8 da. I byggemelding av tilbygg vises et kart som stemmer med forklaringen i skylddelingen. Selger opplyser at naboens båt plasser ikke ligger på deres eiendom slik kartene i prospektet viser.

Ved evt. senere oppmåling av eiendommen må kjøper akseptere et evt. arealavvik.

Beliggenhet

Usjenert beliggende eiendom på egen odde i Rosfjorden. Eiendommen ligger i utkanten av et nyere boligfelt på Neset som ligger ca. 5 km fra sentrum. Flere rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, med fine turer både på lands og til vanns. Lyngdal og Farsunds skjærgårdspark byr på mange flotte besøkesplasser. Her kan nevnes Sutnøy, Epledalen og Korshavn med selvbetjeningsbutikk.

Tar man båten ut fjorden kommer man ut til storhavet med mange fiskeplasser og veien til Lindesnes og Farsund er innenfor rekkevidde og har flere fine plasser å besøke.

Lyngdal har mye å by på. Her kan bl.a. nevnes Sørlandsbadet med egen utendørs badeøy, et sentrum som yrer av liv på sommeren, kjøpesentre, restauranter, kultursenter, idrettsanlegg mm.

Adkomst

Fra Lyngdal sentrum, kjør ut mot Agnefest og ta til høyre ved Rosfjord strandhotell. Følg veien utover til Svennevik. Etter ca. 2,5 km ta til venstre inn til Neset boligfelt og kjør videre inn på Kvernhusveien og følg inn til Kvernhusveien 42 på toppen av bakken. Her er det parkeringsplass. Videre fra parkeringsplassen går det sti ned til eiendommen. Eiendommen er merket med salgsplakat fra Sørmeqleren.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldste del

Taktekkingen på eldste del er fra 2016. Nedløpsrør og renner er av plast. Takrenner og nedløpsrør er skiftet i i nyere tid -alder ukjent. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeåret. Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene. Malte trevinduer med enkle glass i den eldste delen. Det er skyvebalkongdører i den eldste delen av hytta. Døra er skiftet den senere tid. Terrasse av tre med trekkverk på eldste del. Utvendige trapper av tre.

Ny del

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Shingelen på tilbygget er fra 2005. Ny del: takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene på ny del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1989 og fra byggingen av tilbygg til denne delen i 2005. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste

rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene. Ny del av hytta har malt hovedytterdør av tre og malt dør av tre fra soverommet. Balkongdøra er nylig skiftet. Terrasse av tre med impregnerte bord og rekkverk av tre på den nyeste delen- Utvendige trapper av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema.
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

14 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det har läckt in vid skjutdörr och ytterdör till ett av sovrummen som nu är åtgärdat med ny skjutdörr och ytterdörr. Det finns vissa torra fuktmärken.

16 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Del av taket har renoverats sept 2021 av Thor Magne Hansen & Sønn AS samt del av taket 2007.

32 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? ja, Fastigheten har kommunalt vatten via undervattensledning mellan fastigheten och kum i väggkant i Ydre Svenevigbukten. 2020 slets vattenledningen av isamband med kommunens utlägg av förtöjningsankare i fjorden. Reparerades med hjälp av Lyngdal Rör AS samt dykare från Farsund.

40 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? Ja, Kompletterande arbete av fundament under tillbyggnadsdelen.

Innhold

Velkommen til "Skotodden" i Kvernhusbukta med adresse - Kvernhusveien 46!

En sjelden anledning byr seg på det åpne markedet. Flott fritidseiendom bestående av 2 hytter på en egen privat odde med lang strandlinje.

Her kan man nyte roen gjennom sommeren, helt skjermet fra annen bebyggelse.

Hyttene ligger tilnærmet vegg i vegg oghver og en inneholder stue, kjøkken, 3 soverom og baderomsløsning. Hyttene holder en gjennomgående normal hyttestandard hovedsakelig med overflater av furu.

Eiendommen ligger solrikt til med flere fine ute- og badeplasser, hvor man kan flytte seg etter vær og vind gjennom dagen.

Tinglyst parkering og veirett til eiendommen. Stiadkomst. Flere fortøyningsplasser til båt på egen eiendom. Kort båttur fra Agnefest båthavn.

Innlagt strøm og offentlig vann. Biotoalettløsning.

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 Severinsen Takst AS den 02.08.2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Taktekking - Ny del,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Shingelen på tilbygget er fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag,TG2

Nedløpsrør og renner er av plast. Takrenner og nedløpsrør er skiftet i i nyere tid -alder ukjent.

Vurdering av avvik:

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

- Nedløpsrør er avsluttet over terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Nedløpsrør som er avsluttet over terreng bør ledes bort fra bygget.

Veggkonstruksjon,TG2

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

Kledningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utførelsen gjenspeiler normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Kort avstand mellom mur/terreng vil kunne føre til kortere levetid og vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fluenetting i gesimsene på den eldste delen.

Tiltak

- Tiltak:

- Montere fluenetting.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med enkle glass i den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er rust på utvendige beslag på vinduene.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer - Ny del,TG2

Ny del av hytta har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1989, 2005 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Balkongdøra er nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:
- Pakninger er skadet

Tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse av tre med trekkverk på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Ny del,TG2

Terrasse av tre med impregnerte bord og rekkverk av tre på den nyeste delen,

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk bør overflatebehandles.

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp til hovedinngang til den eldstedelen mangler rekkverk. På motsatt side av bygget er det to trapper hvor den ene mangler rekkverk og den andre har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til utforming.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres rekkverk om ønskelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig i eldste del er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Gulvet i stue/kjøkken har stor slitasje, samt skade etter lekkasje fra gammel dør.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i eldste del.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Pipe og ildsted,TG3

Den eldste delen har mursteinspipe og vedovn. Fra byggeåret. Ny del har ikke pipe eller ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Plate på gulv foran ildstedet dekker ikke gulvet langt nok ut fra ildstedet. Det er fuktmerker på øvre del av pipe, trolig forårsaket av kondens.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales på generelt grunnlag å innhente rapport fra feiervesen. Ildfast plate bør skiftes ut til en plate som, stikker minimum 30 cm ut foran åpningen på vedovnen. Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsetser skal ha slik plate under hele omrammingen, Plata skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje Eldste del > Dusjrom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Fuktmerker på vegg ved servant.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ved oppussing av rommet bør det bygges som våtrom. Fuktmerkene skyldes uegnede materialer.

1. Etasje Eldste del > Dusjrom

Overflater Gulv,TG2

Teppe på støp.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Utbedres i forbindelse med fremtidig oppussing.

1. Etasje Eldste del > Dusjrom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje Eldste del > Dusjrom

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje Nyere del > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

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

eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. Etasje Nyere del > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra belegg ved dør og ned til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Høydeforskjell på 25 mm fra membranens laveste punkt ved dør og net til sluk er ikke mulig å oppnå da belegget er kuttet helt til gulvet ved dørforingne.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Etasje Nyere del > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Feilmontering av belegg ved døra. Det er ikke påvist membran i vegg i våtsoner.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje Nyere del > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken

1. Etasje Eldste del > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet i den eldste delen er fra byggeåret og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av rustfritt stål. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

- Forholdet og utbedring bør ses i sammenheng med øvrig kommentar vedrørende gulv under pkt.

«Innvendige overflater».

1. Etasje Eldste del > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Ventil i vegg over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. Etasje Nyere del > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kun mulig å lufte ved bruk av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Spesialrom

1. Etasje Eldste del > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom med trevegger og teppelagt betonggulv. Rommet inneholder toalett av typen Separett Villa.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via ledning mellom eiendommen og kum i vegkanten i Ytre Svenevigsbukta. I 2020 ble brudd i ledningen reparert av Lyngdal Rør AS og dykkere fra Farsund.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

- Deler av de eldste rørene (støpejern) har alder som tilsier at man bør vurdere utskifting. Det er ikke tilgang til inspeksjon av rør under hytta.

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør - Ny del,TG2

Det er avløpsrør av plast i ny del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene under tilbygget er ikke frostsikret.

Tiltak

- Tiltak:

- Frostsikre rør under hytta om ønskelig. Jeg anbefaler å klamre/feste avløpsrørene bedre under hytta.

Varmtvannstank - Ny del,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget består av elementer av ulik alder. Den eldste delen av hytta har i hovedsak eldre anlegg. Nyere del har el.-anlegg fra 1989 og 2005. I 2018 er det foretatt flere arbeider på anlegget. Arbeidene er utført av Lyngdal EL.-installasjon AS og omfatter blant annet: Montering av noen stikkontakter, samt legge opp fire nye kurser. I sikringsskapet er det både skrusikringer og automatsikringer. Kommentar:Anbefales gjennomgang grunnet anleggets alder. Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Eventuelle drenerende tiltak er gamle på den opprinnelige delen. Det var ikke mulig å konkludere med at det er foretatt noen drenerende arbeider i nyere tid annet enn at nedløpsrørene på ny del er ført i rør bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ikke synlig fuktsikring på den eldste delen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet bør holdes under oppsikt og tiltak gjennomføres ved behov.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Den eldste delen av bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Enkelte sprekker i mur mellom steinene.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet vurderes å ha kosmetisk betydning.

Grunnmur og fundamenter - Ny del,TG2

Ny del av bygget er oppført på pilarer. En mindre del av bygget har grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Under hytta er det pilarer av Leca og betong. Det er registrert skjevheter i noen av pilarene.

Tiltak

- Tiltak:
- Skjeve pilarer bør rettes.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er ikke innlagt avløp, kun utslipp av gråvann. Jeg legger til grunn at utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det legges til grunn at rør er minst 26 år gamle, fra oppføringen av tilbygget.

Tiltak

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningsasskynding 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.

Inventar og løsøre kan diskuteres.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Alle på kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke lagt inn fiber.

Parkering

Tinglyst parkeringsrett ved Kvernhusveien 42.
Lett adkomst med båt og flere fortøyningsplasser på egen eiendom.

Radonmåling

Eiendommen er ikke radonmålt.

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 4 785

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale avgifter 2024; Totalt kr. 4 785,- Inkluderer renovasjon , avgifter for vann og avløp. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. dd.

Formuesverdi primær

Kr 212 895

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 212 895

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien ansees å være lav og kjøper må påregne endring . Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.11.1961 - Dokumentnr: 1086 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:62 Bnr:2
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

02.11.1961 - Dokumentnr: 1095 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:62 Bnr:2

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjente tegninger på opprinnelig hytte, datert 19.8.1963.
Det foreligger godkjente tegninger på tilbygget hytte, datert 20.06.1989.
Det foreligger søknad om dispensasjon og byggetillatelse på tilbygg på tilbygget del datert 08.10.2004.
Tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest. Ferdigattest på tiltaket fra 2004 vil bli rekvirert av selger.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. På eldre del er toalett og bad innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis bod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. På ny del er entréen endret til bad. Det er også bygd takutstikk ved inngangspartiet.
Tegningene fra 1989 viser ikke rombenevnelse, dog kommer romfordelingen frem på tillatelsen gitt 08.10.2004.

Det foreligger ingen dokumentasjon på bryggeanlegg eller frittstående boder/anneks.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann: Vannledningen går i sjøen. Stengekranen er i enden av Neset boligfelt.
Gråvann går i grunn. Det foreligger ingen utslippstillatelse.
Privat avløp - Biotoalettløsning.
Privat vei - Tinglyst parkeringsrett ved Kvernhusveien 42 og tinglyst gangvei ned til eiendommen.
I tinglyst dokument er det gitt rett til å opparbeide vei ned til eiendommen. Megler gjør oppmerksom på at opparbeidelse av vei er søknadspliktig tiltak.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område,. Området er avsatt til - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og

gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel for Lyngdal 2014 - 2025.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

For utvikling, renovering og utbygging av eiendommen må Lyngdal kommune kontaktes.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner mot utleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen 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 10 500 000

Totalpris

Kr 10 780 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
280 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

10 763 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
10 780 000,00 (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, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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.

Meglere vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, 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 170 750,00,- inkl. mva.

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

Selger

Per Harald Dymen

Gunnar Erik Gustaf Dymen

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

20.08.2024



Eiendomsmegler MNEF Anita Cecilie Gabrielsen ønsker velkommen til "Skotodden" - en sjelden mulighet på en usjenert odde.



Odden er på ca. 7,8 da med tilgang fra sti og med båt. Flere forankringsplasser på egen eiendom.



Overbygd inngangsparti til den nyeste delen.



Nyere del: Praktisk kjøkken med vinkelform og enkeltstående hvitevarer som medfølger.



Praktisk kjøkken med plass til kjøkkenbord ved.



Ved kjøkkenet er det plass til spisemøblement.



Lys stue med innebygde hyller.



Dusjrom - adkomst fra utsiden.



Soverom hvor man kan stå opp til flott utsikt. Dør direkte ut til terrassen.





Soverom 2 av 3.



Soverom 3 av 3.



Mange flotte uteplasser hvor man flytte seg etter vær og vind.



Eldste hytta - Stue med store vindusflater og nydelig utsikt.



Vinkelstue med vedovn og plassbygd sofa ved spisebordet. Lagringsplass under sofa.



Kjøkkenkrok med luke ned til kjelleren og utgang til tomta.



Soverom 1 av 3.



Soverom 2 av 3.



Dusjrom



Toalettrom



Soverom 3 av 3.



Eiendommen ligger fint til med egne brygger og svaberg.





Plantegning



Eiendommen ligger fint plassert i Rosfjorden.



Utsikt fra tomta mot øst.



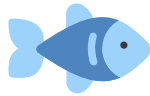
Plenlagt uteområde omkranset med vegetasjon.



Kvernhusveien 46

Avstand til sjø

19 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 28 min	🚗
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	10 min	🚗
Totalt 8 ulike linjer 5.6 km		
🚏 Svenevik ytre	14 min	🚶
Linje 236 1 km		
🚏 Svenevik	22 min	🚶
Linje 236 1.6 km		

Avstand til byer

Lyngdal	9 min	🚗
Mandal	42 min	🚗
Kristiansand	1 t 15 min	🚗
Egersund	1 t 45 min	🚗
Grimstad	1 t 46 min	🚗
Stavanger	2 t 30 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 KVS camping	6 min	🚗
🚗 Stamsøyveien 2	7 min	🚗

Havner i området

- Agnefest gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

Sørlandsbadet	7 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	8 min	🚗
Rosfjordsanden	8 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	8 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	9 min	🚗
Lyngdal kino	10 min	🚗
Korshamn Rorbuer	24 min	🚗
Spangereidkanalen	26 min	🚗

Sport

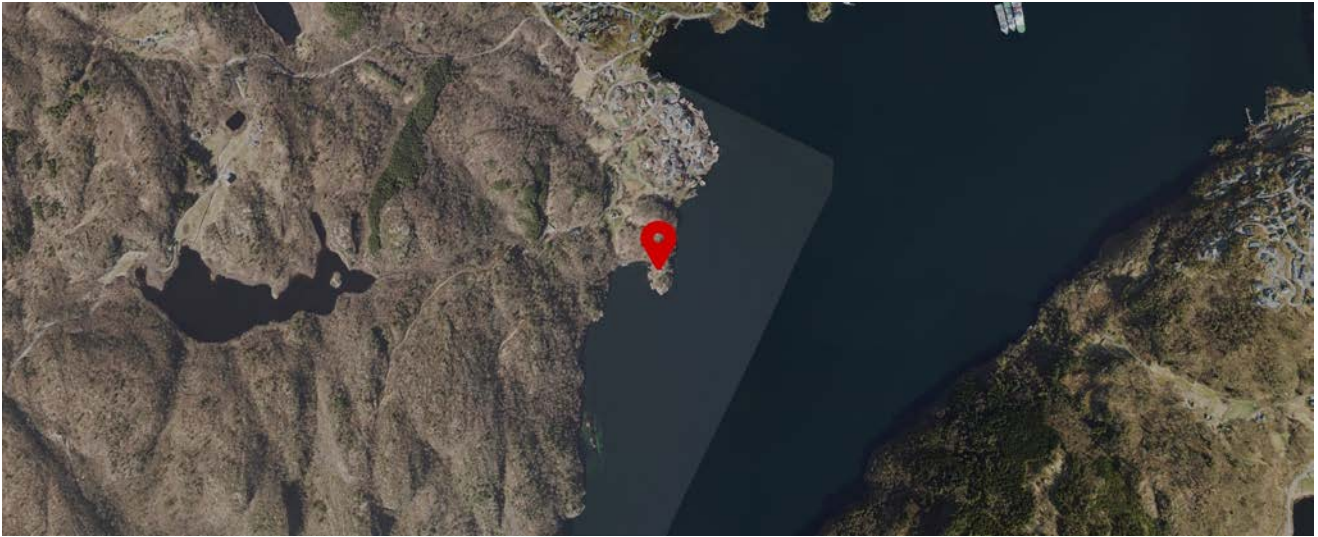
🏀 Ytre Svenevik balløkke	14 min	🚶
Ballspill 1 km		
🏀 Indre Svenevik ballbane	16 min	🚶
Ballspill 1.1 km		
🏊 Sørlandsbadet trening	7 min	🚗
🏊 Just Padel Lyngdal	8 min	🚗

Dagligvare

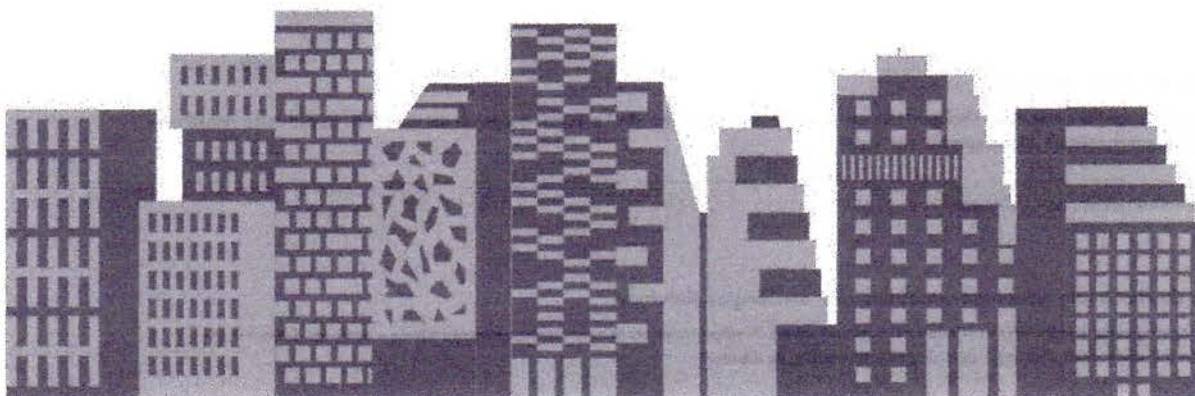
Kiwi Lyngdal	8 min	🚗
PostNord 5.1 km		
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	9 min	🚗

Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	9 min	🚗
------------------	-------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Kvernhusveien 46

2. Postadresse *

4580 Lyngdal

Om boligeier

3. Hovedselger *

Per Harald Dymén 50 % och Gunnar Dymén 50 %

4. E-postadresse hovedselger *

phdymen@gmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

+46707196299

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Gunnar Dymén
gedymen@hotmail.com
telefon: +46702177730

7. Når kjøpte du boligen? *

Ar og måned

1998

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Ja, sommertid under cirka 4 - 5 veckor

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Det har läckt in vid skjutdörr och ytterdör till ett av sovrummen som nu är åtgärdat med ny skjutdörr och ytterdörr. Det finns vissa torra fuktmärken

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Del av taket har renoverats sept 2021 av Thor Magne Hansen & Sönn AS samt del av taket 2007.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstell.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstell.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Fastigheten har kommunalt vann via undervattensledning mellom fastigheten og kum i veggkant i Ydre Svenevigbukten. 2020 slets vattenledningen av i samband med kommunens utlägg av förtöjningsankare i fjorden. Reparerades med hjälp av Lyngdal Rör AS samt dykare från Farsund.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Kompletterende arbete av fundament under tilbyggnadsdelen

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

- Ja
- Nei

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

Ja

Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

Ja

Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, n bovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Vågå

Dato: 10/7-24

Sign: [Signature]

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kvernhusveien 46, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 62, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 02.08.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20038-1499

Referansenummer: NW9512

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Inge Holst-Try

Vår ref: Frank



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

Norsk takst

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



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

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

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

Severinsen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Lars-Inge Holst-Try

Uavhengig Takstingeniør

lars@takstmann-severinsen.no

951 89 111



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel på takbord. Taket er besikket fra taknivå.

Eldste del

Taktekkingen på eldste del er fra 2016. Nedløpsrør og renner er av plast. Takrenner og nedløpsrør er skiftet i i nyere tid -alder ukjent. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeåret. Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.

Malte trevinduer med enkle glass i den eldste delen.

Det er skyvebalkongdører i den eldste delen av hytta. Døra er skiftet den senere tid.

Terrasse av tre med trekkverk på eldste del. Utvendige trapper av tre.

Ny del

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. Shingelen på tilbygget er fra 2005.

Ny del: takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene på ny del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1989 og fra byggingen av tilbygg til denne delen i 2005. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.

Ny del av hytta har malt hovedytterdør av tre og malt dør av tre fra soverommet. Balkongdøra er nylig skiftet.

Terrasse av tre med impregnerte bord og rekkverk av tre på den nyeste delen, Utvendige trapper av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eldste del

Innvendig i eldste del er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i eldste del.

Den eldste delen har mursteinspipe og vedovn. Fra byggeåret.

Malte tredører fra byggeåret i den eldste delen.

Dy del

Innvendig i ny del er det gulv av parkett. Det er laminat på gulv i det ene soverommet. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i ny del.

Ny del har ikke pipe eller ildsted.

Innvendig i den nyeste delen er det furu dører og malt fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom

Rommet er et enkelt utformet rom som inneholder servant, varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin, samt dusjkabinett.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Teppe på støp.

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Badet i ny del er fra 1989.

Veggene og himlingen har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra belegg ved dør og ned til sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, vaskekum, og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i den eldste delen er fra byggeåret og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Ventil i vegg over komfyren.

Kjøkkenet i tilbygget er fra 2005 og har

innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Kun mulig å lufte ved bruk av vindu.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i eldste del med trevegger og teppelagt betonggulv. Rommet inneholder toalett av typen Separett Villa.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via ledning mellom eiendommen og kum i vegkanten i Ytre Svenevigsbukta. Innvendige vannledninger i tilbygg er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Begge delene av hytta har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken i ny del er på ca. 30 liter. Varmtvannstanken i eldste del er på ca. 100 liter. Det elektriske anlegget består av elementer av ulik alder. Den eldste delen av hytta har i hovedsak eldre anlegg. Nyere del har el.-anlegg fra 1989 og 2005. I 2018 er det foretatt flere arbeider på anlegget. Arbeidene er utført av Lyngdal EL.-installasjon AS og omfatter blant annet: Montering av noen stikkontakter, samt legge opp fire nye kurser. I sikringsskapet er det både skrusikringer og automatsikringer. Hytta har røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier plasserer nytt brannslukningsapparat i hytta før en eventuell overtakelse finner sted.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen består i hovedsak av fjell. Tidligere skjevheter i tilbygg ble bedret etter arbeid med fundamentene. Eventuelle drenerende tiltak er gamle på den opprinnelige delen. Det var ikke mulig å konkludere med at det er foretatt noen drenerende arbeider i nyere tid annet enn at nedløpsrørene på ny del er ført i rør bort fra bygget. Bygget er oppført på pilarer. Kun en mindre del av bygget har grunnmur. Den eldste delen av bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Ny del av bygget er oppført på pilarer. En mindre del av bygget har grunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er ikke innlagt avløp, kun utslipp av gråvann. Jeg legger til grunn at utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

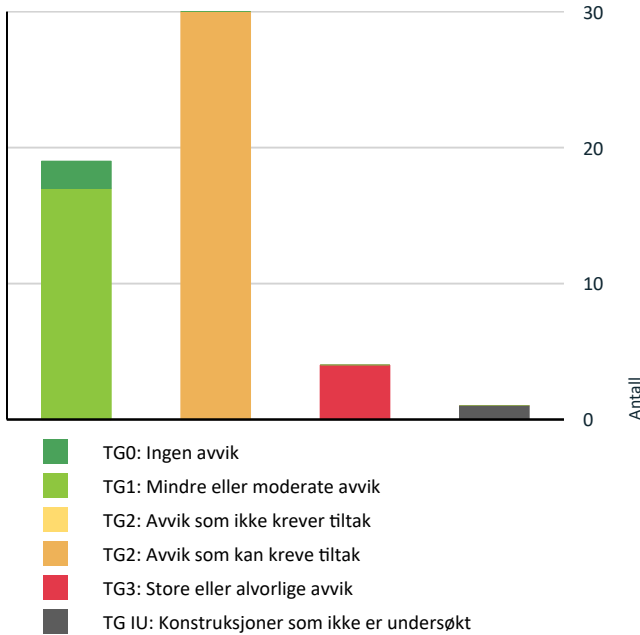
Fritidsbolig

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

Det er enkelte mindre avvik mellom tegningene og slik bygget er. Dette gjelder blant annet bad i tilbygg som har adkomst fra utsiden, ikke fra innsiden slik tegningene viser. Den eldste delen har tilbygg med toalettrom og dusj. Disse rommene er større på tegningen enn i de faktisk er. Det fremgår ikke av kommunale opplysninger at annekset på eiendommen er byggemeldt og godkjent. Annekset inneholder redskapsbod og toalett. Bygget er ikke vurdert.

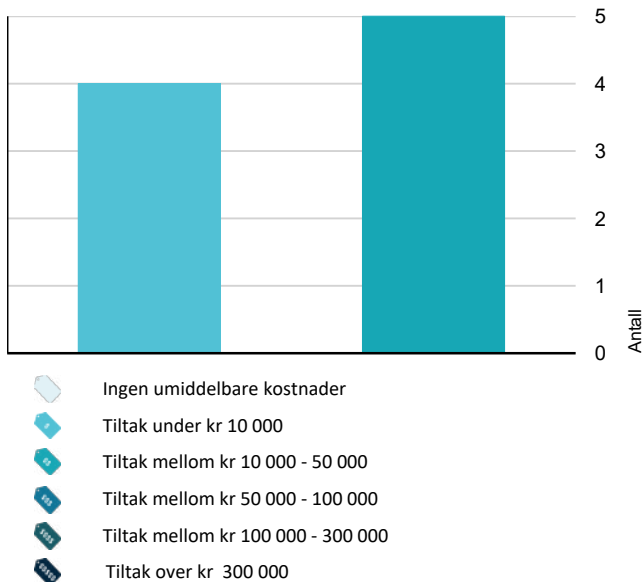
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje Eldste del > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje Nyere del > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. Etasje Eldste del > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje Eldste del > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - Ny del [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side	! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - Ny del	Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Ny del	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Ny del	Gå til side		
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side		
! Innvendig > Overflater	Gå til side		
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Eldste del > Dusjrom > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Eldste del > Dusjrom > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Eldste del > Dusjrom > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Nyere del > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Nyere del > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1. Etasje Nyere del > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Kjøkken > 1. Etasje Eldste del > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > 1. Etasje Eldste del > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Kjøkken > 1. Etasje Nyere del > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Ny del	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Ny del	Gå til side		

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tilbygg 1989 og 2005

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygg til eksisterende hytta, i rapporten omtalt som "Ny del".
2005	Tilbygg	Tilbygg til "Ny del".
2021	Modernisering	Del av tak er renovert av Thor Magne Hansen & sønn AS
2005	Modernisering	Del av tak er renovert
2022	Modernisering	Utskifting av terrassedør og vindu i det ene soverommet i ny del.
2016	Modernisering	Ny terrassedør i gammel del, Thor Magne Hansen & sønn

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel på takbord. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen på eldste del er fra 2016.



TO 2 Takteking - Ny del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Shingelen på tilbygget er fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og renner er av plast. Takrenner og nedløpsrør er skiftet i i nyere tid -alder ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløpsrør som er avsluttet over terreng bør ledes bort fra bygget.

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp og beslag - Ny del

Ny del: takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utførelsen gjenspeiler normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kort avstand mellom mur/terreng vil kunne føre til kortere levetid og vanskeliggjøre vedlikeholdet.



! TG 1 Veggkonstruksjon - Ny del

Veggene på ny del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1989 og fra byggingen av tilbygg til denne delen i 2005. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fluenetting i gesimsene på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere fluenetting.

Tilstandsrapport



TO 1 Takkonstruksjon/Loft - Ny del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningen har saltak og åpen himling i de fleste rom. Konstruksjonen er ventilert via spalter i gesimsene.



TO 2 Vinduer

Malte trevinduer med enkle glass i den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er rust på utvendige beslag på vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etter min befaring har eier malt vinduene i den eldste delen

TO 2 Vinduer - Ny del

Ny del av hytta har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1989, 2005 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Balkongdøra er nylig skiftet.

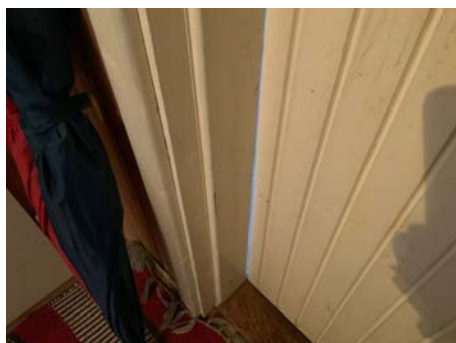
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Pakninger er skadet

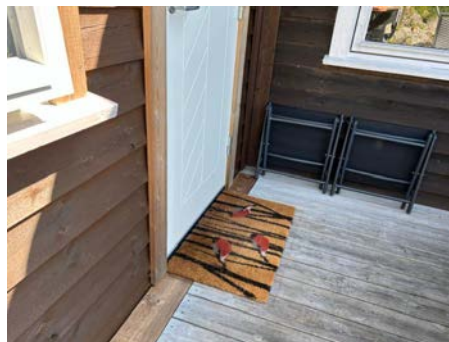
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.



TO 1 Dører - Ny del

Ny del av hytta har malt hovedytterdør av tre og malt dør av tre fra soverommet.



TO 1 Dører - Skyvedør mot sør

Det er skyvebalkongdører i den eldste delen av hytta. Døra er skiftet i 2016.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre med trekkverk på eldste del.

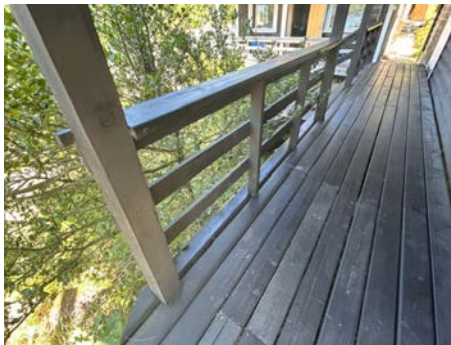
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Ny del

Terrasse av tre med impregnerte bord og rekkverk av tre på den nyeste delen,

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk bør overflatebehandles.



TO 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til hovedinngang til den eldsteddelen mangler rekkverk. På motsatt side av bygget er det to trapper hvor den ene mangler rekkverk og den andre har rekkverk som ikke tilfredsstillers dagens krav til utforming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk om ønskelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig i eldste del er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

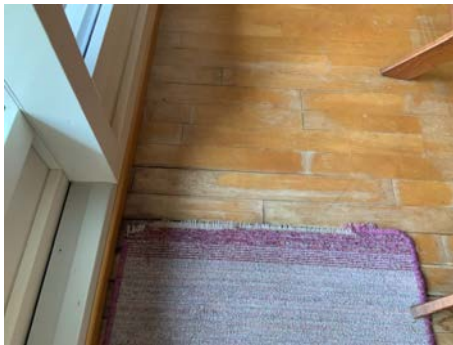
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvet i stue/kjøkken har stor slitasje, samt skade etter lekkasje fra gammel dør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TO 1 Overflater - Ny del

Innvendig i ny del er det gulv av parkett. Det er laminat på gulv i det ene soverommet. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i eldste del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Ny del

Etasjeskiller er av trebjelkelag i ny del.

TO 3 Pipe og ildsted

Den eldste delen har mursteinspipe og vedovn. Fra byggeåret. Ny del har ikke pipe eller ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Plate på gulv foran ildstedet dekker ikke gulvet langt nok ut fra ildstedet. Det er fuktmerker på øvre del av pipe, trolig forårsaket av kondens.

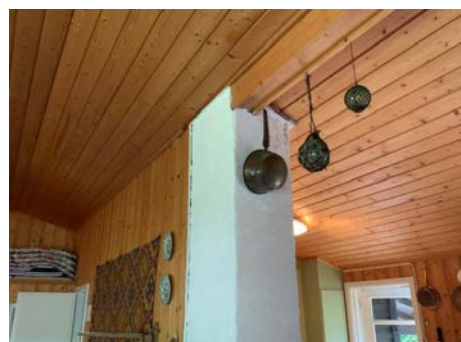
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales på generelt grunnlag å innhente rapport fra feiervesen. Ildfast plate bør skiftes ut til en plate som, stikker minimum 30 cm ut foran åpningen på vedovnen.

Gulv under og foran ildsted skal være av ubrennbart materiale eller dekket med ubrennbar plate. Kaminer og peisinnsatser skal ha slik plate under hele omrammingen, Plata skal rekke minst 300 mm ut foran illegget med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte tredører fra byggeåret i den eldste delen.

TO 1 Innvendige dører - Ny del

Innvendig i den nyeste delen er det furu dører og malt fyllingsdør.

VÅTROM

1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

Generell

Rommet er et enkelt utformet rom som inneholder servant, varmtvannsbereider, opplegg for vaskemaskin, samt dusjkabinett. Rommet er har ikke sluk og er ikke utført som våtrom.



1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Fuktmerker på vegg ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av rommet bør det bygges som våtrom. Fuktmerkene skyldes uegnede materialer.



1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

TO 2 Overflater Gulv

Teppe på støp.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedres i forbindelse med fremtidig oppussing.

1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



1. ETASJE ELDSTE DEL > DUSJROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE NYERE DEL > BAD

Generell

Badet i ny del er fra 1989.



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra belegg ved dør og ned til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell på 25 mm fra membranens laveste punkt ved dør og net til sluk er ikke mulig å oppnå da belegget er kuttet helt til gulvet ved dørforingne.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Feilmontering av belegg ved døra. Det er ikke påvist membran i vegg i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

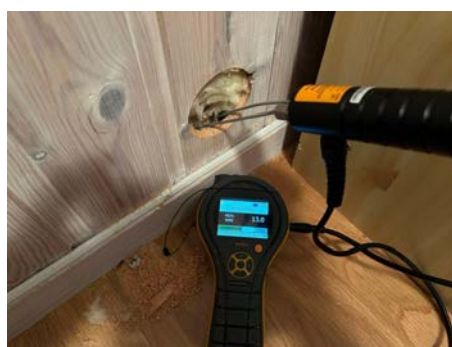
Tilstandsrapport



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, vaskekum, og dusjkabinett.



1. ETASJE NYERE DEL > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

1. ETASJE ELDESTE DEL > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i den eldste delen er fra byggeåret og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av rustfritt stål. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Forholdet og utbedring bør ses i sammenheng med øvrig kommentar vedrørende gulv under pkt. «Innvendige overflater».

Tilstandsrapport



1. ETASJE ELDSTE DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventil i vegg over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1. ETASJE NYERE DEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i tilbygget er fra 2005 og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.



1. ETASJE NYERE DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet. Kun mulig å luften ved bruk av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



SPESIALROM

1. ETASJE ELDSTE DEL > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med trevegger og teppelagt betonggulv. Rommet inneholder toalett av typen Separett Villa.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via ledning mellom eiendommen og kum i vegkanten i Ytre Svenevigsbukta. I 2020 ble brudd i ledningen reparert av Lyngdal Rør AS og dykkere fra Farsund.

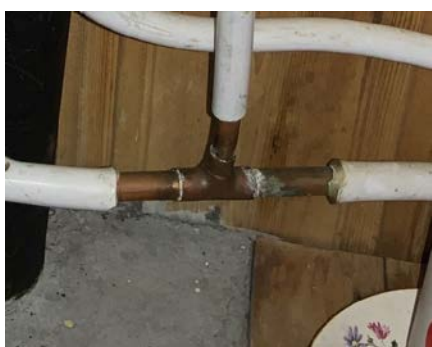
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO1 Vannledninger - Ny del

Innvendige vannledninger i tilbygg er av kobber med plastkappe.



TO2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av de eldste rørene (støpejern) har alder som tilsier at man bør vurdere utskifting.

Det er ikke tilgang til inspeksjon av rør under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO2 Avløpsrør - Ny del

Det er avløpsrør av plast i ny del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørene under tilbygget er ikke frostsikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Frostsikre rør under hytta om ønskelig.

Jeg anbefaler å klamre/feste avløpsrørene bedre under hytta.

Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Begge delene av hytta har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Varmtvannstank - Ny del

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 består av elementer av ulik alder. Den eldste delen av hytta har i hovedsak eldre anlegg. Nyere del har el.-anlegg fra 1989 og 2005. I 2018 er det foretatt flere arbeider på anlegget. Arbeidene er utført av Lyngdal EL.-installasjon AS og omfatter blant annet: Montering av noen stikkontakter, samt legge opp fire nye kurser. I sikringskapet er det både skrusikringer og automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektrinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Arbeider utført i 2018
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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, jamfør 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 sikringskap 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?

Ja Anbefales gjennomgang grunnet anleggets alder.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat gjelder utvidet EL.-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TC 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.

Hytta har røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier plasserer nytt brannslukningsapparat i hytta før en eventuell overtakelse finner sted.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier plasserer nytt brannslukningsapparat i hytta før en eventuell overtakelse finner sted.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består i hovedsak av fjell. Tidligere skjevheter i tilbygg ble bedret etter arbeid med fundamentene.

TC 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuelle drenerende tiltak er gamle på den opprinnelige delen. Det var ikke mulig å konkludere med at det er foretatt noen drenerende arbeider i nyere tid annet enn at nedløpsrørene på ny del er ført i rør bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig fuktsikring på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt og tiltak gjennomføres ved behov.

Tilstandsrapport

TO 1 Drenering - Ny del

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget er oppført på pilarer. Kun en mindre del av bygget har grunnmur.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Den eldste delen av bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte sprekker i mur mellom steinene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes å ha kosmetisk betydning.



TO 2 Grunnmur og fundamenter - Ny del

Ny del av bygget er oppført på pilarer. En mindre del av bygget har grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under hytta er det pilarer av Leca og betong. Det er registrert skjevheter i noen av pilarene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjeve pilarer bør rettes.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er ikke innlagt avløp, kun utslipp av gråvann. Jeg legger til grunn at utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det legges til grunn at rør er minst 26 år gamle, fra oppføringen av tilbygget.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

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, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje Eldste del	59	6		65	12		65
1. Etasje Nyere del	61	3		64	24	6	70
SUM	120	9			36	6	135
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje Eldste del	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	Toalettrom , Dusjrom	
1. Etasje Nyere del	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bad	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte mindre avvik mellom tegningene og slik bygget er. Dette gjelder blant annet bad i tilbygg som har adkomst fra utsiden, ikke fra innsiden slik tegningene viser. Den eldste delen har tilbygg med toalettrom og dusj. Disse rommene er større på tegningen enn i de faktisk er.

Det fremgår ikke av kommunale opplysninger at annekset på eiendommen er byggemeldt og godkjent. Annekset inneholder redskapsbod og toalett. Bygget er ikke vurdert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utsifting av noen dører, forlengelse av takoverbygg, samt arbeid med delvis nytt taktekke.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er begrenset med dagslysinnslipp på noen av rommene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	129	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.8.2024	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Gunnar Erik Gustaf Dymen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	62	15		0	5882.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernhusveien 46

Hjemmelshaver

Dymen Gunnar Erik Gustaf, Dymen Per Harald

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1998	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	14.08.2024	Ulike datoer. Oppgitt dato for mottatt.	Gjennomgått	35	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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON











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

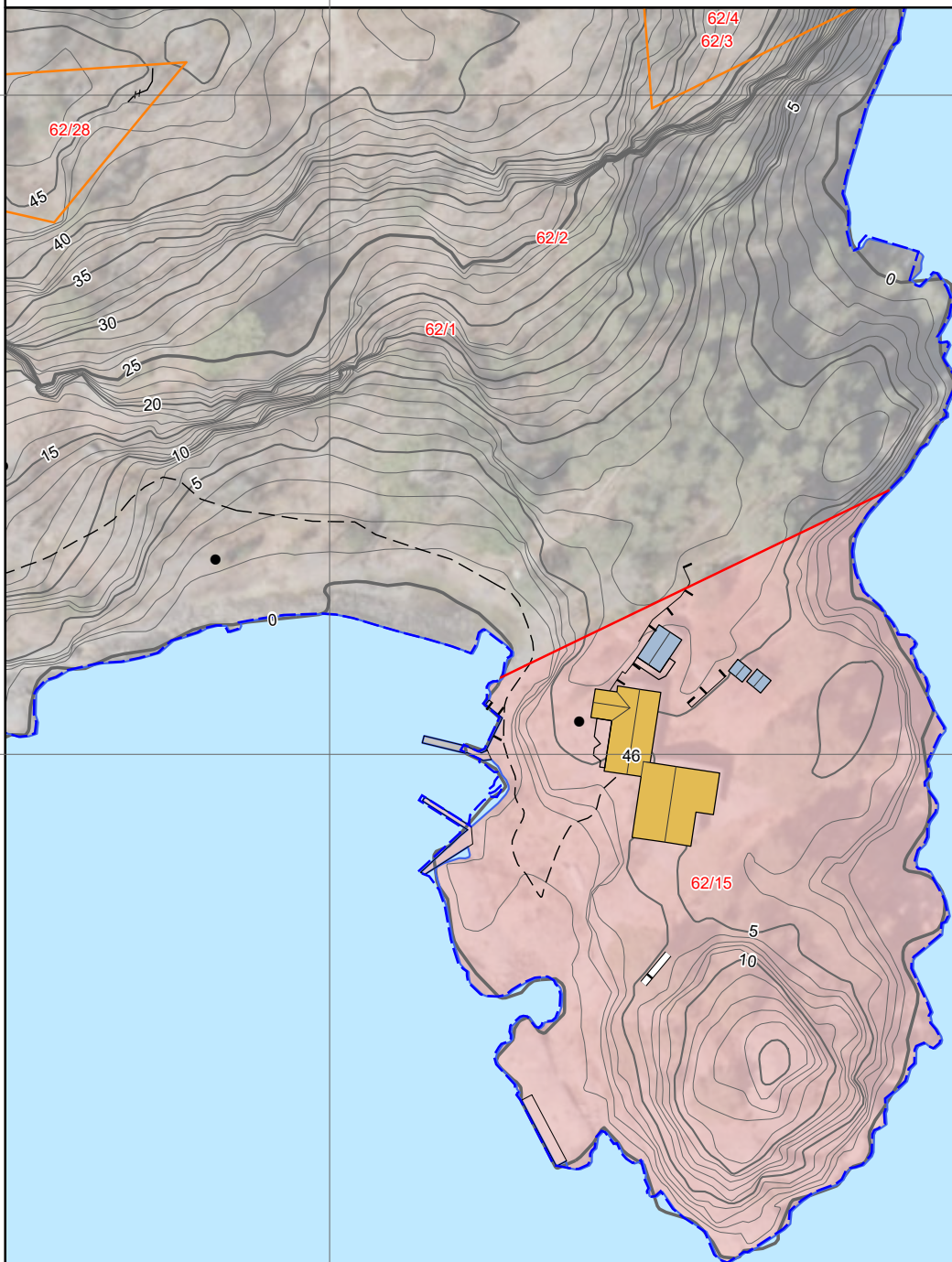
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW9512>

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

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 15	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	302 Bruseland
Veiadresse:	Kvernhusveien 46, gatenr 4470	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skotodden	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.11.1961	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	5 882,8 kvm	Skyld:	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernhusveien 46	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	9069054		Antall boliger:
			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	08.10.2004
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	22.10.2004
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr / løpenr:	9069054 / 2			Antall etasjer:
				1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

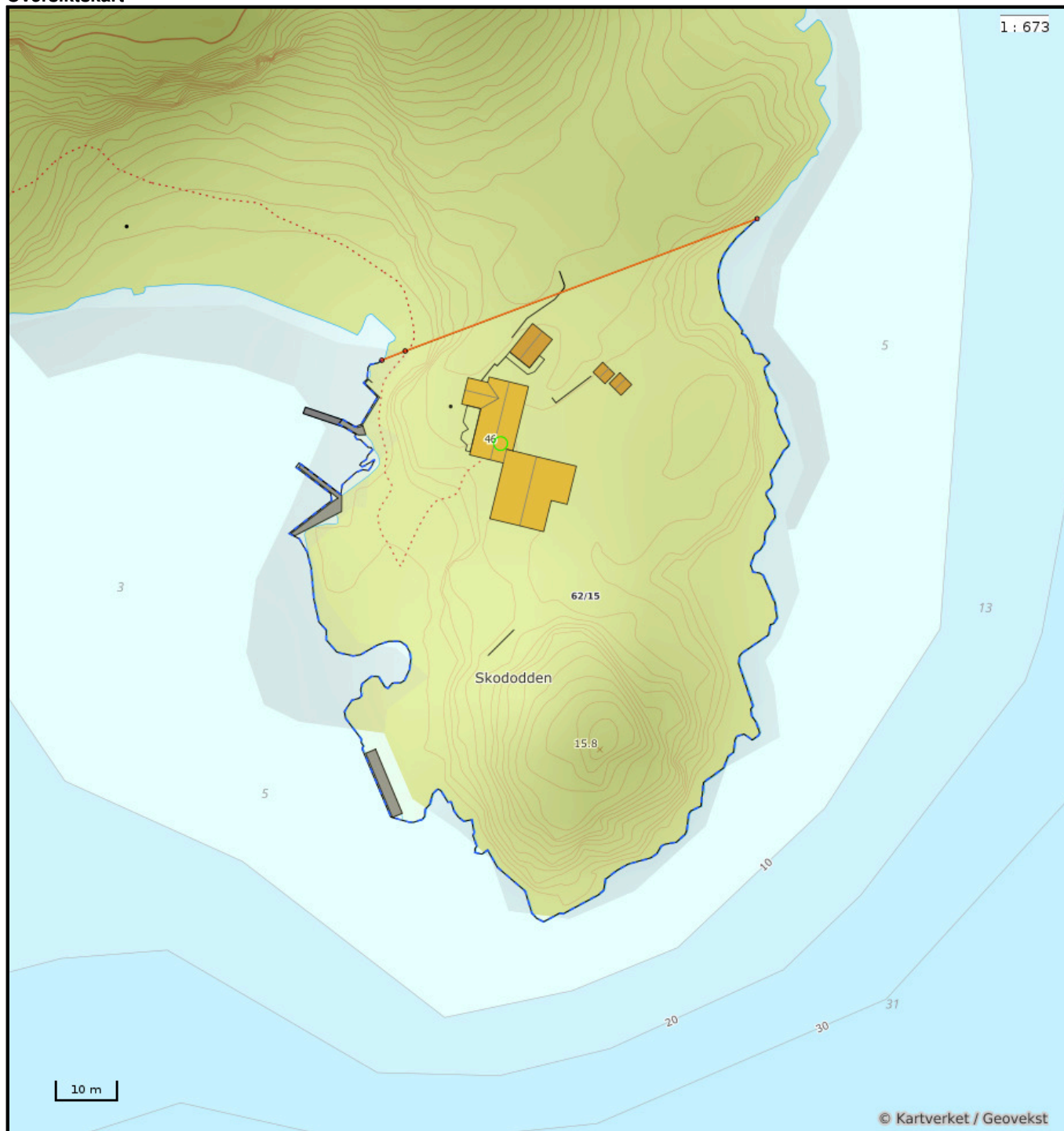
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Geg Dymen

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 882,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 340,00	383 784,79	336,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 442 311,66	383 725,99	4,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 442 313,41	383 729,60	61,26m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

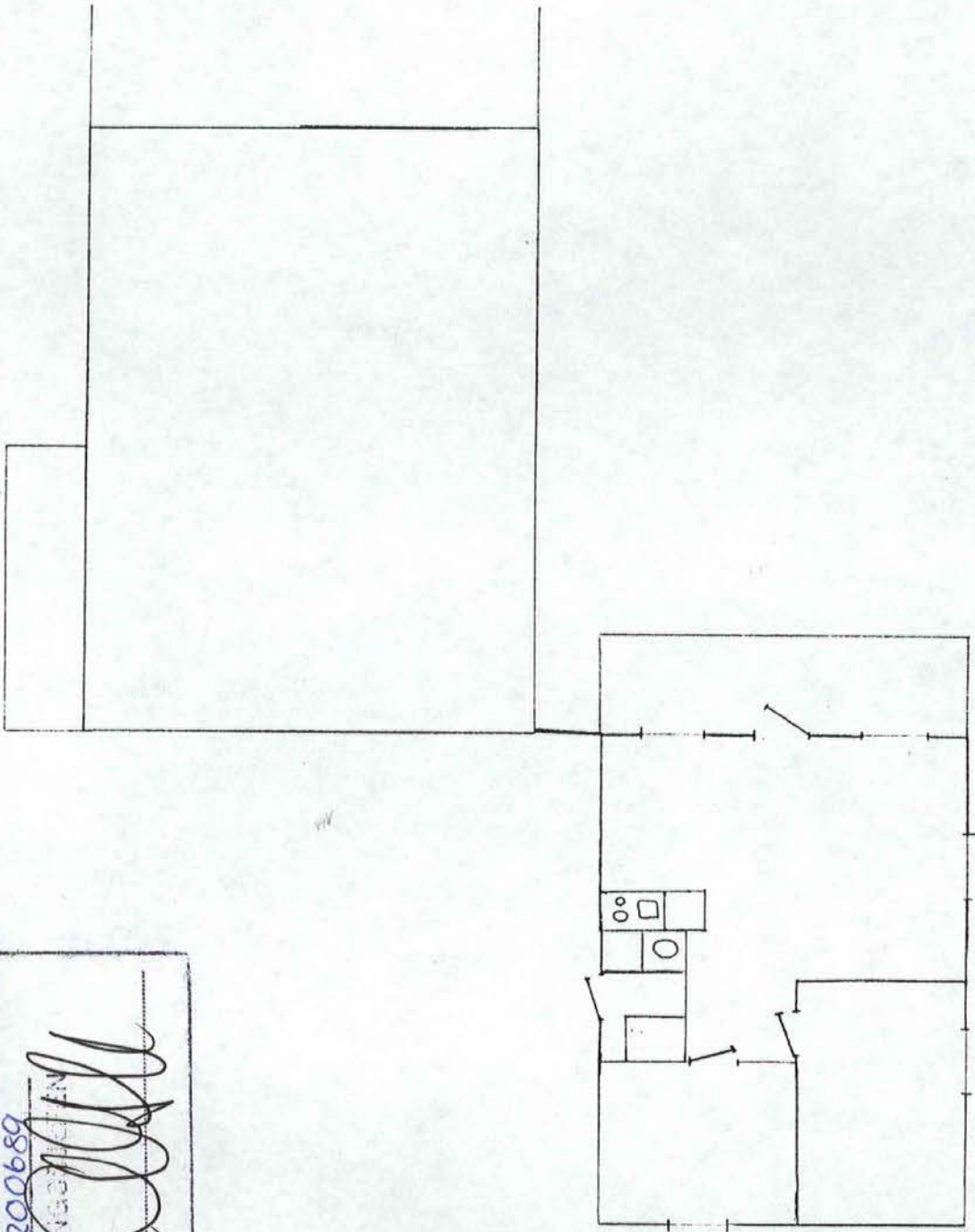
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

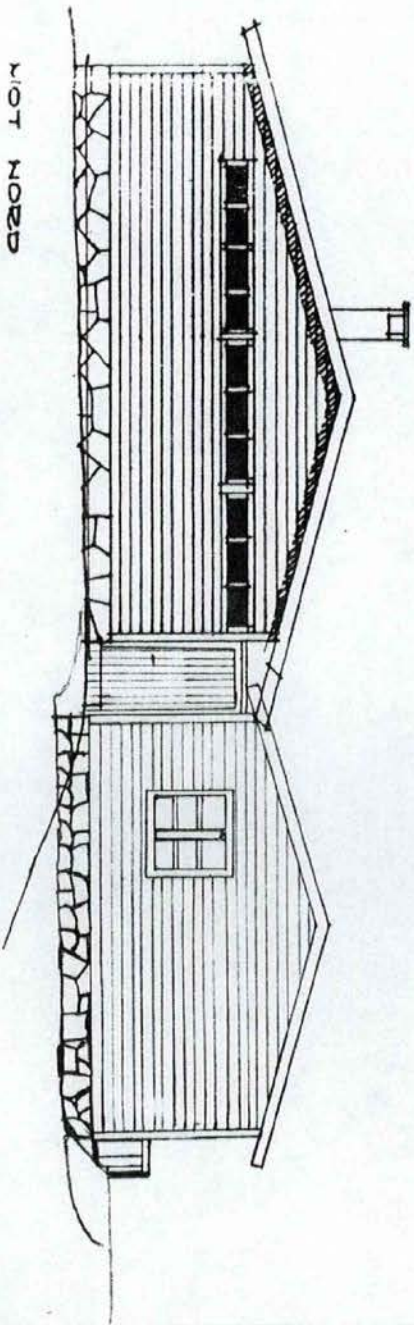
SKOTODDEN

GODKJENT I
LYNGDAL BYGNINGSRAD
DATE: 200689
BYGNINGSRÅDET
SIGN.

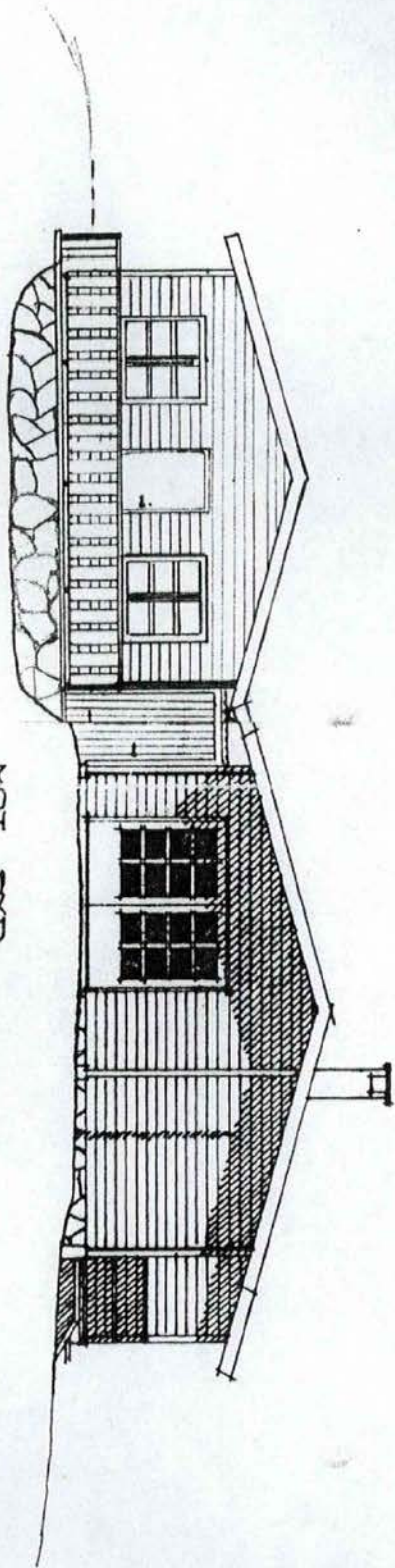


Tillegg





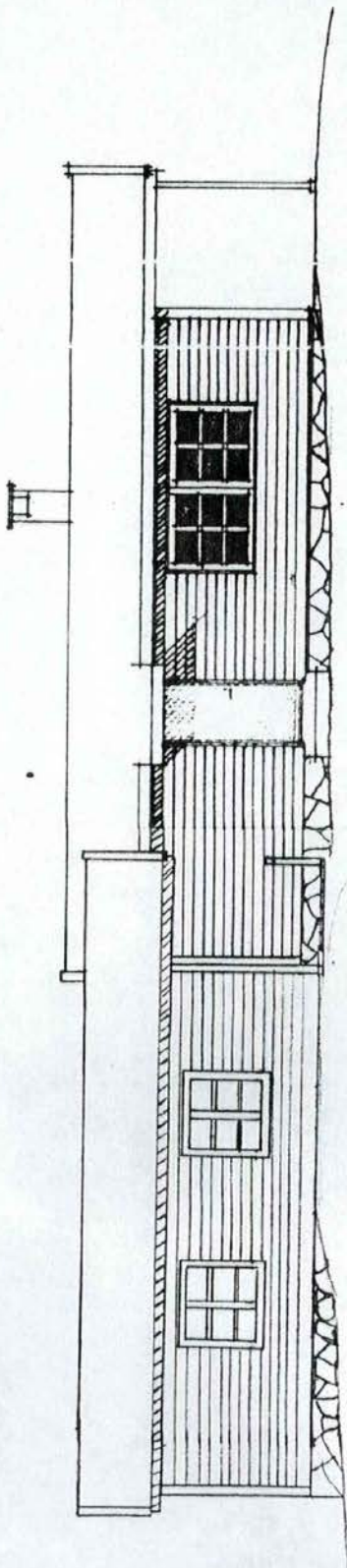
NOT SHD



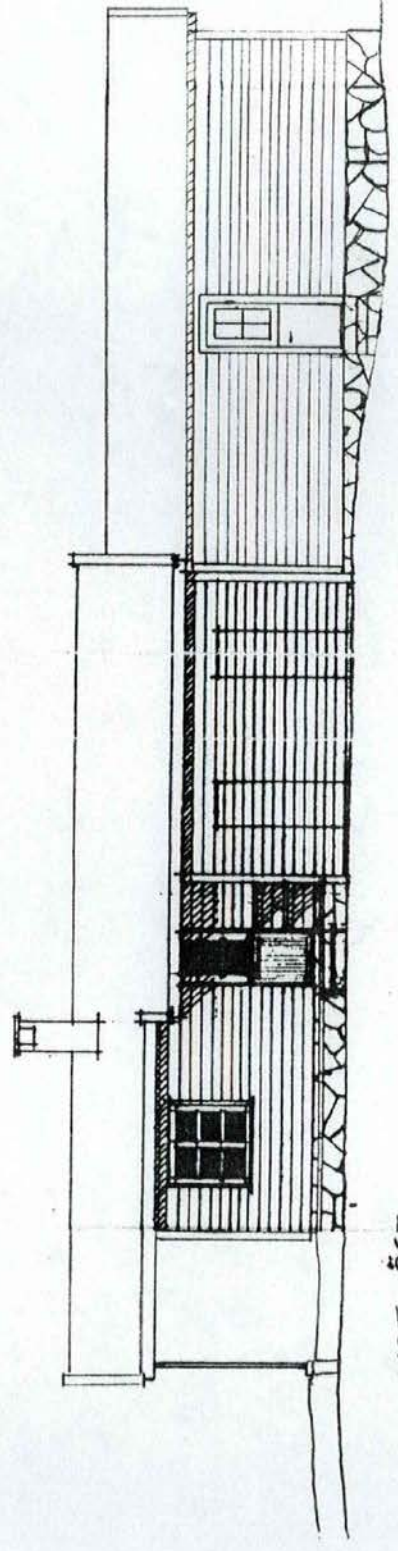
NOT SHD

+ Timmings House

T. 11699 (17 of 17)

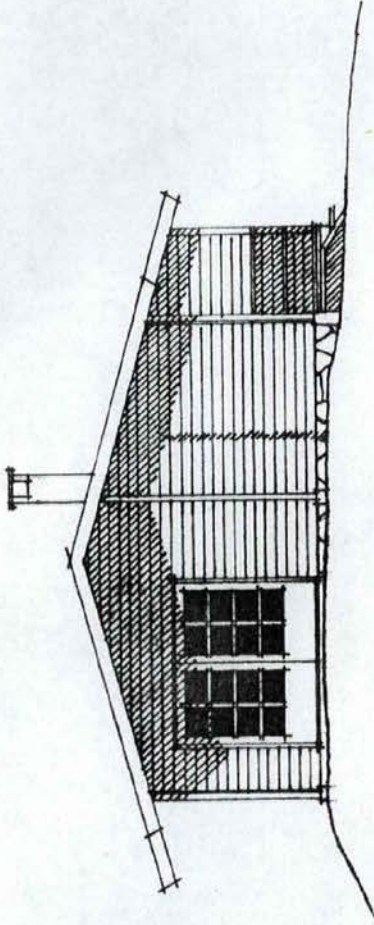


MOT WEST

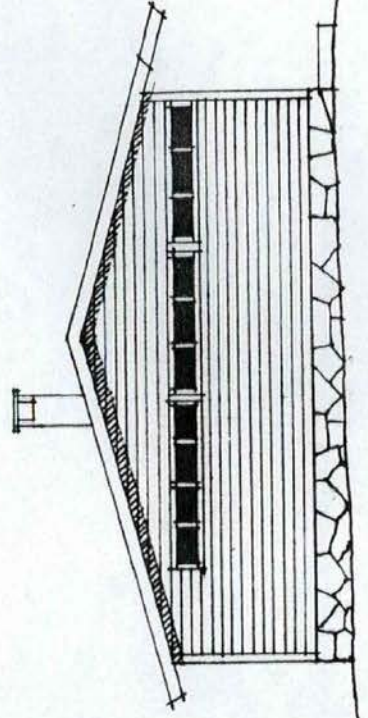


MOT ÖST

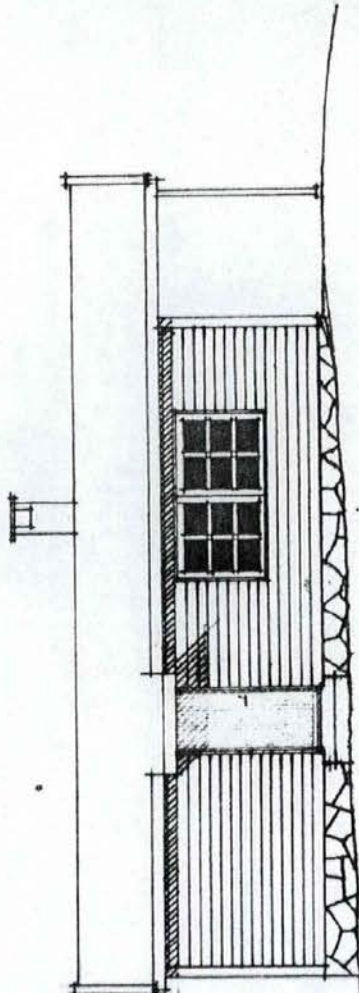
Nuvaranda G. 2/14



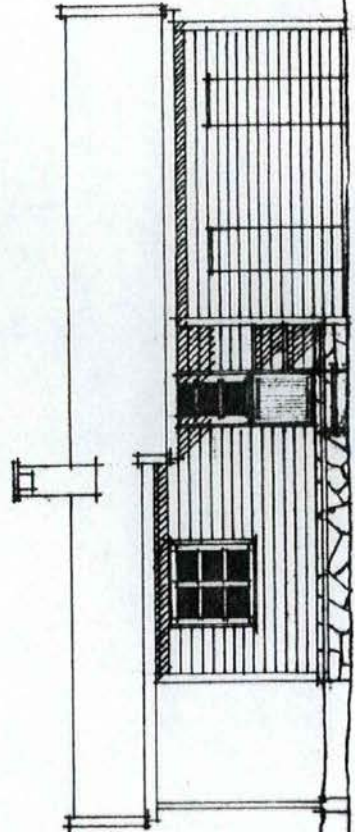
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



MOT SØD

Utskrift av møtebok

for Teknisk Hovedutvalg, BYGNINGSRÅDET

i møte den 20.06.89

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 136/89 Per Gustaf Dymén. Byggemelding på tilbygg til hytte gnr. 62 bnr. 15 Ytre Svennevik.

Søknaden gjelder tilbygg til hytte beliggende på Ytre Svennevik.

Det foreligger byggemelding m/tegninger, underskrevet nabovarsel, kartutsnitt og erklæring for ansvarshavende.

Søknaden har vært forelagt Lyngdal friluftsnemnd og Vest - Agder fylkesfriluftsnemnd.

Lyngdal friluftsnemnd har med vedtak i sak 10/89 vedtatt: "For friluftinteressene vil en slik utvidelse ikka ha svært store konsekvenser. Men for framtiden vil en som prinsipp ønske å ha en hytte pr. tomt. Dersom en i dette tilfelle tillater en dobling av boarealet vil en ha problemer med å si nei til framtidige søknader fra andre hytteeigere i liknende situasjon. Lyngdal friluftsnemnd vil derfor anbefale at søknaden ikke innvilges."

Vest - Agder fylkesfriluftsnemnd har behandlet søknaden i sak 102/89 og fattet slikt vedtak: "Søknaden tilrås innvilget."

Bygningsrådet hadde saken oppe til behandling i møte 20.05.89 og fattet i sak 122/89 følgende vedtak: "Saken utsettes for befarings."

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

De foreliggende planer for tilbygg til hytte på gnr. 62 bnr. 15 Ytre Svennevik godkjennes.

Bygningsrådet foretok befarings på stedet.

Vedtaks:

INNSTILLING VEDTATT.

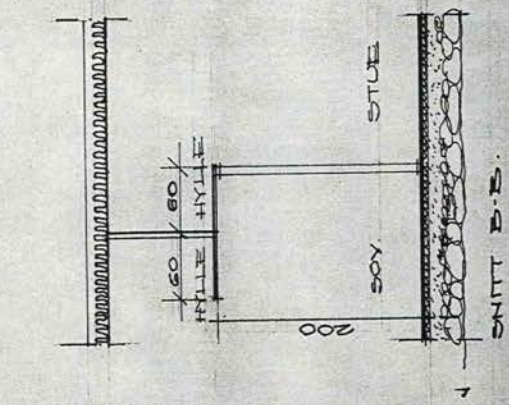
Sendes: Per Gustav Dymén, Boks, 53, 46301 Lilla Edet, Sverige.

Kopi : Lyngdal friluftsnemnd, 4580 Lyngdal

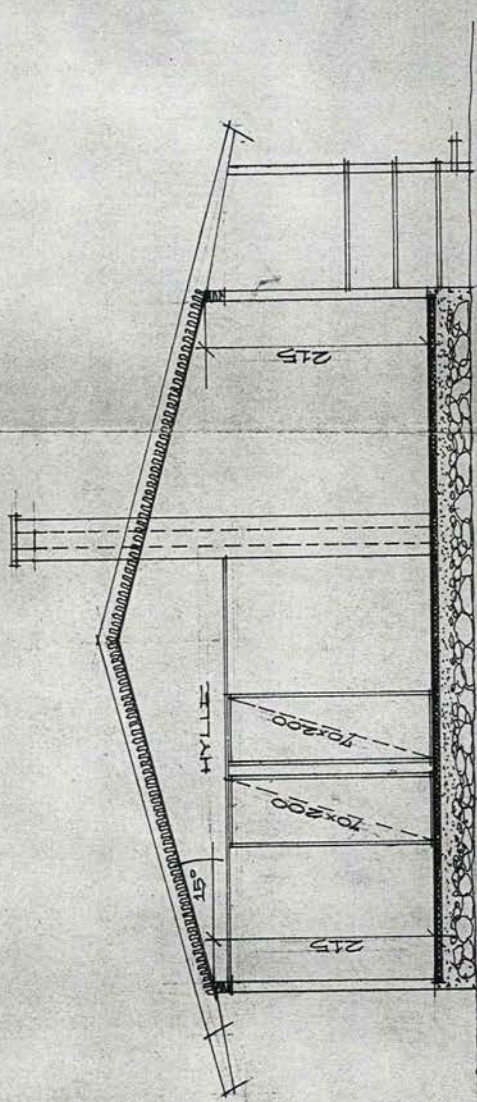
Vest - Agder Fylkesfriluftsnemnd, Tinghuset, 4605 Kr.sand S.

Sendt: 21.06.89

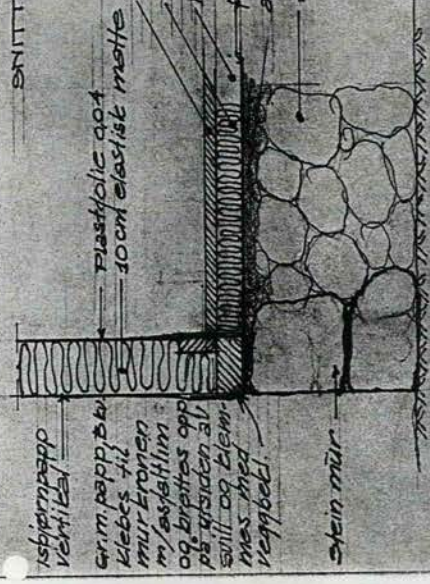
kst. BYGNINGSSJEF
Tore Larsen
sign.



SNITT B-B.



SNITT A-A



Isbjørnepapp
vætnet
6 cm papp på
klebesjil
murtrommen
m. asfalthim
og bristles opp
på utsiden av
svill og blem-
mes med
veggbet.

Plastfolie 004
10 cm elastisk møtte

Spokeportell

5 cm stubbjilt (stengt)

Impreg. diffusjon 2x2

Plastfolie 011 m. i spaltegg - løper
avettes i fangerbetong 1:10

Kult

Stein mur

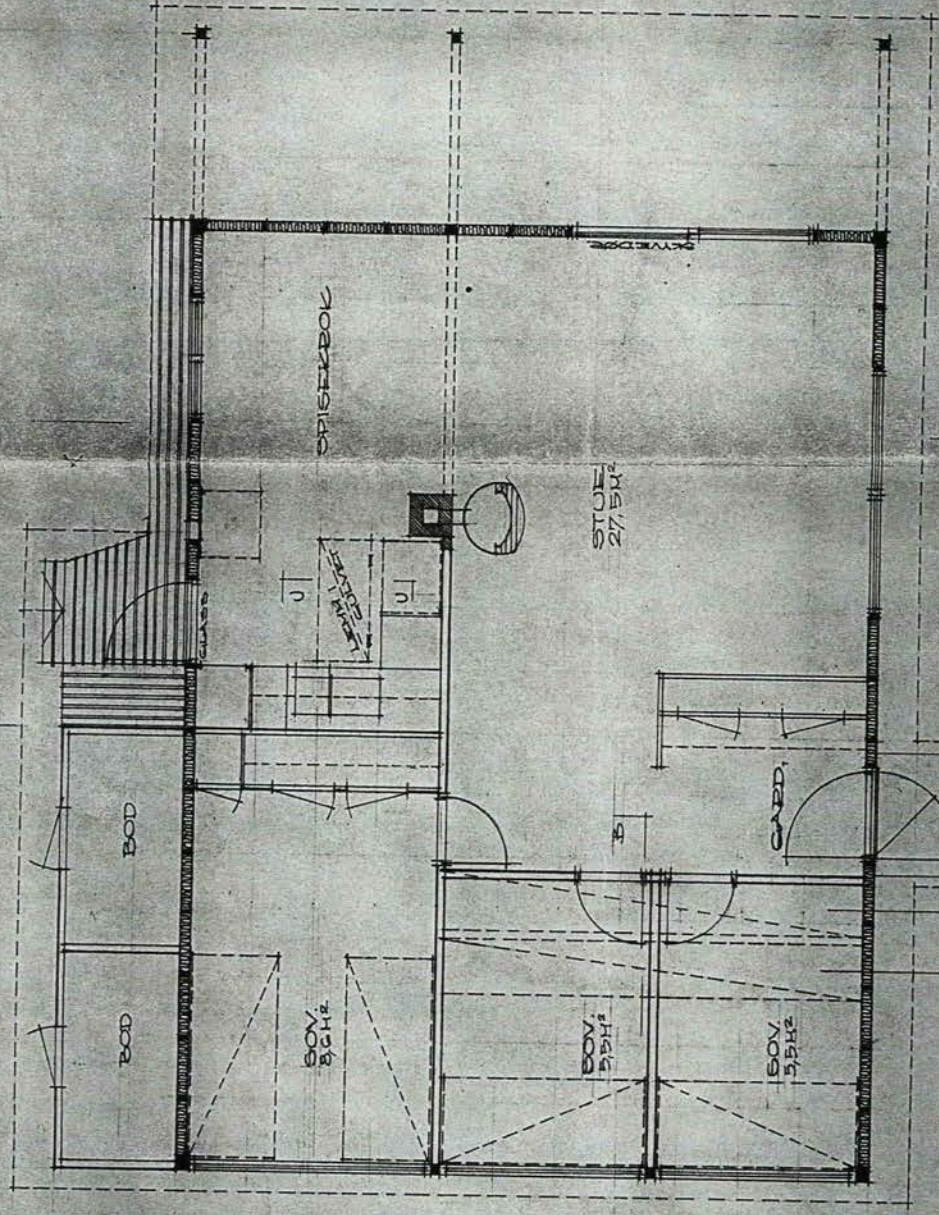
SKOTODDEN
HYTTE FOR GUNVOR OG PELLE DYMEN

19.8.65 BL

Stu felv-eg

925 - CEMUR OG BINDINGS YITEMÅL 180

120 120 120 MÅL FOR LEK



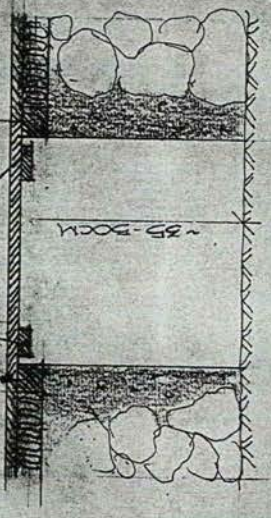
120 200 200 240 680 CEM. OG BV. YITEMÅL

155 195 205 HYTTE OVER DØR MOT STUE SOVEBOM

B5 105 MÅL FOR LEK

HENGESEL
LÅBANDER

58

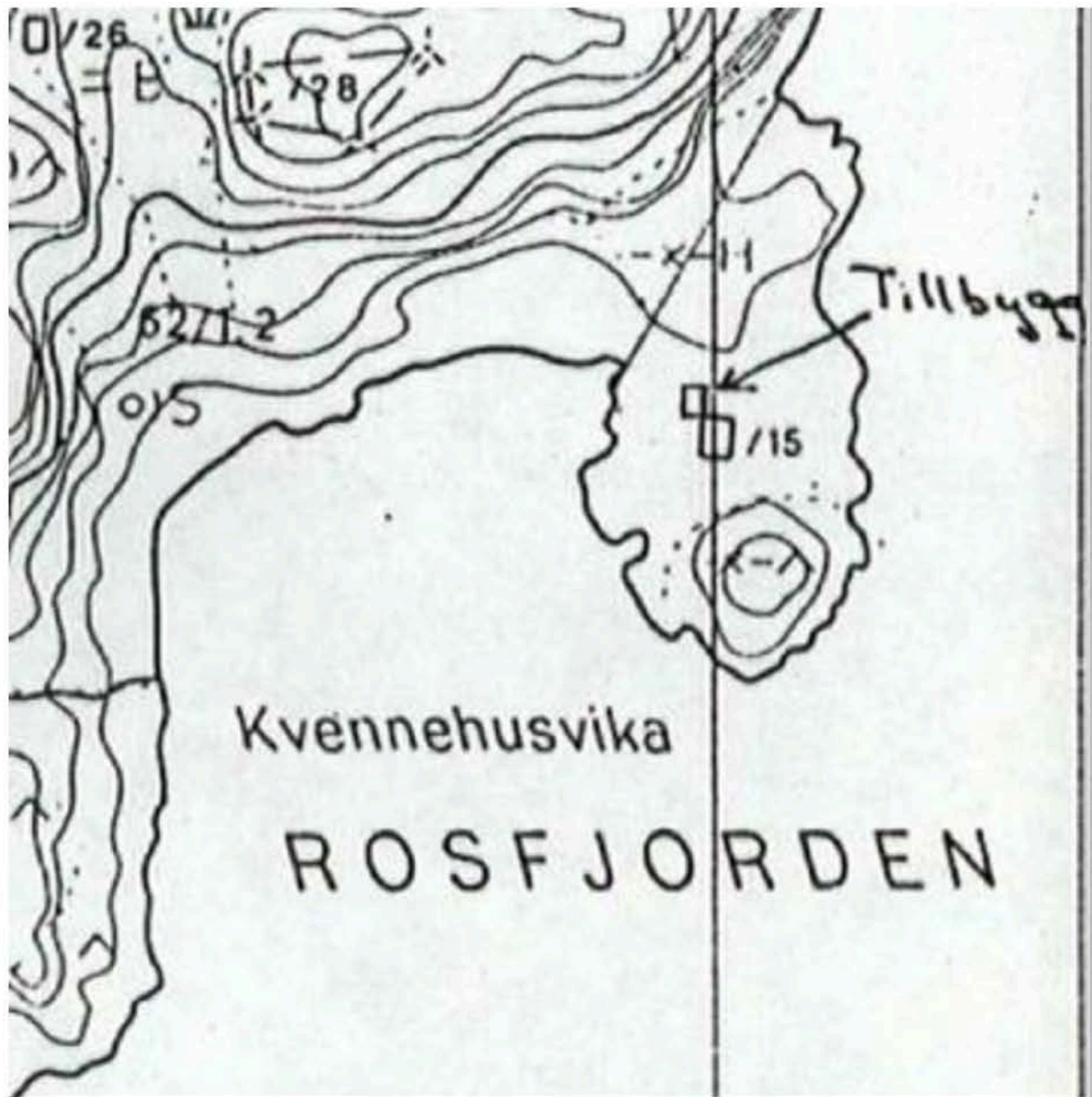


SNITT C-C

SKOTODDEN

HYTTE FOR GUNNOR OG PELLE DYVÉN

1925





LYNGDAL KOMMUNE
PLAN- OG DRIFTSETATEN

Saksmappe: 04/1351/10650/04
Arkiv: 62/15/L42
Saksbehandler: Tore Larsen
Dato: 08.10.2004

Asplan Viak Sør as

Postboks 113
4575 Lyngdal

**SØKNAD OM DISPENSASJON OG BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL
HYTTE PÅ GNR. 62 BNR. 15 SVENNEVIK.**

Vedtaksnummer 616/04
Byggested Svennevik Ytre, 4580 Lyngdal
Gårds- og bruksnr 62/15
Tiltakshaver GEG Dymen
Ansvarlig søker Asplan Viak Sør as

Saksopplysninger

Søknad datert 18.08.2004 om tillatelse til tiltak for tilbygg til hytte på gnr. 62 bnr. 15 Svennevik .
Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, søknader om
ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen fra følgende:

Asplan Viak Sør A/S
GEG Dymen

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.
Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

Området hvor hytta ligger er i kommuneplanen avsatt til LNF-område og omfattes av bygge- og
deleforbudet i 100-meters beltet langs sjøen.

Søknaden har vært sendt på høring.

Miljøvernavdelingen uttaler i brev av 07.09.04

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353 Lyngdal	Lyngdal Rådhus	38 33 40 00	38 33 40 21	3085 07 00202/ 7322 05 00184
Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	E-postadresse post@lyngdal.kommune.no	Telefon avd. 38 33 40 20	Telefaks avd.	Org.nr. 00946485764

Søknaden gjelder 2 tilbygg til hytte som ligger på odden øst for Kvennhusvika i ytre Svennevik. Tilbyggene utgjør henholdsvis 6,5 og 29,3 m².

Eksisterende hytte(r) ligger sentralt inne på odden med en avstand til sjøen på ca. 20 m mot vest og ca. 40 m mot øst. Odden har fra naturens side stor verdi for friluftslivet og burde ha vært sikret til friluftslivsformål. Stedet er imidlertid allerede bebygget med søkerens hytte. Allmennhetens muligheter til å benytte odden er derfor begrenset, spesielt når stedet er bebodd. Omsøkte tilbygg antas i liten grad å endre dagens situasjon m.h.t. allmenne ferdselsinteresser. Derimot kan tilbyggene i noen grad forsterke det bebygde preget og dermed ytterligere skade naturverdiene.

Odden har byggeforbud med hjemmel i kommuneplanens landbruks-, natur- og friluftsområde. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter PBL § 17-2 knytter seg i utgangspunktet til vesentlig endring av eksisterende bebyggelse. Det er et konkret spørsmål som avgjør om denne bestemmelsen kommer til anvendelse. Uansett er det i dette tilfellet et byggeforbud ut fra naturforvaltningsinteressene. Kommunen bør avklare disse interessene nærmere gjennom den pågående kommunedelplanprosessen for Svennevik-Ådneskår-Djupvik. I denne forbindelse har miljøvernavdelingen vektlagt betydningen av å ha byggeforbud i strandsonen, jfr. bl.a. Miljøverndepartementets anmodninger om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandområdene, senest av 8. mars 2002. I dette tilfellet bør kommunen også vurdere en fremtidig sikring av odden som friområde i tilknytning til utviklingen av Svennevikområdet til boligformål.

Ut fra forannevnte bør kommunen vurdere å sikre allmennhetens friluftslivsinteresser på odden og å avslå ytterligere utvikling av eiendommen.

Vurdering

Plan- og driftssjefen finner at omsøkte tilbygg i liten grad endrer dagens situasjon med hensyn til almenhetens interesser.

De to tilbyggene sett under ett mener plan- og driftssjefen ligger innenfor det som kan tillates uten at §17.2 berøres.

Plan- og driftssjefen mener at det bør kunne gis dispensasjon fra kommuneplanens LNF-område for bygging av omsøkte tilbygg

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Plan- og driftssjefen viser til vurderingen og gir dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra kommuneplanens LNF-område for bygging av omstøkte tilbygg til hytte.

Plan- og driftssjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 tillatelse til oppføring av Tilbygg til hytte på gnr. 62 bnr. 15 Svennevik

Plan- og driftssjefen gir ansvarsrett innen de fagområder som det er søkt for til følgende:

Asplan Viak Sør A/S

GEG Dymen

Bygget må ha mørk farge med minimalt avbrekk på lister, hjørner m.v. Det samme gjelder for tak med hensyn til fargevalg.

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune, Servicekontoret.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

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 kommer frem.

Plan- og driftssjef
Tore Larsen
sign.

Solveig Jensen
Konsulent

Kopi til:

GEG Dymen

Nordgård 4

46393 Vesterland

Sverige

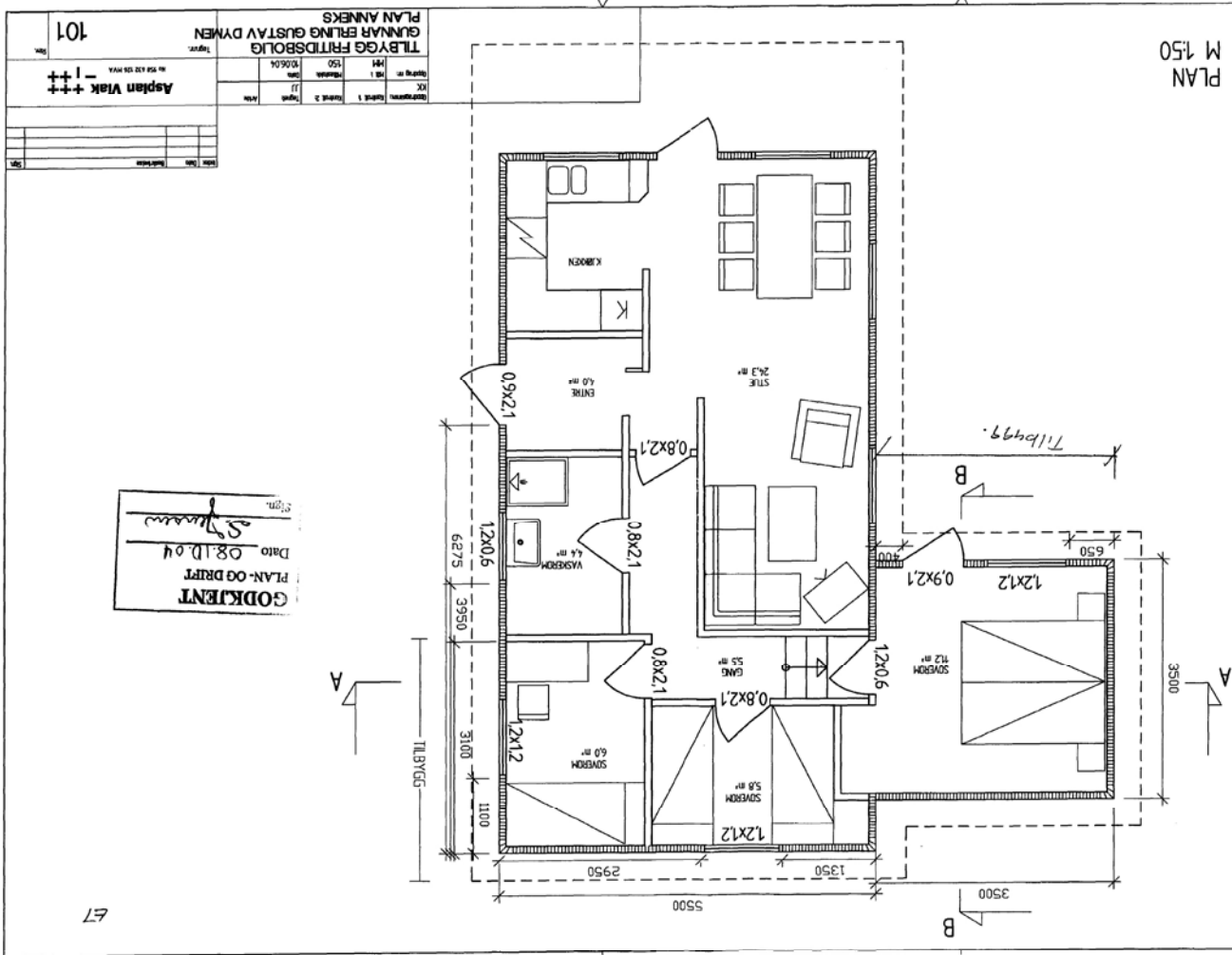
Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

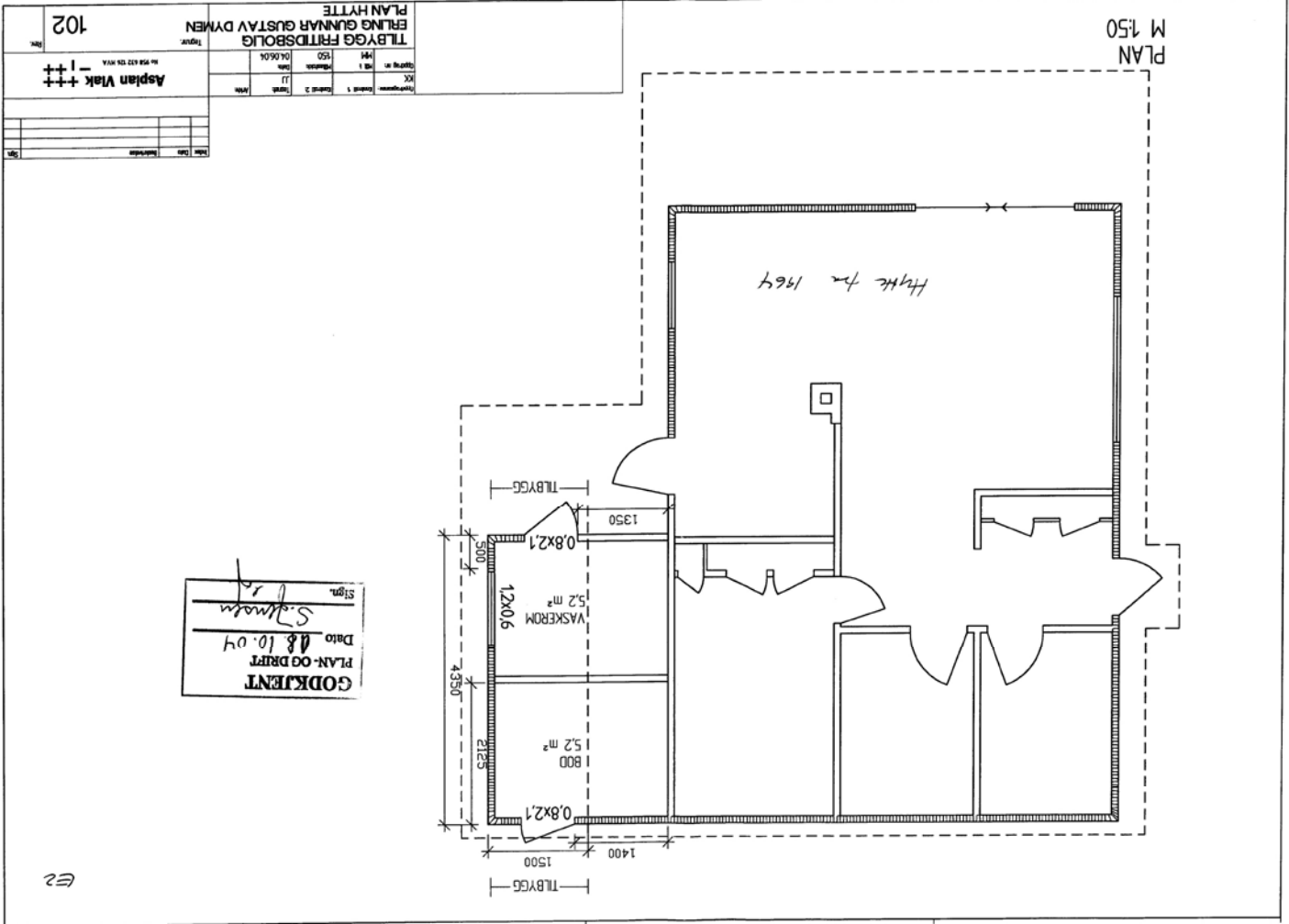
Serviceboks 513

4605

Kristiansand S

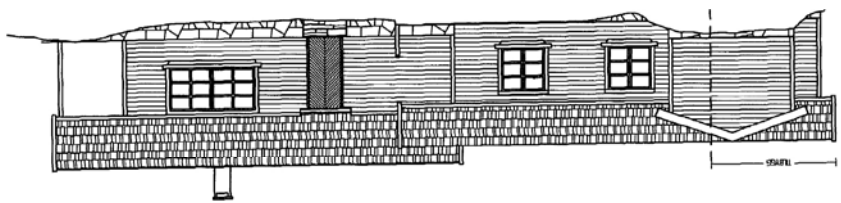
PLAN M 150



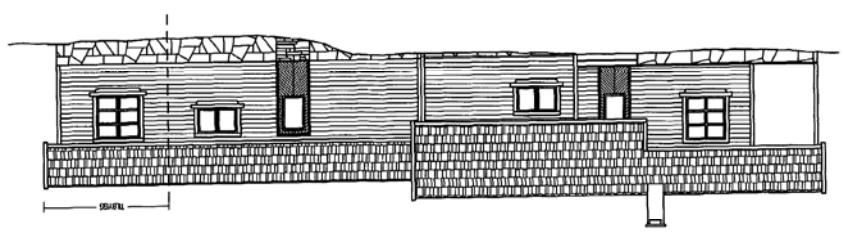


103		TILBYGG FRIIDSBOLIG GUNNAR ERLING GUSTAV DYMEN	
Asplan Vlak +++		Tilbygg nr. 103	
		Dato 10/06/04	
		Arkitekt Asplan Vlak	
		Byggherrens adresse	
		Byggherrens telefon	
		Byggherrens e-post	
		Byggherrens adresse	
		Byggherrens telefon	
		Byggherrens e-post	

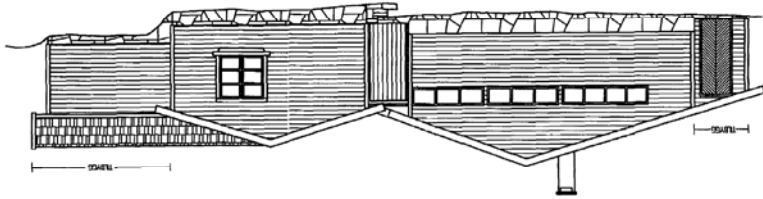
FASADE VEST
M 1:100



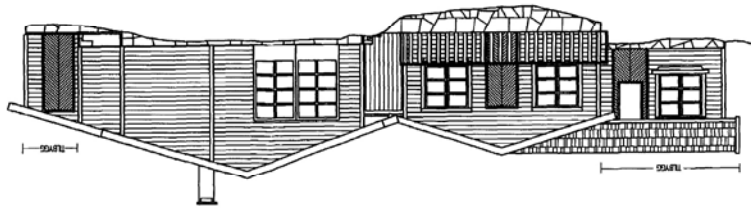
FASADE ØST
M 1:100



FASADE NORD
M 1:100



FASADE SØR
M 1:100



104			TILBYGG FRITDSBOLIG			GUNNAR ERLING GUSTAV DYMBEN			FASADER		
Asplan Viak +++			11			001			104		
11			11			11			11		
11			11			11			11		
11			11			11			11		
11			11			11			11		
11			11			11			11		
11			11			11			11		
11			11			11			11		

64



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 09.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernhusveien 46, 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 24 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, Nåværende
	Delareal 5 854 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



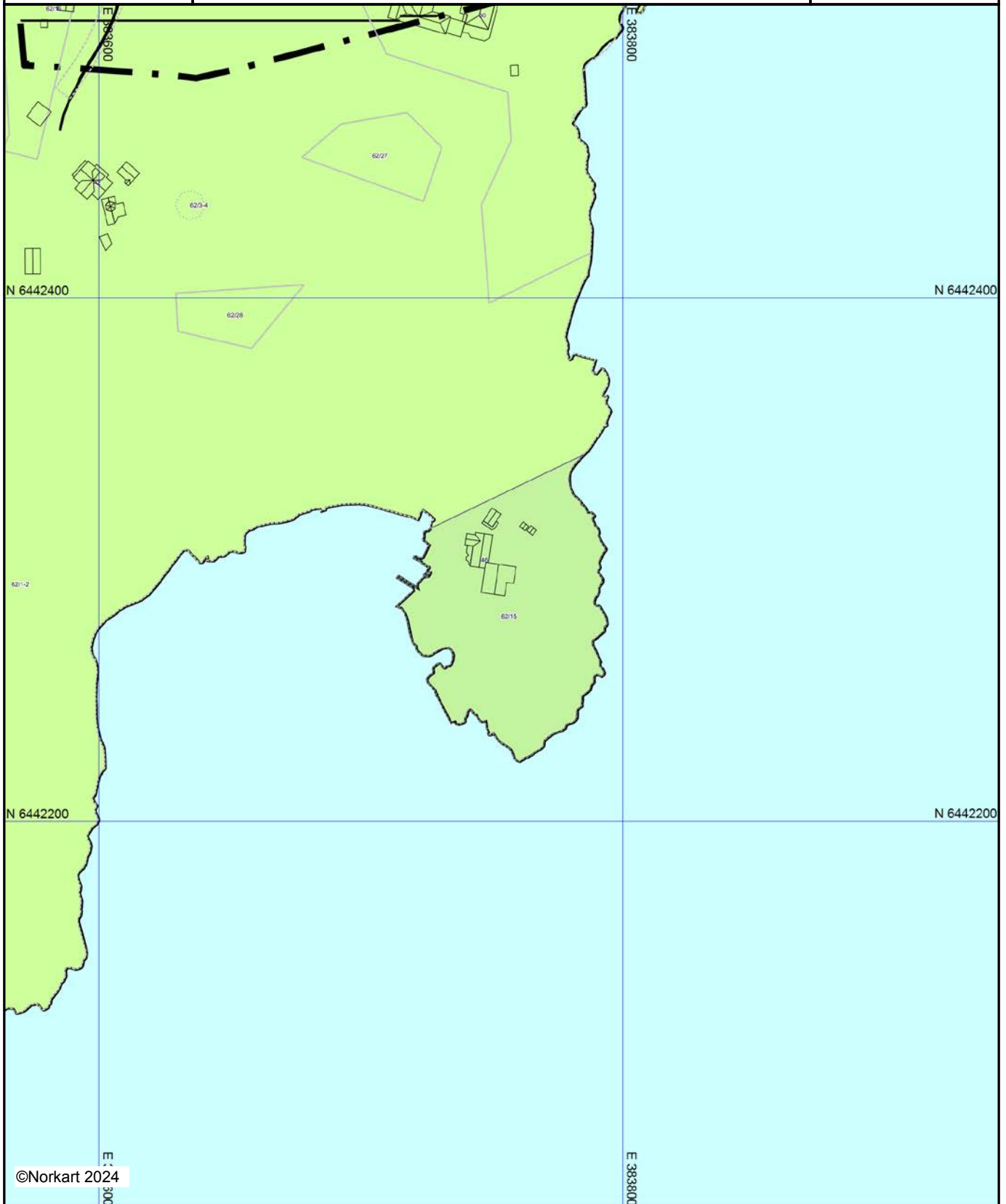
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/15
Adresse: Kvernhusveien 46
Utskriftsdato: 09.07.2024
Målestokk: 1:2000







UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

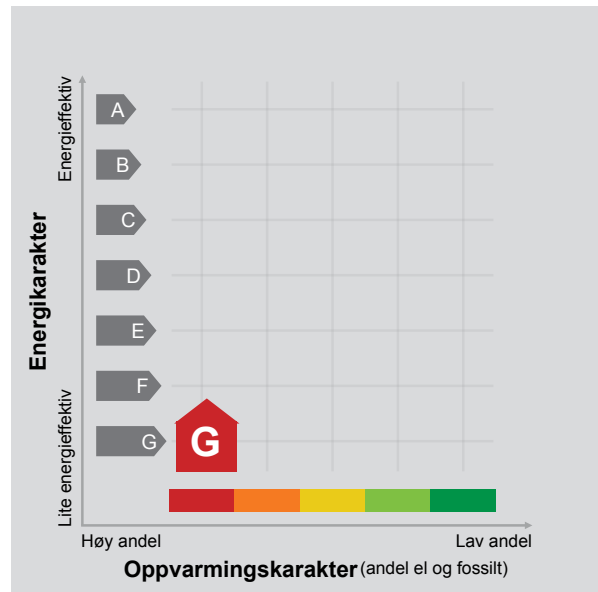
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernhusveien 46
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9069054
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-11796
Dato	20.08.2024



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 15 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

08.08.2024 kl. 11.46

Oppdatert per

08.08.2024 kl. 11.44

Adresse (r) :

Gateadresse: **Kvernhusveien 46**

Gatenr: **4470**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/2637-1/40 28.08.1998

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

DYMEN GUNNAR ERIK GUSTAF

FØDT: 20.10.1954 IDEELL: 1/2

DYMEN PER HARALD

FØDT: 28.05.1948 IDEELL: 1/2

Bestemmelser om særeie iflg. skjøte

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1690847-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1690847-1/200 11.07.2024 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Beløp: NOK 14 200 000

Panthaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

2024/1690847-2/200 11.07.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

21:00

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS

ORG.NR: 944 121 331

GRUNNDATA

1961/1086-1/40 01.11.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 62
BNR: 2

2020/57065-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 62 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1961/1086-2/40 01.11.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 62 BNR: 2
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

1961/1095-2/40 02.11.1961 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 62 BNR: 2

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

Stm. kr. 80,- Kans 2/11-61 L. 5

Arbeidsbrevbok nr. 1095/1961
Veilegg til
Lyngdal sorenskriverembede
Lyngdal sorenskriverembede**KJØPEKONTRAKT.**

dagf. 2/11-1961

Underskrevne, stuert Johan Jespersen, selger herved en del av min eiendom, til skipsreder Harald Brøvig, Farsund. Den del av eiendommen som selges er: "Skotodden", gnr. 62. , bnr. 15. , av skyld 8 øre i Lyngdal herred.

"Skotodden" selges med de herligheter og forpliktelser hvormed jeg har eiet det, og dessuten følgende rettigheter:

Veirettighet fra der hvor gårdsveien slutter og helt frem til "Skotodden". På flaten forbi selgerens hus skal gressvolden beholdes. Ellers skal eventuell vei legges efter nærmere avtale mellom partene men alltid under hensyntagen til best mulig tracé for å komme frem med bil.

Parkeringsplass: Der hvor veien nu slutter, ved grensen mellom Mikal Svenneviks og selgerens eiendommer og på dennes - selgerens - grund, skal kjøperen ha rett til å parkere egen og besøkendes biler - eventuelt innenfor gjerdet oparbeide parkerings - og snuplass med garage. Likeledes skal kjøperen ha rett til - når veien en gang måtte bli oparbeidet videre - å parkere egen og besøkendes biler, eventuelt oparbeide parkerings og snuplass med garage på lempelig sted fremme ved selgerens hovedbygning efter nærmere avtale mellom partene.

Brønn: Hvis det blir vanskelig å grave brønn på "Skotodden", således at man må bore dypt for å finne vann, skal kjøperen ha rett til å grave brønn på lempelig sted på selgerens gjenværende eiendom, og legge ledning fra brønnen frem til "Skotodden".

Elektrisk kraftledning og telefonledning skal kunde strekkes frem til "Skotodden".

Kjøpesummen er kr. 8.000,- kroner-åttetusen som betales kontant når lovlig skjøte gis, fra hvilket tidspunkt også overtagelse av eiendommen finner sted.

Skatter og avgifter som er pålagt eiendommen før overdragelsen, er kjøperen uvedkommende.

Alle omkostninger ved overdragelsen deles likt mellom selger og kjøper.

Skjøtet utstedes straks Fylkeslandbruksstyrets tillatelse til salg av eiendommen foreligger.

Denne kontrakt er skrevet i 2 eksemplarer, ett til kjøper og ett til selger.

Farsund, den 1. november 1961.

Som selger:

Johan Jespersen

Til vitterlighet:

Olav NordstadTorodd Abrahamson

Som kjøper:

Harald Brøvig

Til vitterlighet:

Olav NordstadTorodd Abrahamson

SKJØTE.

I henhold til foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar underskrevne, stuert Johan Jespersen, Ytre Svennevik, Lyngdal, født 29/7-1908, min eiendom, "Skotodden", gnr. 62. bnr. 15., av skyld 3 øre i Lyngdal herred, til skibsreder Harald Brøvig, Farsund, født 18. juli 1917.

Den nye eier overtar eiendommen etter de betingelser som er nevnt i foranstående kjøpekontrakt.

Farsund, den 1. november 1961.

Johan Jespersen

Undertegnede bekrefter at Johan Jespersen har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Farsund, den 1. november 1961.

Olav Skjold Truid Abrahamsen

Undertegnede, Jenny Jespersen, som er gift med Johan Jespersen, samtykker herved i skjøtningen.

Farsund, den 1. november 1961.

Jenny Jespersen

Til vitnerlighet:

Truid Skjold Halvørn Svendsen

J.L.

Avskrift av dagbok nr. 1086 Godkjent tinglysning i grunnboka.
Vedlegg til

Lyngdal sorenskriverembete

dagb. 1/11-1961
Skylddelingsforretning

10. OKT. 1961
V. A. L.

Lör dag, den 16. september 1961 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Svennevik, ytra,
g.-nr. 62 br.-nr. 2 av skyld mark 0,82 i Lyngdal
herred. Forretningen er forlangt av Johan Jespersen (i anledning salg av en parsell på ca. 4 da. utmark)
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Santlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ Fru Jenny Jespersen, Asbjørn Svendsen,
Harald Brøvig Farsund, og underskrevne skylddelingsmenn.

Mennene valte til formann Magne Øymoen

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

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 4 dekar. I alt 4 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Det nye bruk utgjør den vesentligste del av Skotodden og er avgrenset av etterfølgende avmerkede linjer:

Ved østre kant av båtstø i "Kvernhusviken"- beliggende på vikens østre side, ble nedsatt jernbolt i stein. Herfra går grenselinjen i nordlig - rett- retning til nedslått jernbolt

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- ⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (iffr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
- ⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i stor jordfast sten, derfra i samme retning til nedslått jernbolt i fjellskrent, og i samme retning til nedsatt jernbolt i fjellet like ved sjökanten på nordsiden av Skotedden. Den avmerkede linje grenser hele strekningen mot hovedbruket.

Forøvrig er det nye bruk avgrenset av fjorden.

Det nye bruk skal ha rett til å kunne bruke gårdsvegen som kjøreveg i fellesskap med øvrige rettighetshavere til vegen. Likeså skal eieren av bruket ha rett til å la opparbeide veg fra frukthaven på hovedbruket og fram til eiendommen. Det kan ikke anlegges grusveg over hovedbrukets gårdstun.

Videre skal det nye bruk ha rett til over hovedbruket å kunne føre elektrisk linje fram til eiendommen. Linjens trace bygges etter nærmere overenskomst med eieren av hovedbruket. I tilfelle det ikke går an å finne nødvendig vann til husbruk på det nye bruk, skal eieren av dette ha rett til å grave brønn på hovedbruket, legge ned ledning fra denne og fram til det nye bruk - og rett til å kunne vedlikeholde brønnen og vannledningen.

Ovenstående vedtas av meg som hjemmelshaver til hovedbruket, Svennerik, Ytre, nr. 62, bnr. 2 i Lyngdal herred.

Lyngdal, den 20. september 1961.

Johan. Jeyussen. Svennerik

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,08

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,74

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 8 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 40 dekar, annet areal 30 dekar. I alt 78 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ " SKOTODDEN "


Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: selger og kjøper med halvparten på hver.


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

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

Vi har bestemt at Magne Öymoen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.


Ingvald Seland.


Theis Berge.


Magne Öymoen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til Lyngdal jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

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

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

.....
formann. sekretær

Går til land bruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

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

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De 7 fraskilte del har fått g.nr. 62 b.nr. 15, Skotodden av
Svennevik ytre av skyld 8 are i Lyngdal

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

T.L.

Fylkeslandbr. styrets samtykke 24. dok 149/64

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer



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



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



Eiendom:

Kvernhusveien 46, 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