

# Skreliveien 558

Meland - Lyngdal



Prisantydning: **kr 1 100 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Hytten har flere terrasser



Kjøkken

# Hytte i solrikt og landlig område, 3 soverom. Store terrasser rundt hytten.

## OMRÅDE

**Meland**

## ADRESSE

**Skreliveien 558,  
4580 LYNGDAL**

## Prisantydning

**kr 1 100 000,-**

Omkostninger: **kr 47 800,-**

Totalpris: **kr 1 147 800,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 200,- per år**

**Tømming septiktank i tillegg.**



P-rom: 61 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 61 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 1986  
Soverom: 3  
Rom: 4  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1554 m<sup>2</sup> - har 2 bnr.

## Odd Terje Vatnedal

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 072**

**OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

# SKRELIVEIEN 558

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 23 i Lyngdal kommune og  
Gårdsnummer 92, bruksnummer 37 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA 61kvm  
P-rom 61kvm

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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, befaring den 13.11.2023, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3:

Utvendig > Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre. Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Enkelte trapper er bratte og har smale trinn. Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at tiltak er nødvendig. Egen sikkerhet må vurderes.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget. Brannslokkingsutstyr er eldre enn 10 år og bør skiftes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
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 > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast. Avløpet er koblet til en gråvannstank med overløp til grøft. Vannledninger er koblet med pumpe til felles brønn. Gråvannstank ble montert i 2010 og det foreligger utslippstillatelse fra kommunen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser at det er en feil med avløpssystemet og at anlegget er avskrudd. Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Kostnad er knyttet til kontroll av anlegget.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og har varierende alder. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avviket gjelder renner og beslag av eldre dato, pipebeslag og rennebeslag er skiftet i nyere tid og fremstår i normal stand.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hytta har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Det er takstoler over soverommene og åpen himling med sperretak i

stue/kjøkken. Observasjoner er utført fra luke på soverom. Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret, enkelte glass er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass fra byggeåret har oppnådd forventet levetid.
- Tiltak: Det må forventes å skifte ruter etter behov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes enkelte reparasjoner og normalt vedlikehold. Terrassebord er kuttet og har ikke understøttelse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden. Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Kryp Kjeller

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er har opprinnelig vært en åpen kryperom under hytta, forrige eier har

montert vegger mellom hytta og terrenget. Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Veggene er ført ned til terrenget og er mer utsatt for fuktpåkjenning, veggene har ufagmessig utførelse. Det er observert isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Deler av krypkjeller var avlåst på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert innvendig. Konsekvens/tiltak:

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre

tilgjengelige områdene. Isopor bør tildekkes eller skiftes ut med ubrennbar isolasjon. Ventilering bør forbedres. Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales på generelt grunnlag da dette er en utsatt konstruksjon. Enkelte stubbeloftsplater er ikke tette.

#### Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre. Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Enkelte dører tar i karm.
- Tiltak: Justering av dører som tar i karm kan vurderes.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Badet er mest sannsynlig bygget med egeninnsats/ufaglært og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

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

Veggene har våtromsbelegg og taket har malt panel og plater.

- Det er avvik: Overflate har høy alder og det er luftblærer bak våtromsbelegget.
- Tiltak: Oppussing kan vurderes.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og rommet har ingen varmekilde. Gulvet har en tilnærmet flat utførelse. Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er bygget en høy oppkant i dusjhjørnet som hindrer lekkasjevann utenfor dusjen å renne til sluk. Gulvbelegget har ikke oppkant og dette kan medføre til fuktskader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet. Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Skal rommet brukes videre vil jeg anbefale å fjerne oppkanten i dusjen å montere nytt belegg med oppkant langs vegger og ved dør. Det bør også lages fall til sluk.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik:

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

Det er feil utførelse på overgang gulv/vegg på våtrommet. Vinylbeleggene møtes i hjørne og er kun fuget med silikon. Det er

rørgjennomføringer i gulvet i dusjen som er en dårlig løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Rommet har høy alder og oppgraderinger må påregnes.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

ETASJE > BAD

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.

#### Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i vegg bak dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert. Det er observert dampspærre i vegg mot våtrom, dette er ikke en anbefalt løsning. Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling. Ved oppussing/renovering bør dampspærren fjernes.

#### Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Lokket til toalettet er skadet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Toalettlokk må skiftes.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber. Anlegget har vannpumpe koblet til felles brønn, anlegget var slått av på

befaringsdagen på grunn av problemer med gråvannstanken. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Eier opplyser at det ikke er drikkevann i hytta. Slike anlegg bør stenges og tømmes i kalde perioder når man forlater hytta.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 30 liter, og er plassert i kryperom under hytta. 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.

#### Tekniske installasjoner > 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 er fra byggetiden, men er oppgradert med automatsikringer. En kurs har skrusikring.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? Ja

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 at sikringene løses ut? Nei

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

elektriske anlegg? Nei

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringskap

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.

Avtrekksvifter på bad og toalettrom har ikke godkjent tilkobling. Ledninger må skiftes ut av elektriker. Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en ELfagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Kostnadsestimat er knyttet til en utvidet el-kontroll.

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

## **Arealbeskrivelse**

Bruksareal

1. etasje: 61 kvm Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

Primærrom

1. etasje: 61 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 0 kvm

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

1554 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Hytten ligger i et solrikt område. Forholdsvis flatt område rundt hytten, litt barfjell og opparbeidet plen og hage rundt. Ligger fint til på en topp. Store terrasser rundt hytten. Adkomst opp via trapper.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Meland, langs veien til Skreli. Det er ca. 10 min med bil fra Lyngdal sentrum. Tomten ligger solrikt til på en topp. Parkering ved hovedvei - 2 plasser opparbeidet. Adkomst via trapp til hytten.

## **Adkomst**

Offentlig vei forbi eiendommen.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Isola Powertekk og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge



eier. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og har varierende alder. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Hytta har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Det er takstoler over soverommene og åpen himling med sperretak i stue/kjøkken. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har kommentert følgende:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2011.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Taket er tekket med Isola powertec takplater.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ukjent.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Spørsmål 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Opplegg til gråvannstank.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? LRE ELEKTRO AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja .

Spørsmål 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja . Spesifiser hvilken type: Septiktank tank på do.

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

Beskriv feilen eller endringen: Ny vedovn og stålpipes i 2010.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad.

### **Standard**

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og glassbyggerstein på soverommene.

Innvendige tak har trepanel.

Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden. Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipes som ble montert i 2010 i følge eier. Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører har karmen og dørblad av tre.

Bad: Veggene har våtromsbelegg og taket har malt panel og plater. Gulvet har vinylbelegg og rommet har ingen varmekilde. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og dusjvegger/hjørne. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak.

Kjøkkenet har heltre fronter og benkeplate av spon som er flislagt. Innredningen er fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Synlige vannrør er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 30 liter, og er plassert i kryperom under hytta. Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert med automatsikringer. En kurs har skrusikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra byggemeldte tegninger:

Utvendig: Hytta er utvidet med nytt vindfang og det er bygget et takoverbygg ved inngangspartiet. Det er bygget verandaer på øst og vest siden av hytten.

Innvendig: 2 soverom er endret og det er bygget et bad på det store soverommet. På byggemeldte tegninger er det tegnet inn vask/stellerom, rommet blir brukt som soverom. Det er gjort endringer på hytta som er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumenter hos kommunen på endringene.

Vinduer på enkelte soverom tilfredsstill ikke dagens krav til rømningsvindu. Krav: Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombiskap og komfyr på kjøkken vil medfølge.

### **Parkering**

Parkering like ved hovedveien. Opparbeidet to parkeringsplasser som tilhører hytten. Ligger delvis på egen tomt og delvis på hovedbruket. Det foreligger ikke skriftlig avtale om parkering.

### **Forsikringsselskap**

IF

### **Diverse**

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

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Peisovn i stue/kjøkken

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

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 200

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Gjelder for renovasjon hytte og slamanlegg. Tømming kommer i tillegg.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 314 019

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

---

### **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:

4225/92/23:

05.12.1910 - Dokumentnr: 900099 - Erklæring/avtale - Uttapning av Slevdalsvannet.  
Overført fra gnr. 92 bnr. 3,6, m.fl. Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1985 - Dokumentnr: 2605 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:92 Bnr:5

10.02.1997 - Dokumentnr: 390 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:92 Bnr:5

4225/92/37:

05.12.1910 - Dokumentnr: 900099 - Erklæring/avtale - Uttapning av Slevdalsvannet.  
Overført fra gnr. 92 bnr. 3,6, m.fl. Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1985 - Dokumentnr: 2605 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:92 Bnr:5

10.02.1997 - Dokumentnr: 390 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4225 Gnr:92 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Foreligger ferdigattest for utslippsanlegg for gråvann. Gitt i 2010.

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. 2 soverom er endret og det er bygget et bad på det store soverommet. På byggemeldte tegninger er det tegnet inn vask/stellerom, rommet blir brukt som soverom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse. Hytta er utvidet med nytt vindfang og det er bygget et takoverbygg ved inngangspartiet. Det er bygget verandaer på øst- og vest siden av hytten. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.08.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendom er tilknyttet privat vann. Drikkevann må medbringes.

Tilknyttet privat septikanlegg og utslippstillatelse foreligger for gråvann.

Privat parkering ved hovedvei. Opparbeidet to plasser. Ligger delvis på egen tomt og delvis på hovedbruket. Området fremkommer som parkering i reguleringsplan.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Meland - reguleringsplan for hytter - gnr. 92/5, med ikrafttredelse 05.12.1993. Tomten grenser til Friluftsområde og område avsatt til Lek.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Hytten har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Del av eiendommen er ubebygd (92/37) og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Gjelder tomt ned mot p-plasser ved veien. Kjøper må undertegne egenerklæringen 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 1 100 000

**Totalpris**

Kr 1 147 800

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 27 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 47 800,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

klientkonto.

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

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

### **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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Dokumentene kan fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 49.000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 4.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg. Totalt ca. kr 80 750,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Ronny Turko

### **Oppdragsansvarlig/Ansvarlig megler**

Odd Terje Vatnedal  
Eiendomsmegler  
[OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no](mailto:OddTerje.Vatnedal@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 072

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

### **Salgsoppgavedato**

22.07.2024

---



Velkommen til Skreliveien 558



Fine uteplasser.



Kjøkken, hvitevarene vil medfølge



Stue - vedovn





Bad



Bad



Stue



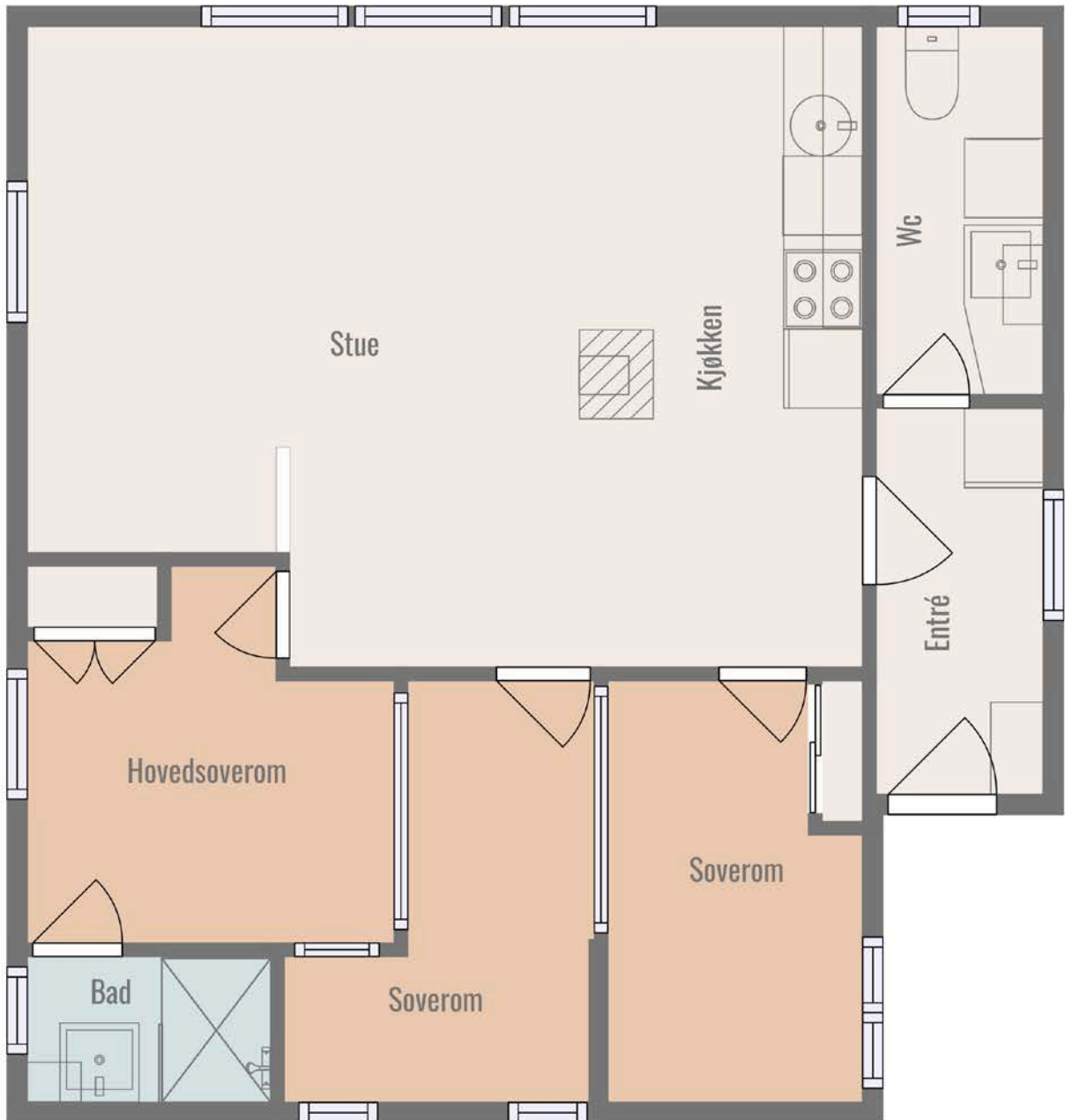
Stue



Soverom



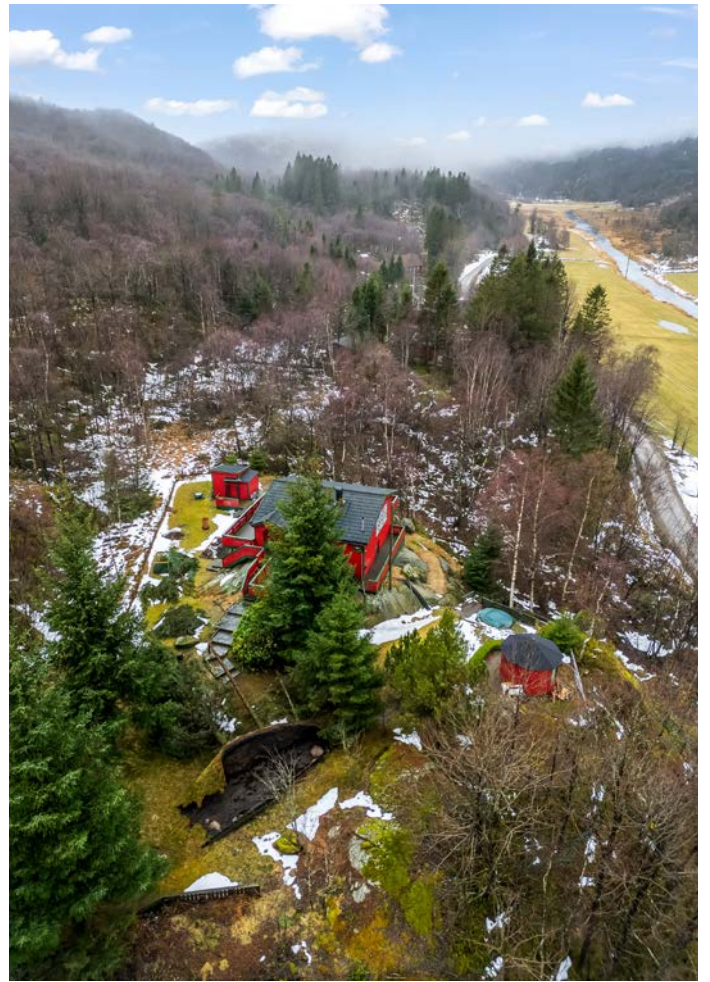
Soverom



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Lysthus/bod



Oversikt eiendom og nærområde.

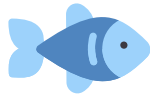


Hytten ligger fritt til, solrikt område

# Skreliveien 558

## Avstand til sjø

2 km



## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 28 min	🚗
🚏	Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min 8.8 km	🚗
🚏	Eikenes Linje 228	2 min 0.1 km	🚶

## Avstand til byer

Lyngdal	15 min	🚗
Flekkefjord	42 min	🚗
Mandal	45 min	🚗
Kristiansand	1 t 18 min	🚗
Egersund	1 t 43 min	🚗
Grimstad	1 t 46 min	🚗
Stavanger	2 t 30 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Lyngdal kommunehus - Lyngdal komm...	14 min	🚗
🚗	Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	16 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 54 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

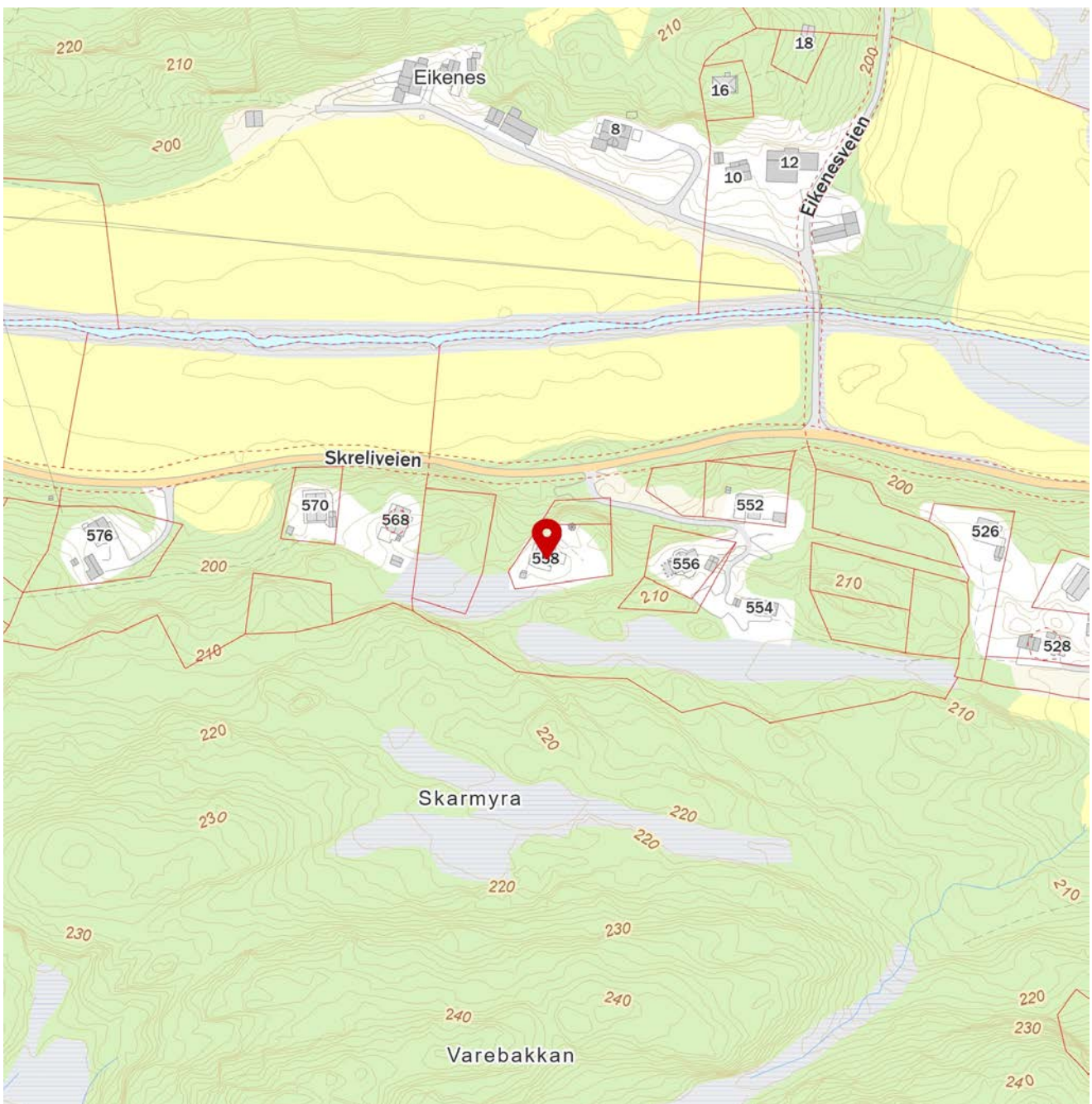
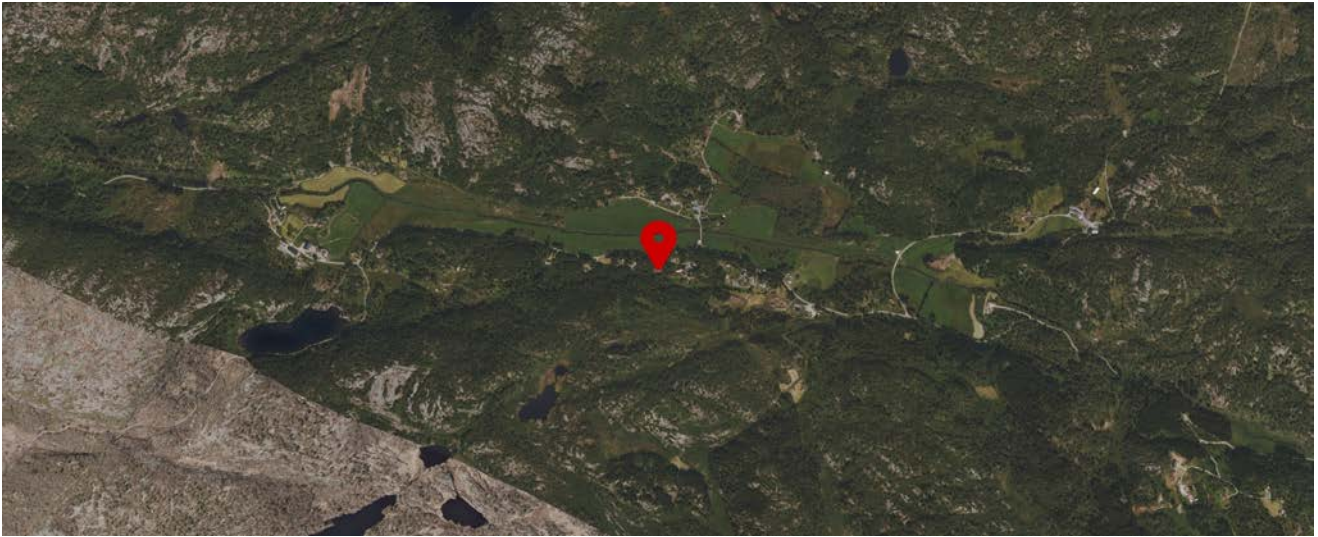
Lyngdal kino	14 min	🚗
Skrelia	15 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	16 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	16 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - Aktiviteter	18 min	🚗
Sykkeltutleie	18 min	🚗
Rosfjordsanden	18 min	🚗
Sørlandsbadet	18 min	🚗

## Sport

🏠	Årnes skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 7 km	🚗
🏠	Lyngdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 8.8 km	🚗
🏠	Lyngda fysikalske institutt	16 min	🚗
🏠	Fresh Fitness Lyngdal	18 min	🚗

## Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	15 min	🚗
Rema 1000 Lyngdal PostNord	15 min 8.7 km	🚗



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 2023

# Tilstandsrapport

📍 Skreliveien 558, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

# gnr. 92, bnr. 23

Areal (BRA): Fritidsbolig 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2023

Rapportdato: 29.11.2023

Oppdragsnr.: 14658-1204

Referansenummer: FQ3317

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

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](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

### Rapportansvarlig

Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

[frank.salvesen@takstmann-severinsen.no](mailto:frank.salvesen@takstmann-severinsen.no)  
918 65 753



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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Isola Powertekk og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og har varierende alder.

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning.

Hytta har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Det er takstoler over soverommene og åpen himling med sperretak i stue/kjøkken.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret.

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret. Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Det er utvendige trapper av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og glassbyggerstein på soverommene. Innvendige tak har trepanel.

Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipeline som ble montert i 2010 i følge eier.

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører har karmen og dørbblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har våtromsbelegg og taket har malt panel og plater.

Gulvet har vinylbelegg og rommet har ingen varmekilde.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har heltre fronter og benkeplate av spon som er flislagt. Innredningen er fra byggeåret.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 30 liter, og er plassert i kryperom under hytta.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert med automatsikringer. En kurs har skrusikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Hytta er oppført på piler.

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning på fjell.

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast.

Avløpet er koblet til en gråvannstank med overløp til grøft. Vannledninger er koblet med pumpe til felles brønn.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	61	61	0
<b>Sum</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:

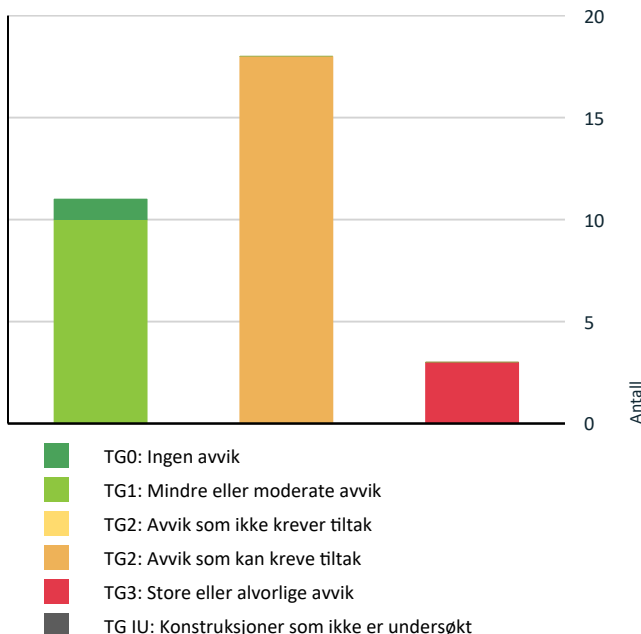
Utvendig: Hytta er utvidet med nytt vindfang og det er bygget et takoverbygg ved inngangspartiet. Det er bygget verandaer på øst og vest siden av hytten.

Innvendig: 2 soverom er endret og det er bygget et bad på det store soverommet. På byggemeldte tegninger er det tegnet inn vask/stellerom, rommet blir brukt som soverom.

Det er gjort endringer på hytta som er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumenter hos kommunen på endringene.

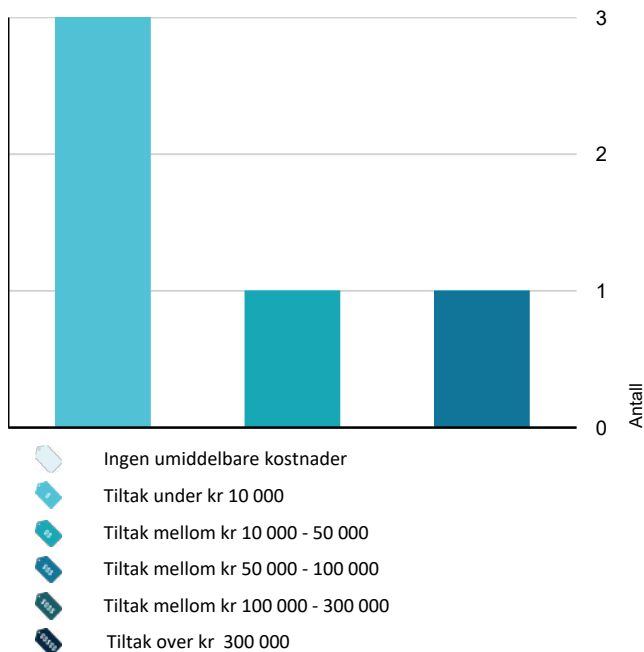
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Fritidsboligen var ikke ryddet og klargjort for befaringen og det kan derfor være forhold ved boligen jeg ikke klarte å avdekke ved visuell befaring.

Det er kun 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 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.

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Avviket gjelder renner og beslag av eldre dato, pipebeslag og rennebeslag er skiftet i nyere tid og fremstår i normal stand.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. De utvendige fasadene fremstår i normal stand og er jevnlig vedlikeholdt. Ingen åpenbare symptomer utover normale alderssvikselser. Normal vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater av typen Isola Powertekk og tekkingen ble skiftet i 2012 i følge eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og har varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Hytta har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Det er takstoler over soverommene og åpen himling med sperretak i stue/kjøkken. Observasjoner er utført fra luke på soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Jevnlig kontroll anbefales på generelt grunnlag.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret, enkelte glass er skiftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder på vinduene. Isolerglass fra byggeåret har oppnådd forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

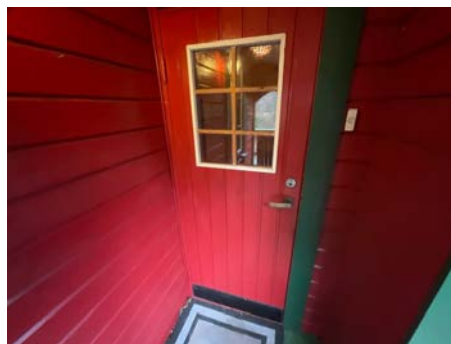
- Tiltak:

Det må forventes å skifte ruter etter behov.



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

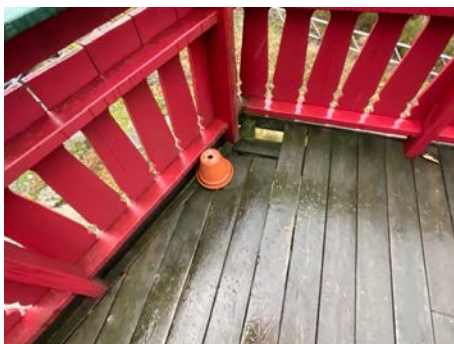
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes enkelte reparasjoner og normalt vedlikehold.





# Tilstandsrapport



Terrasebord er kuttet og har ikke understøttelse.

## TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Enkelte trapper er bratte og har smale trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det gjøres oppmerksom på forholdet, men det betyr ikke nødvendigvis at tiltak er nødvendig. Egen sikkerhet må vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og glassbyggerstein på soverommene. Innvendige tak har trepanel.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytta har bjelkelag av tre mot det fri med plater på undersiden.

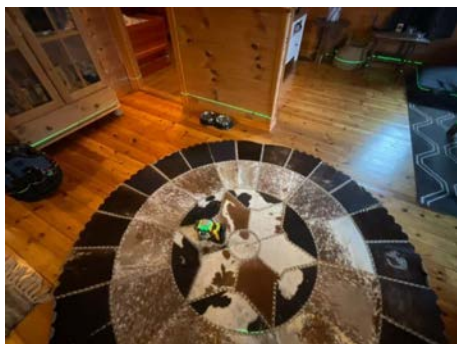
### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. 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.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

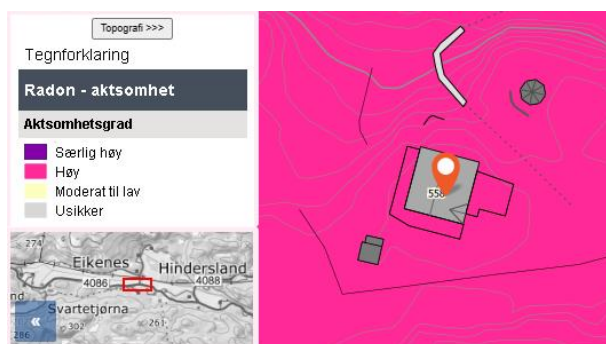
### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har vedovn i stue som er koblet til stålpipe som ble montert i 2010 i følge eier.

## TG 2 Kryp Kjeller

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er opprinnelig vært en åpen kryperom under hytta, forrige eier har montert vegger mellom hytta og terrenget.

### Vurdering av avvik:

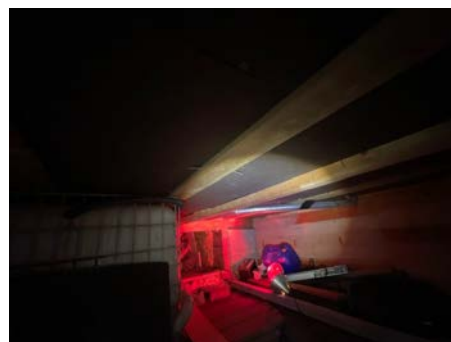
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.

Veggene er ført ned til terrenget og er mer utsatt for fuktpåkjenning, veggene har ufagmessig utførelse. Det er observert isopor som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Deler av krypkjeller var avlåst på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert innvendig.

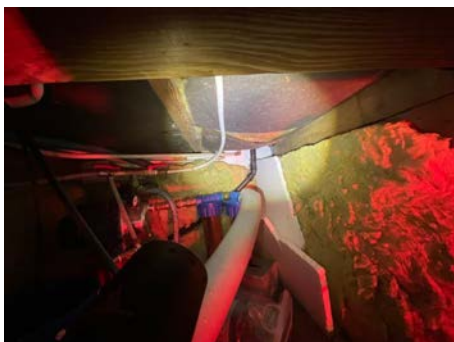
### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Isopor bør tildekkes eller skiftes ut med ubrennbar isolasjon. Ventilering bør forbedres. Jevnlige kontroll av krypkjeller anbefales på generelt grunnlag da dette er en utsatt konstruksjon.



# Tilstandsrapport



Enkelte stubbeloftsplater er ikke tette.

## TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører har karmmer og dørbblad av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som tar i karm kan vurderes.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er mest sannsynlig bygget med egeninnsats/ufaglært og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet er sannsynlig over 30 år, som man regner for å være maks levetid på et våtrom.



### ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsbelegg og taket har malt panel og plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate har høy alder og det er luftblærer bak våtromsbelegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing kan vurderes.



### ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og rommet har ingen varmekilde. Gulvet har en tilnærmet flat utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er bygget en høy oppkant i dusjhjørnet som hindrer lekkasjevann utenfor dusjen å renne til sluk. Gulvbelegget har ikke oppkant og dette kan medføre til fuktskader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Skal rommet brukes videre vil jeg anbefale å fjerne oppkanten i dusjen å montere nytt belegg med oppkant langs vegger og ved dør. Det bør også lages fall til sluk.



## ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

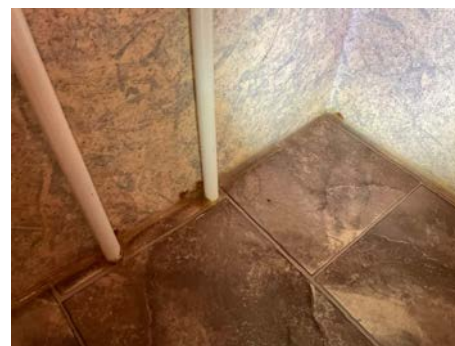
Det er feil utførelse på overgang gulv/vegg på våtrommet. Vinylbeleggene møtes i hjørne og er kun fuget med silikon. Det er rørgjennomføringer i gulvet i dusjen som er en dårlig løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Rommet har høy alder og oppgraderinger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.



## ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

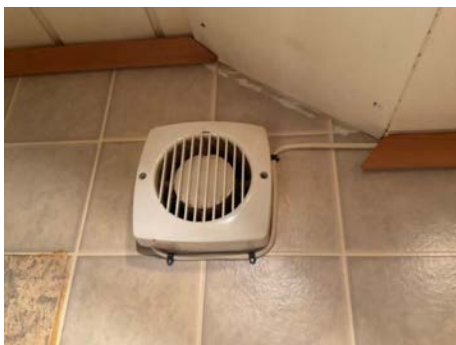
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



## ETASJE > BAD

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på soverommet i vegg bak dusjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det er observert dampsperre i vegg mot våtrom, dette er ikke en anbefalt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Ved oppussing/renovering bør dampperren fjernes.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har heltre fronter og benkeplate av spon som er flislagt. Innredningen er fra byggeåret.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Hytta har toalettrom med biologisk toalett og servant. Det er belegg på gulvet og panel på vegger og tak.

#### Vurdering av avvik:

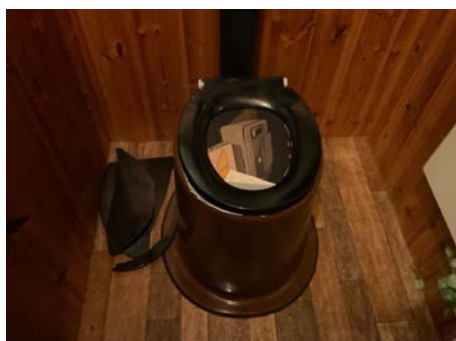
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lokket til toalettet er skadet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Toalettlokk må skiftes.



#### TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber. Anlegget har vannpumpe koblet til felles brønn, anlegget var slått av på befaringsdagen på grunn av problemer med gråvannstanken.

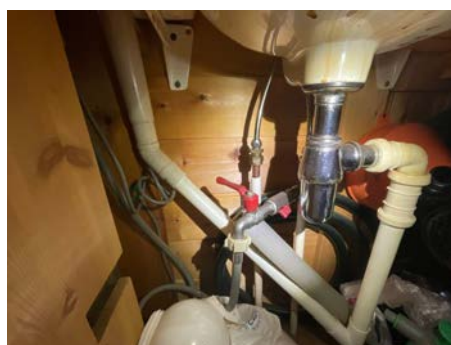
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser at det ikke er drikkevann i hytta. Slike anlegg bør stenges og tømmes i kalde perioder når man forlater hytta.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 30 liter, og er plassert i kryperom under hytta.

### 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.



## TG 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det elektriske anlegget er fra byggetiden, men er oppgradert med automatsikringer. En kurs har skrusikring.

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 oppdatert? (årstall)

### Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
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 at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

**Avtrekksvifter på bad og toalettrom har ikke godkjent tilkobling. Ledninger må skiftes ut av elektriker.**

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

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

**Kostnadsestimat er knyttet til en utvidet el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 **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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget. Brannslukningsutstyr er eldre enn 10 år og bør skiftes.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Hytta er oppført på pilarer. Det er begrenset inspeksjonsmuligheter for alle fundamentene. Synlige fundamenter står på fjell.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

Hytta er bygd på ei naturtomt med naturlig avrenning på fjell.



## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast. Avløpet er koblet til en gråvannstank med overløp til grøft. Vannledninger er koblet med pumpe til felles brønn. Gråvannstank ble montert i 2010 og det foreligger utslippstillatelse fra kommunen.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser at det er en feil med avløpssystemet og at anlegget er avskrudd.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Kostnad er knyttet til kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	61	61	0	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
<b>Sum</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>0</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvik fra byggemeldte tegninger:

Utvendig: Hytta er utvidet med nytt vindfang og det er bygget et takoverbygg ved inngangspartiet. Det er bygget verandaer på øst og vest siden av hytten.

Innvendig: 2 soverom er endret og det er bygget et bad på det store soverommet. På byggemeldte tegninger er det tegnet inn vask/stellerom, rommet blir brukt som soverom.

Det er gjort endringer på hytta som er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumenter hos kommunen på endringene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på enkelte soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Krav:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2023	Frank Salvesen	Takstingeniør
	Ronny Turko	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	92	23		0	1190.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Skreliveien 558

#### Hjemmelshaver

Turko Ronny

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2023		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	31.07.1985		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest utslippsanlegg for gråvann	26.08.2010		Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse	09.11.2023		Fremvist	1	Nei
Byggetillatelse	31.07.1985		Innhentet	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ3317>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Skreliveien 558, 4580 LYNGDAL

22 Jul 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skreliveien 558	Skreliveien 558	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

3 mnd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Hovedselger

Turko, Ronny

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taket er tekket med Isola powertec takplater

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei





**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2010

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg til gråvannstank..

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

LRE ELEKTRO AS

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Septiktank tank på do

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn og stålppe i 2010

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

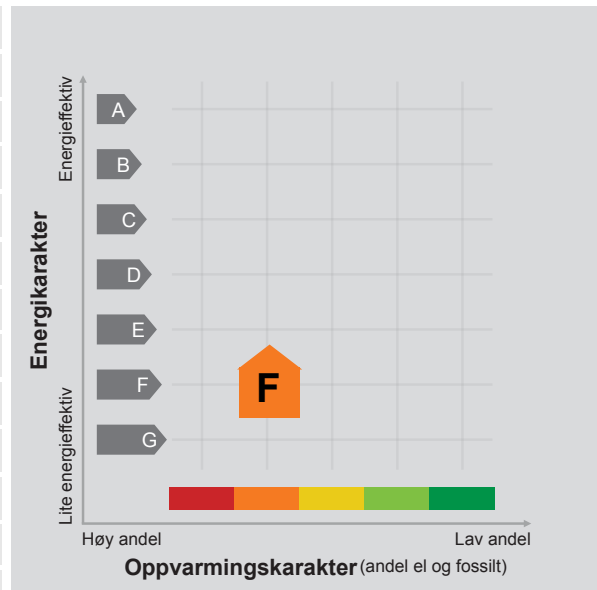
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93102723**

# ENERGIATTEST

Adresse	Skreliveien 558
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9063129
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	b047f5e7-b8d6-4bf5-b524-fee0bd1541b4
Dato	14.11.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	61
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skreliveien 558  
Postnummer: 4580  
Sted: LYNGDAL  
Kommune: Lyngdal  
Bolignummer:  
Dato: 14.11.2023 9:30:50  
Energimerkenummer: b047f5e7-b8d6-4bf5-b524-fee0bd1541b4

Kommunenummer: 4225  
Gårdsnummer: 92  
Bruksnummer: 23  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 9063129

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 92, Bruksnr 23	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	101 Meland
Veiadresse:	Skreliveien 558, gatenr 4190 4580 Lyngdal	<b>Valgkrets:</b>	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.07.1985	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 190,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/92/23	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.07.1985	Avgiver	4225/92/5	-1 191,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/92/23	1 191,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skreliveien 558	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.01.1986
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1986
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	9063129			Antall etasjer:	1

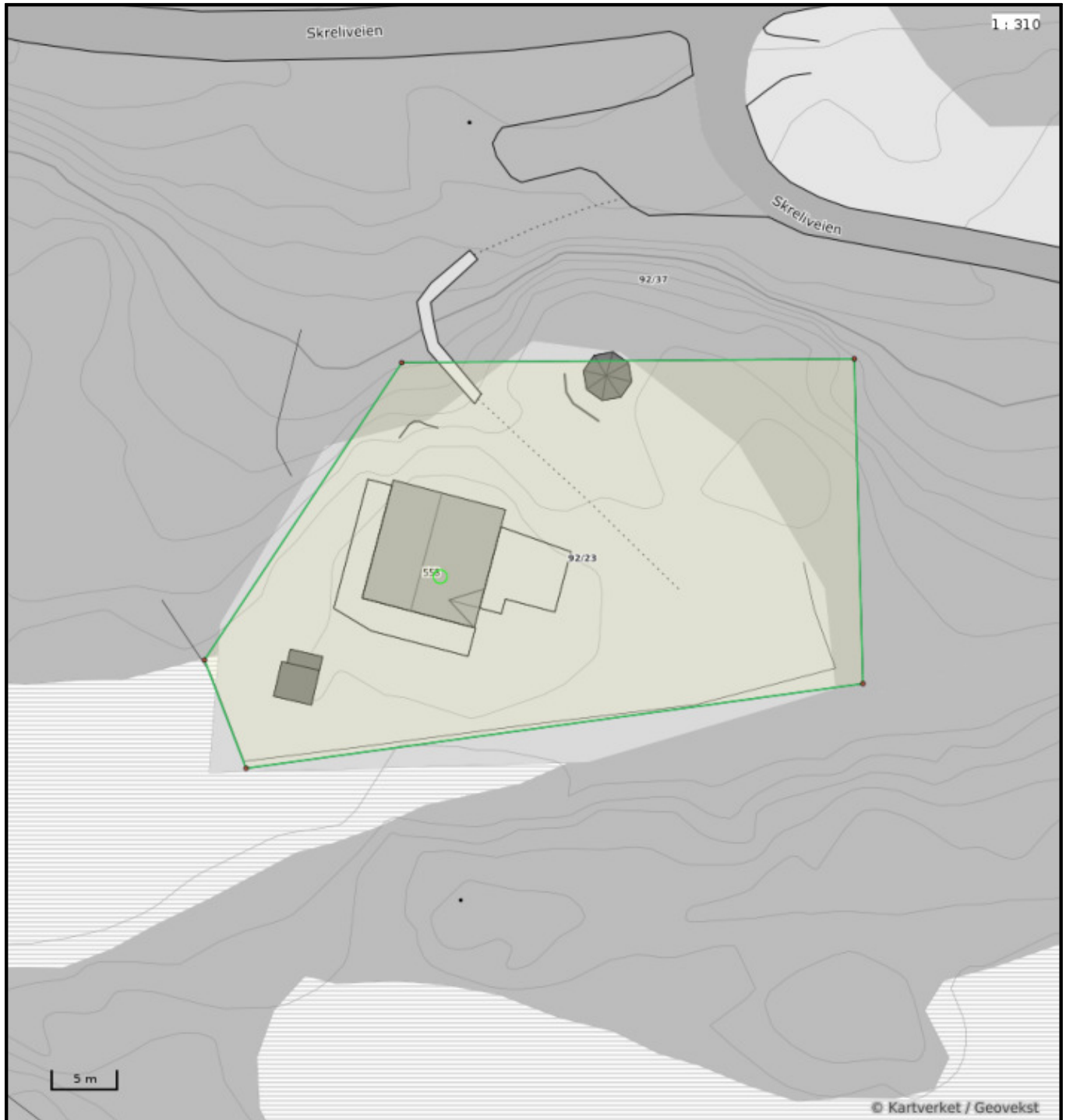
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| --- Vannkant  | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| ▲ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 190,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

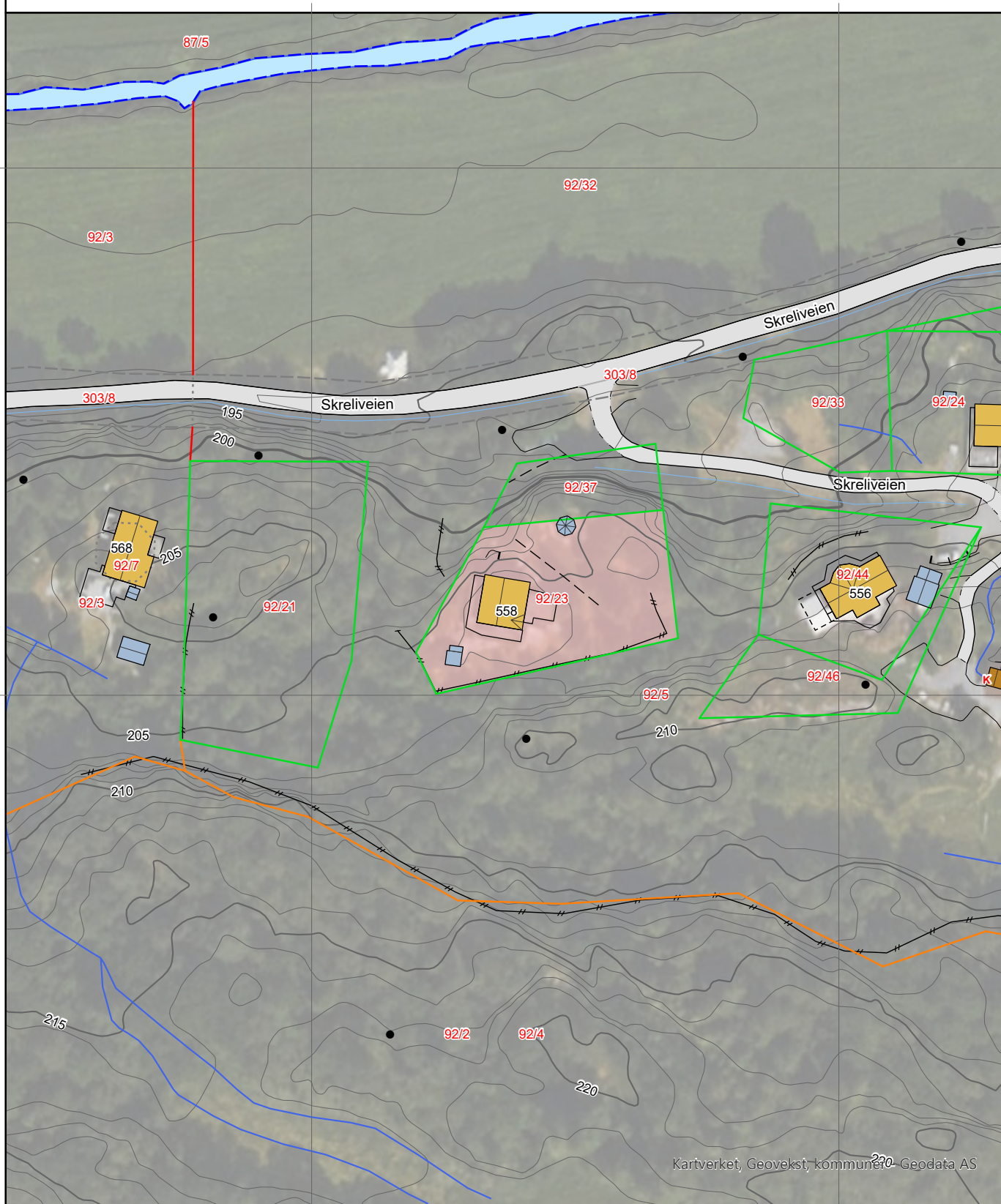
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 935,17	379 966,66	24,53m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
2	6 446 910,80	379 969,49	47,00m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 446 900,28	379 923,68	8,77m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 446 908,15	379 919,82	26,95m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 446 931,84	379 932,66	34,16m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Eiendomsgrenser












- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">· · · · ·</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">· · · · ·</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: brown;">—</span> Omtvistet grense            | <span style="color: grey;">· · · · ·</span> Punktfeste         |



Kartverket, Geovekst, kommuner og fylkeskommuner - Geodata AS







0 25 50 m

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

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

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

**B Y G G E T I L L A T E L S E**

etter Bygningslovens § 14 pkt. 2 og vedtak i kommunestyresak 529/83.

**GÅRDSNR./BRUKSNR./BYGGESTED:** Gnr.92 bnr.23, Meland

**BYGGHERRE:** Harald Vatne, Gustav Vigelandsvei 30, 4300 Sandnes

**ANMELDER:** Lyngdal hytte/hus og Fritidsmarken, 4580 Lyngdal

**ANSVARSHAVENDE:**

**BYGG:** Hytte

**SAKSDOKUMENTER:**

Det foreligger byggemelding med tegninger og nabovarsel av

**ANDRE OPPLYSNINGER:**

Bygningsrådet har den 18.6.85 sak 144/84 gitt delingstillatelse.

Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

**SÆRBETINGELSER:**

De foreliggende planer for hytten godkjennes. Det forutsettes nytt utede m/tett beholder for å unngå forurensning.

Vann tillates ikke innlagt.

Hytten forutsettes plassert slik på tomten at den på best mulig måte tilpasses terrenget.

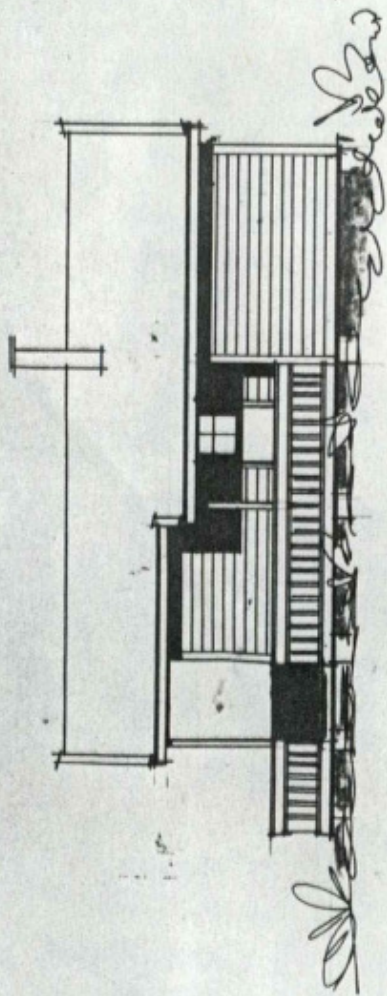
Ingen byggetiltak må iverksettes før parkeringsplass for 2 biler er opparbeidet.

LYNGDAL, den 31.07.85

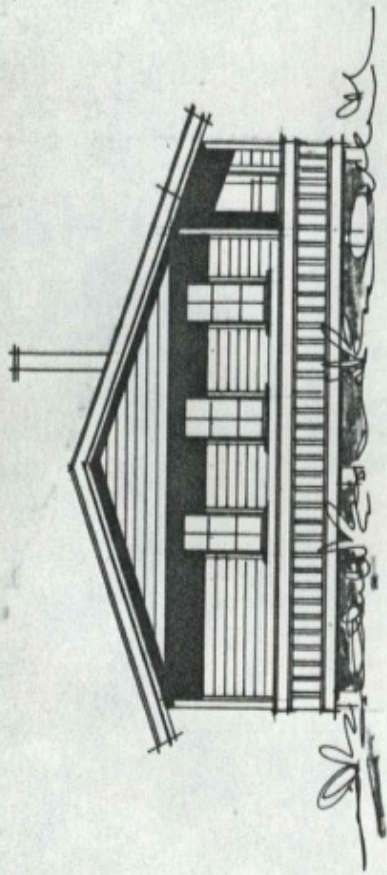
FOR BYGNINGSSJEFEN I LYNGDAL

Før byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.

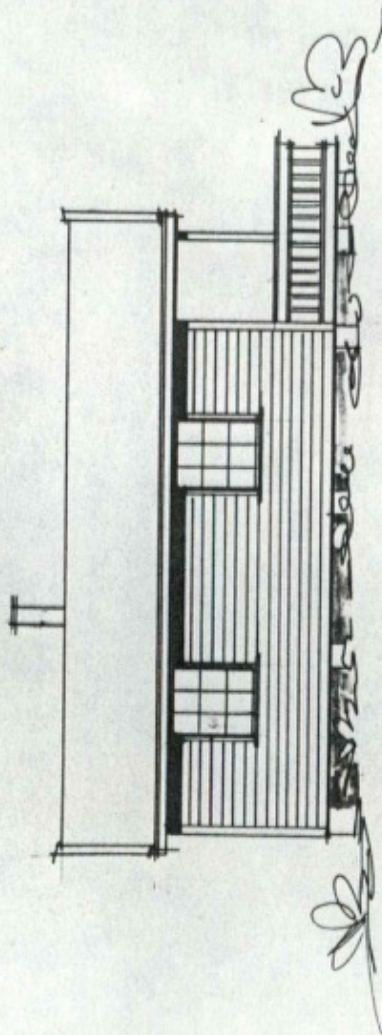




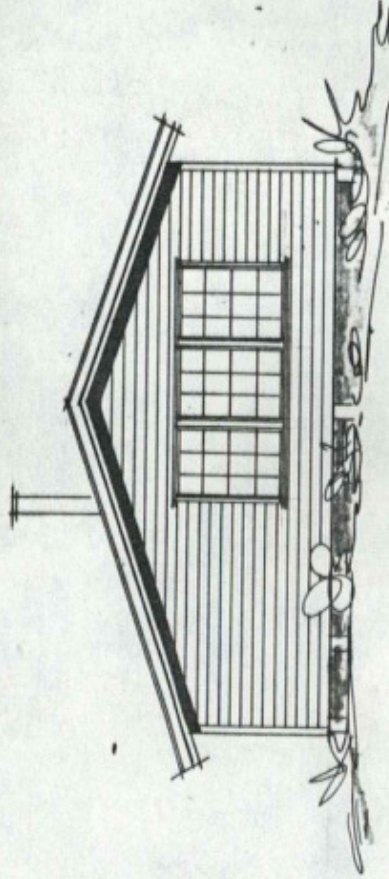
MOT SØR-ØST.



MOT SØR-VEST.



MOT NØR-VEST.



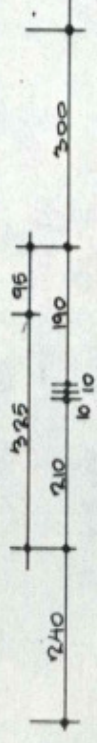
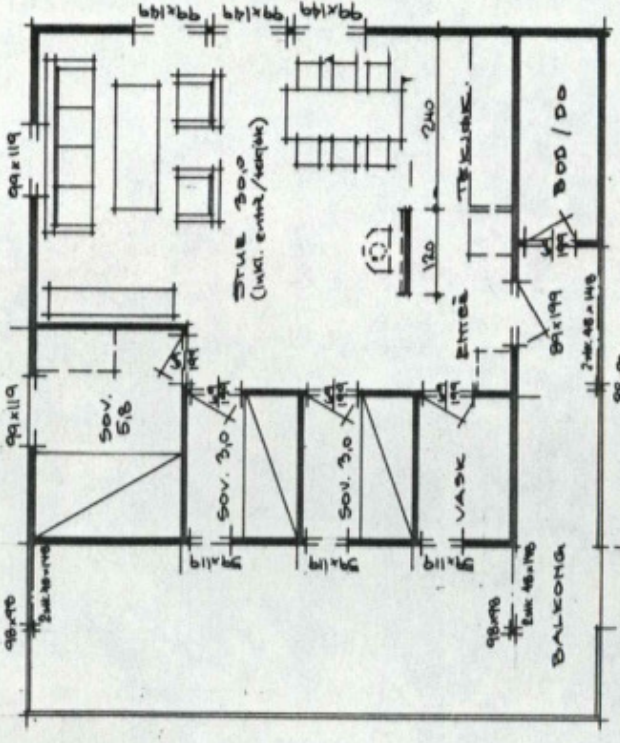
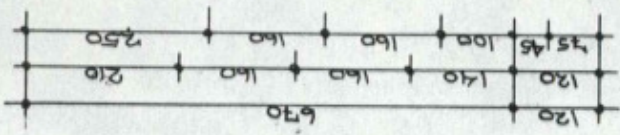
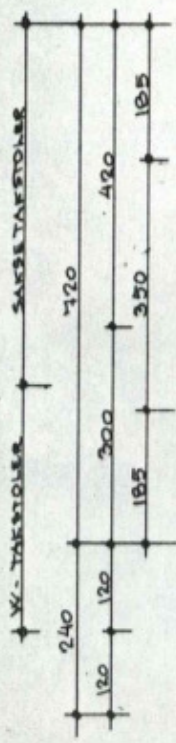
MOT NØR-ØST.



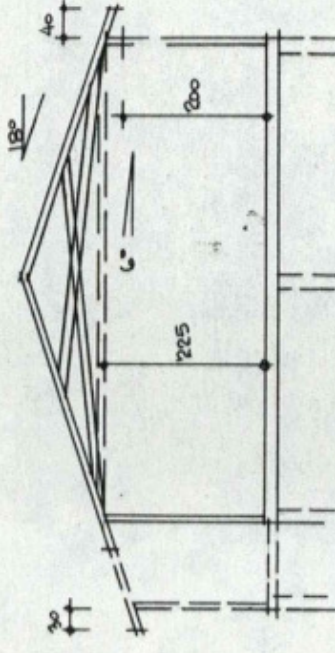
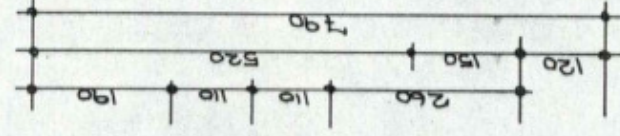
LYNGDAL'S-HYTTA

Hytte for Harald Vatne  
 Byggeri: Meland, Gnr. 5, Bnr.  
 i Lyngdal Kommune  
 Fasader - H = 1:100

**STØILE'S**  
 ARKITEKT- OG KONSULENTSERVICE  
 INGENIØR TORBJØRN STØILE, 4592 KVÅS, TELEFON 043-47 822



PLAN - Gr.f. 51,84m<sup>2</sup> BRUTTO + BALK.



SNITT -

GODKJENT:  
 DATO: 31.07.85  
 BYGNINGSSJEFEN



LYNGDALSHYTTE

HYTTE FOR HARALD VATHE  
 BYGGER: MELAND, Gnr. B, Bnr.  
 LYNGDAL KOMMUNE  
 PLAN - OG SNITT-TEGN. - M = 1:100

**STOBLES**  
 ARKITEKT- OG KONSULENTSERVICE  
 INGENIØR TORBJØRN STØLE, 4582 KVÅS, TELEFON 043-47 822



**LYNGDAL KOMMUNE**  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

## Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2010/753	9366/2010		
Eiendom/byggested			
Meland, 4580 LYNGDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
92	23		

Ansvarelig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Cowi as Listerveien 50 4550 FARSUND	Axel Turko Postboks 321 4580 LYNGDAL

<b>Vedtak/tillatelse</b>	<b>Søknad datert</b>
327/10 av 01.06.10    Enkle tiltak	03.05.10

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art		
Utslippsanlegg for gråvann fra fritidsbolig m/rensesanlegg og infiltrasjonsgrøfter		
Vedtatt fattet av	Vedtatt dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	26.08.2010	541/10
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
11.06.10	Cowi AS	
<b>Merknader</b>		
Det foreligger kontrollerklæring fra følgende ansvarlige foretak hvor det bekreftes at tiltaket er gjennomført i tråd med gitt tillatelse og at det ikke foreligger feil/mangler som hindrer utstedelse av ferdigattest:		
Cowi AS Rørleggeren Lyngdal AS		
Det foreligger situasjonsplan som viser utslippsanleggets plassering i terrenget.		

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

<b>Underskrift</b>		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	26.08.2010	Unni Risholt Leder servicekontor

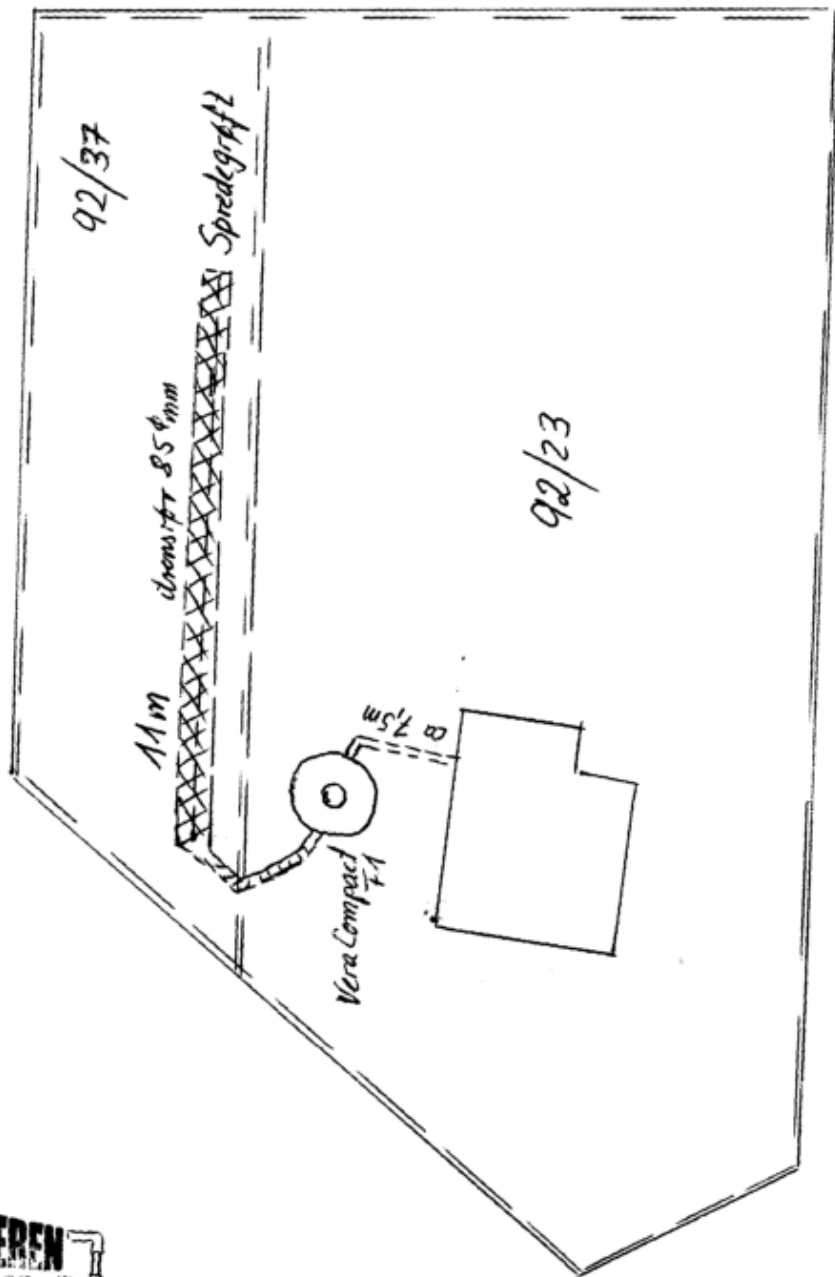


Postadresse: Postboks 353  
4577 Lyngdal

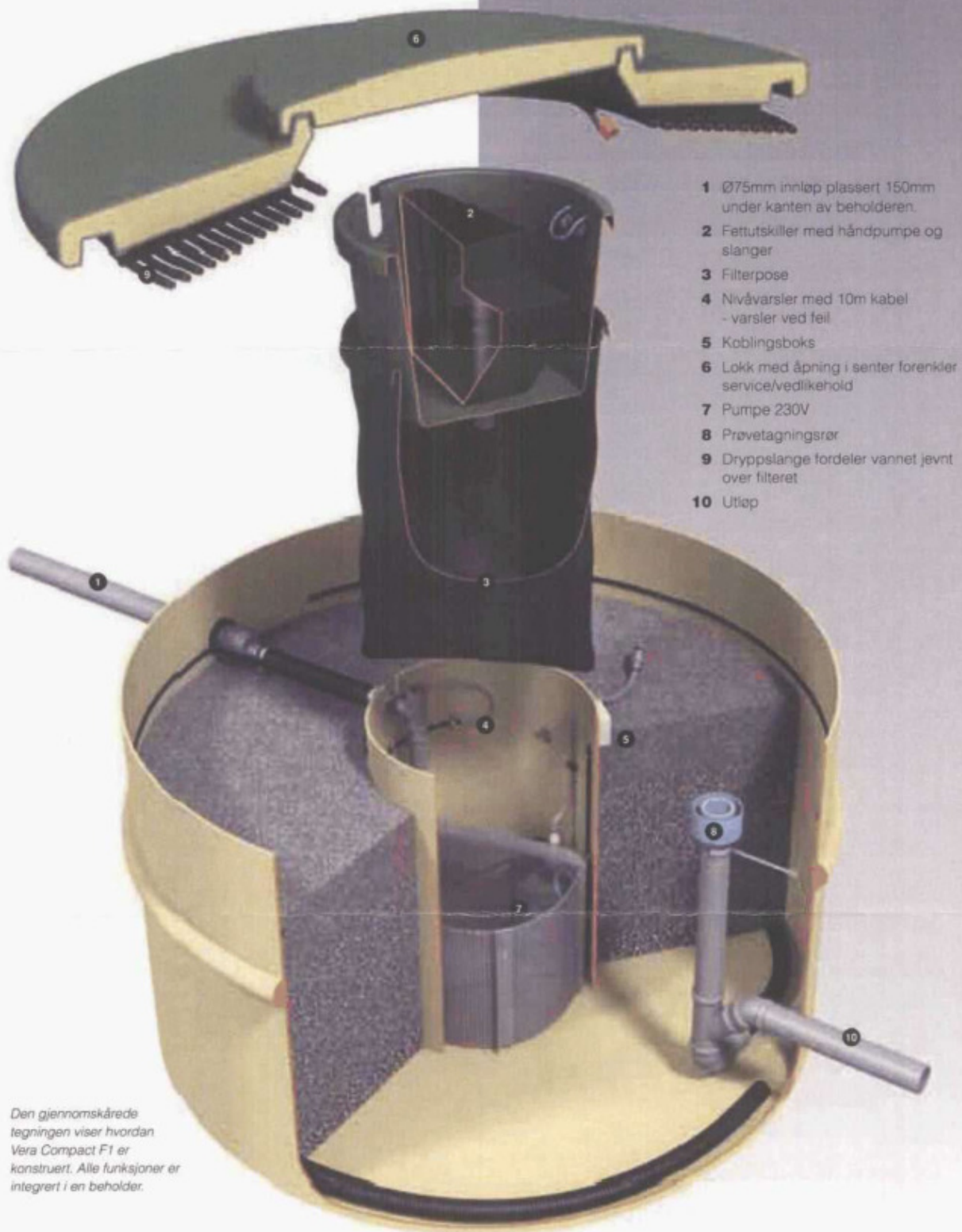
Besøksadresse: Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4  
Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no

Telefon: 38 33 40 00  
Telefaks: 38 33 41 01  
Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no

Bankgiro: 3085.07.00202  
Org.nr: 00946485764



**RORLEGGEREN**  
**LYNGDAL AS**  
 TLF. 38 33 00 70. FAX 38 33 00 71  
 KIRKEVEIEN 12, 4580 LYNGDAL  
 ORG.NR. 885 259 022 MVA



- 1 Ø75mm innløp plassert 150mm under kanten av beholderen.
- 2 Fettutskiller med håndpumpe og slanger
- 3 Filterpose
- 4 Nivåvarsler med 10m kabel - varsler ved feil
- 5 Koblingsboks
- 6 Lokk med åpning i senter forenkler service/vedlikehold
- 7 Pumpe 230V
- 8 Prøvetagningsrør
- 9 Dryppslange fordeler vannet jevnt over filteret
- 10 Utløp

Den gjennomskårne tegningen viser hvordan Vera Compact F1 er konstruert. Alle funksjoner er integrert i en beholder.



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.10.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skreliveien 558, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201311
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 191 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 191 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	199303
<b>Navn</b>	Meland - reguleringsplan for hytter - gnr. 92/5

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.12.1993
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/199303/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20Reg.%20plan%20for%20Meland%20-%20mindre%20reg.%20ending%20iht.%20HMPDs%20vedtak%20av%2020.11.2019%20-%20sign.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/199303/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20Reg.%20plan%20for%20Meland%20-%20mindre%20reg.%20ending%20iht.%20HMPDs%20vedtak%20av%2020.11.2019%20-%20sign.pdf</a>
<b>Lovmerknad</b>	5
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 67 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftsområde <b>Feltnavn</b> Friluftsområde
	<b>Delareal</b> 1 124 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse



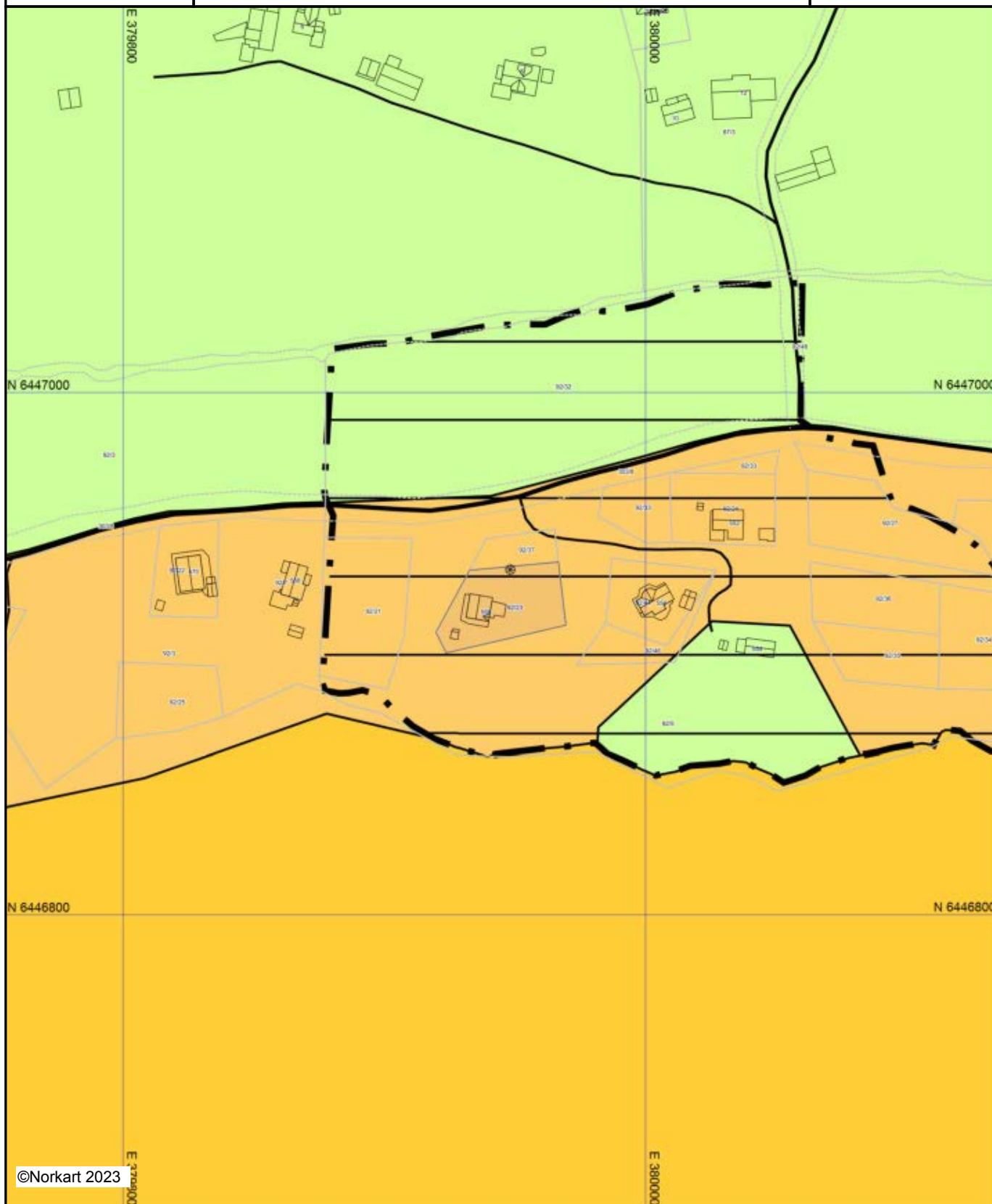
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 92/23  
Adresse: Skreliveien 558  
Utskriftsdato: 25.10.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2023

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








## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



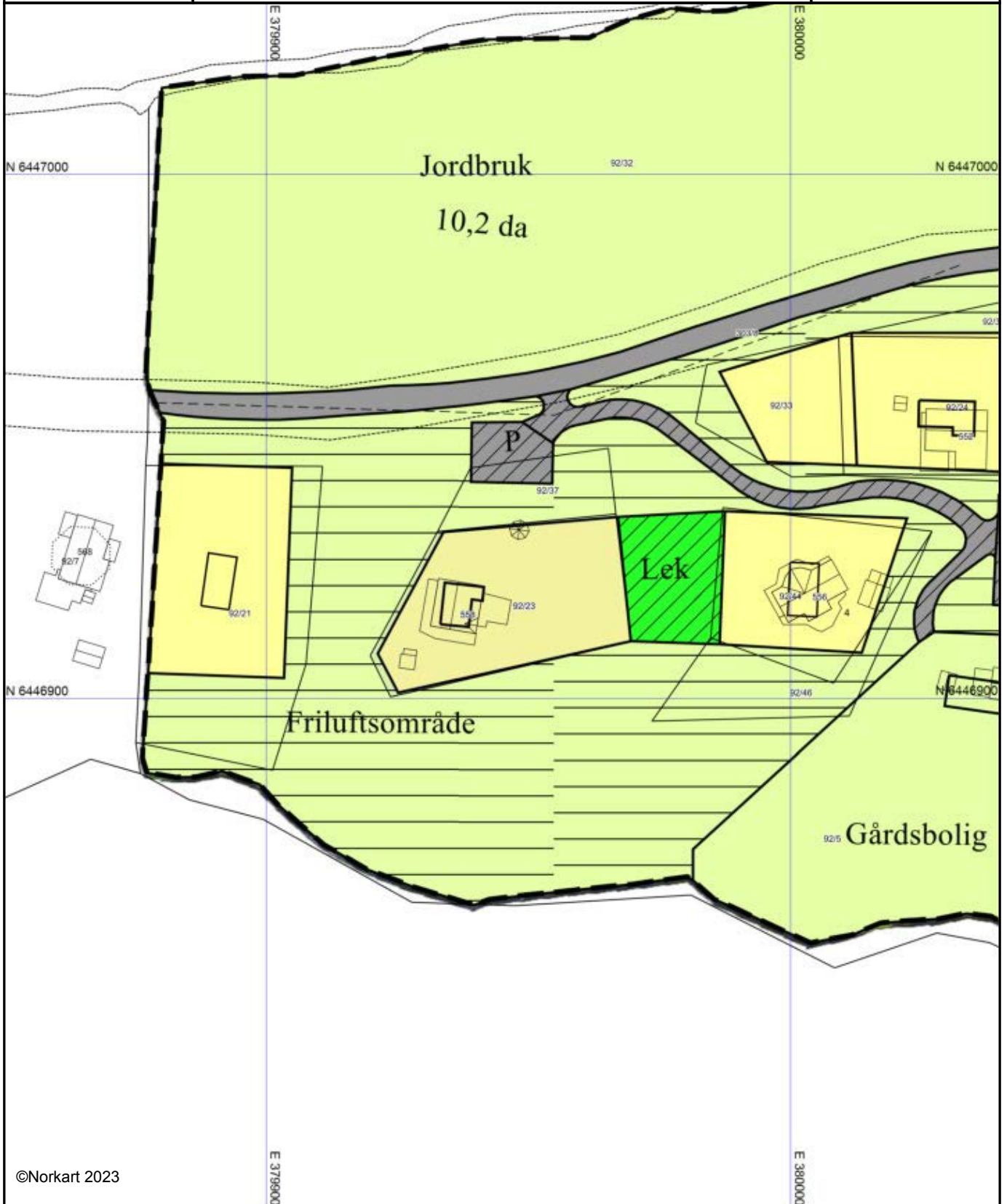
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 92/23  
Adresse: Skreliveien 558  
Utskriftsdato: 25.10.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør

## Bestemmelser til Reguleringsplan for gnr. 92, bnr. 5, Meland – plan ID 1993 03

revisjon 7.10.2019

### § 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på planen som er utarbeidet på kart i målestokk 1:2000 med 2 meters ekvidistanse.

### § 2

Det regulerte området er delt inn i følgende formål:

Byggeområde	Pbl. § 12-5 1)	Fritidsbebyggelse Fritidsbebyggelse fradelt før 1991
Landbruksområde	Pbl. § 12.5 5)	Jordbruk/ skogbruk
Off. trafikkområde	Pbl. § 12.5 2)	Fylkesveg
Spesialområde	Pbl. § 12.5 5)	Friluftsområde
Fellesområde	Pbl. § 12.5 2)	Felles adkomst Felles parkering Felles lekeplass

### § 3 Byggeområde (Pbl. § 12-5 1))

I byggeområder for **fritidsbolig** kan det oppføres fritidsbolig i en etasje. Kommunen skal godkjenne bygningens form, takvinkel og farge og bebygd areal skal max være 150 m<sup>2</sup>. Sammen med byggemeldingen skal følge situasjonskart (M1:250 m/2 m ekv.) med inntegnet plassering av bygget. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og høyde på grunnmur/ piler skal ikke overstige 1,5 m.

### § 4 Fellesområde (Pbl. § 12-5 2))

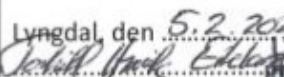
Det skal anlegges felles parkeringsplasser med biloppstillingsplass for 2 biler pr. tomt som vist på planen. Avkjørsel og parkeringsplass skal være opparbeidet og godkjent av Statens Vegvesenet før nye hytter tas i bruk. I området med formål lekeplass, kan bygningsrådet tillate oppført bygg og/ eller gjerde som er naturlig for drift av lekeplass.

## § 5 Fellesbesemmelser

1. I tillegg til i området for skogbruk, kan grunneier også drive skogsdrift i friluftsområdet, og skogsdrift skal generelt skje ut fra flerbruksprinsippet.
2. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder innen byggeområdene. Unntak fra denne bestemmelse kan gjøres når det gjelder å sikre barns lek.
3. Vann til hyttene skal hentes fra felles brønn(er) godkjent av Lyngdal kommune. Situasjonsskart som viser plassering av felles brønn(er) skal foreligge før byggetillatelse for ny hytte kan gis. Hvis vann legges inn i hyttene, skal utslippstillatelse på forhånd være godkjent. Avløpsvann, gjelder både gråvann og svartvann, ledes til slamavskille eller godkjent renseanlegg med påfølgende infiltrasjon. Tett tank tillates kun i unntaksvis. Det kreves serviceavtale for både renseanlegg og tett tank.
4. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene, kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal kommune til anvendelse.
5. Et er etter reguleringsbestemmelsenens ikrafttreden ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

### Mindre reguleringsendring av «Reguleringsplan for gnr. 92, bnr. 5, Melland» PlanID 1993 03

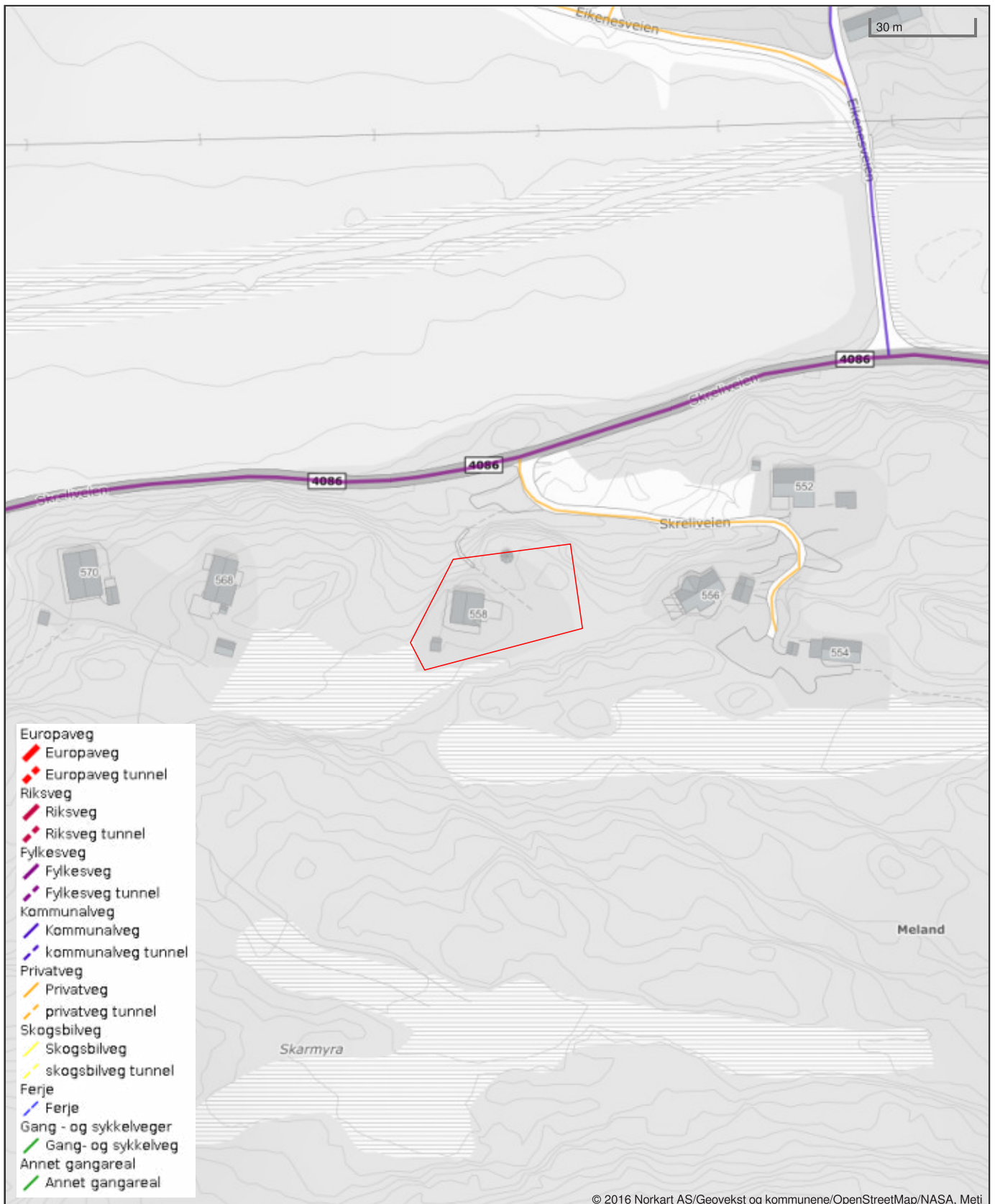
PlanID: 4225\_199303  
Vedtatt: HMPD 20.11.2019, Saksnummer 100/19  
Hjemmel: Plan- og bygningsloven (2008) § 12-14.  
Ephorte: 2019/1941  
Elements: 2020/1785

Lyngdal, den 5.2.2020  
  
TORHILD HESSEVIK EIKELAND  
Kommune  
Torhild Hessevik Eikeland  
Virksomhetsleder, Arealplan og miljø

PlanID: 1032\_1993 03



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 92/23//





## Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 25.10.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	92	<b>Bruksnr.</b>	23	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skreliveien 558, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 25.10.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skreliveien 558, 4580 LYNGDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	2 386,00 kr
<b>Sum</b>	<b>2 386,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	1 648,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	828,00 kr	1/1	0 %	828,00 kr	828,00 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	685,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 161,00 kr</b>	<b>3 161,00 kr</b>

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

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

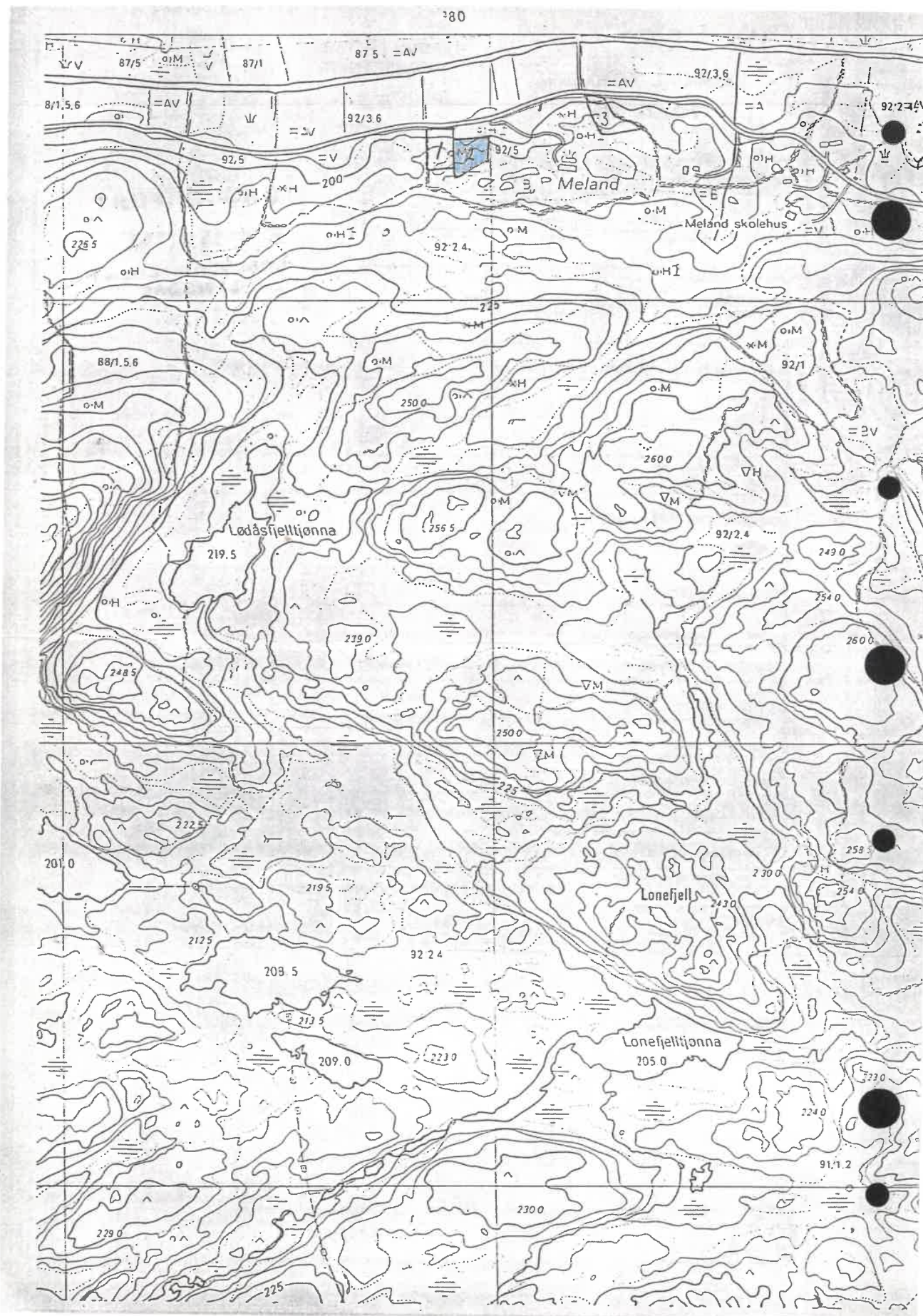
#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett  
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		<b>LYNGDAL KOMMUNE</b> Teknisk Etat.		<b>MIDLERTIDIG FORRETNING</b>	J nr 51/84
				P.nr. 77/85	
Midlertidig forretning for—					
Gnr	Bnr	Festnr/Seksjonsnr			
92	23				
Bruksnavn eller adresse					
Moland					
Representasjonspunkt					
X 16665	Y	53475	Z		
Koordinatsystem			Kartblad		
NGO Akse I			AM-004-5-1		
Dagbokstempel					
<b>BOKFØRT</b>					
20 JUL 05 02605					
SØKNESKRIVEREN I LYNGDAL					
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—					
01.09.83					
er rekvirert—					
<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av -		<input type="checkbox"/> kartforretning over festegrund av -		Gnr	Bnr
				92	5
Forretningen er rekvirert av—					
Tennes Moland					
Tillatelse er gitt—					
<input checked="" type="checkbox"/> av bygningsrådet den -		<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks den -		Dato	Saknr
				18.06.84	104/84
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.					
Beliggenhet og grenser—					
<input type="checkbox"/> er påvist i marken		<input checked="" type="checkbox"/> er ikke påvist i marken		Anslått areal	
				ca. 1000 m <sup>2</sup>	
I gebyr er innbetalt—					
Kr. 2.500,- + kr. 250,- i tinglysingsgebyr for utlevering av mødl. attest.					
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.					
Frist for utstedelse av målebrev		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
15.07.88					
Lyngdal, den 15.07.85					
<i>Jen Kristensen</i>					
Jen Kristensen					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—					
Dato		Målebrev nr		Underskrift	





# 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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Skreliveien 558, 4580 LYNGDAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ODD TERJE VATNEDAL** | Eiendomsmegler | **404 08 072**

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