

# Markelandskleiva 6

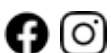
Kvås - Lyngdal



Prisantydning: kr 2 190 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



# Fint beliggende og innholdsrik leilighet med solrik terrasse og garasje med høy port.

Området  
**Kvås**

Adresse  
**Markelandskleiva 6**

Prisantydning  
**kr 2 190 000,-**

Omkostninger: **kr 71 220,-**  
Totalpris: **kr 2 261 220,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 10 106,-**  
Formuesverdi: **kr 507 988,-**

---

Primærrom: 130 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 144 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig  
Byggeår: 2003  
Soverom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Fellestomt  
Tomteareal: 3524 m<sup>2</sup>



**Janne Lagtun Brikland**  
Eiendomsmegler MNEF

**91 87 15 52**  
**janne.brikland@sormegleren.no**

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



**SØRMEGLEREN**



## OM EIENDOMMEN

### STANDARD

Leilighet i 2 etasjer med gjennomgående normal standard. Gulvene er belagt med laminat, fliser og belegg. Veggene er bekledd med tapet, plater og fliser.

Lys og trivelig innredet stue med adkomst til kjøkken og utgang til terrasse. Store vindusflater slipper godt med dagslys inn. Det er installert varmepumpe og vedovn i stuen.

Kjøkken med profilerte fronter og enkeltstående hvitevarer, disse medfølger handelen.

Flislagt bad hovedetasjen med varmekabler i gulvet, innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.

Mulighet for å innrede bad i loftsetasjen.

Leiligheten har 3 soverom, fordelt med ett i hovedetasjen og to i loftsetasjen.

Praktisk loftstue med flere bruksmuligheter.

Garasje og utvendig bod medfølger.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 130 kvm, Bruksareal: 144 kvm

Sekundærrom: 14 kvm.

Bra. pr. etasje.: 2. etg. 93 m<sup>2</sup> - 3. etg. 51 m<sup>2</sup>.

P-rom inkl:

2.etg: Hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

3.etg: Loftstue og 2 soverom.

S-rom inkl.:

2.etg: bod

3.etg: bod (fremtidig bad)

Garasje:

Bra: 45 m<sup>2</sup> - S-rom: 45 m<sup>2</sup>

S-rom inkl.: garasjedel og bod.

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

## BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2003 i følge Lyngdal kommune.

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning av type dobbelfals. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader tilhørende denne delen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet over tak. Isolerte knekott på sidene ble vurdert.

Vinduer er i fra byggeåret og enkelte har utvendig løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og det en del vinduer med fast karm i stue. Vinduer er funnet i bra som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse. Hoveddør og ytterdør i fra vaskerommet av samme type med glass. Balkongdør i stue vmed høy brystning. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Større terrasse med støpt dekke og overliggende terrassebord dekke. Rekkverket er blitt oppgradert/fornytt bfor en tid tilbake. Underliggende himling tilhørende annen seksjon og ble ikke vurdert med tanke på lekkasjer.

## PÅKOSTNING OG MODERNISERING

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

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

## OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn og varmepumpe i stuen.

Varmekabler i hele hovedetasjen med unntak av soverom.

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

## DIVERSE

Det er innlagt fiber i leiligheten.

## TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten,

og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Torleif Fjellestad den 30.05.23 19:50, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har ingen ventilasjon

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har ingen ventilasjon

#### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det skulle ha vært montert dampsperre (plast) under isolasjonen på knekott på siden ved bod. (Er dampsperre på andre siden)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik:

Bereder er blitt kasset inne uten noen form for lufting.

#### TG2- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

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

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Noe lite fall i mot og i rundt sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger bemerker følgende:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Skiftet spotter i tak første etasje.

Trekt nye ledninger i meste parten av leiligheten. Fikk ab elektriske til å sjekke elanlegget i ca 2017. Arbeid utført av: Ab elektriske as.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

El anlegget ble kontrollert av elektriker.

# MARKELANDSKLEIVA 6

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Garasje .  
Innvendig arbeid.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja. Seksjonering av tomt Ref. Eiendomsmegler.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## BELIGGENHET

### ADKOMST

Fra rundkjøringen på Rom i Lyngdal følg RV43 mot Kvås. Etter ca. 11 km ta til høyre, leiligheten ligger over butikken og er merket med salgsskilt fra Sørmeqleren.

### BELIGGENHET

Praktisk beliggenhet over butikken i Kvås med en rekke turmuligheter i nærheten. Gangavstand til skole og barnehage. Det er ca. 12 km til Handelparken og 14 km til Lyngdal sentrum som har mye å by på med bl.a. kulturhus med kino, restauranter, café, butikker, senter og bibliotek. Snartemo togstasjon ligger ca. 13 km unna.

### TOMT

Areal: 3 524 kvm, Eierform: Fellestomt  
Uteareal er fordelt ihht. vedtekter med vedlegg, datert 07.05.2013, disse er vedlagt i prospektet.  
Eiendommen er ikke fysisk oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på matrikkelrapport og tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad, dette må kjøper akseptere.

### PARKERING

I garasje og på felles tomt.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### FERDIGATTEST

Eiendommen mangler ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ifølge opplysninger fra Lyngdal kommune. Manglende ferdigattest/brukstillatelse innebærer at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på

eiendommen.

Det er noe avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Loftstue er slått sammen med ett soverom. Bad på loft er ikke innredet. Det er noe endring i plassering av vinduer/dører i forhold til godkjente tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper

### REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. Kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 arealdel, datert 03.09.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

2003/434-3/40 tingl. 11.02.2003 ERKLÆRING/AVTALE  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning (terrasse).

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

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen.

### UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

### RADONMÅLING

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

### ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

### ODEL

Nei

## KONSESJON

Nei

## OM SAMEIET

### REGNSKAP OG VEDTEKTER

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett og husordensregler. Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

54 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 190 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

71 220,- (Omkostninger totalt)

2 261 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 10 106 pr. år pr. 2022.

Gjelder vann, avløp, renovasjon og feiing.

Avgiften varierer avhengig av forbruk.

### EIENDOMSSKATT

Det betales ikke eindomsskatt i Lyngdal kommune pr. 2023.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felles bygningsforsikring, selger opplyser at det ble betalt ca. kr. 5.500,- pr. år pr. 2022 for denne leiligheten. Garasje er forsikret separat.

### FORMUESVERDI

Primær: Kr. 507 988,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 1 828 756,- for år 2021.

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Markelandskleiva 6, Gnr. 246 Bnr. 35 Snr. 2 i Lyngdal kommune. Sameiebrøk: 150/545

### BOLIGTYPE

Tomannsbolig

### EIERFORM

Eierseksjon

### SELGER

Magne Hellestøl

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

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

### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

## VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 91 87 15 52.

## OVERTAGELSE

Etter avtale.

## FINANSIERING

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

## BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle 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.

## LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

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

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

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

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

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

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



næringsvirksomhet.

### **HVITVASKING**

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

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

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

### **OPPGJØR**

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

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

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

## **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

### **OPPDRAKSNUMMER**

61-23-0064

### **SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås

før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside [www.sormegleren.no/61-23-0064](http://www.sormegleren.no/61-23-0064). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF Janne Lagtun Brikland, tlf. 91 87 15 52

### **VEDERLAG**

Digital Markedspakke Synlig (Kr.7 450)  
Oppgjørs-og visningshonorar (Kr.11 900)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 190 000,-) (Kr.45 000)  
Tilrettelegging (Kr.14 900)  
Totalt kr. (Kr.79 835)

### **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

### **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 28.09.2023



Fra stua er det adgang til kjøkkenet og utgang til terrassen i front.







Lys og trivelig stue med gode vindusflater for godt lysinnslipp.







Godt utstyrt kjøkken med rom for en god arbeidsplass.



Fliselagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.



Hovedsoverommet ligger i hovedetasjen. Bildet er virtuelt møblert.







Platting ved inngangspartiet med plass til et cafebord hvor man kan nyte morgensola på sommeren.



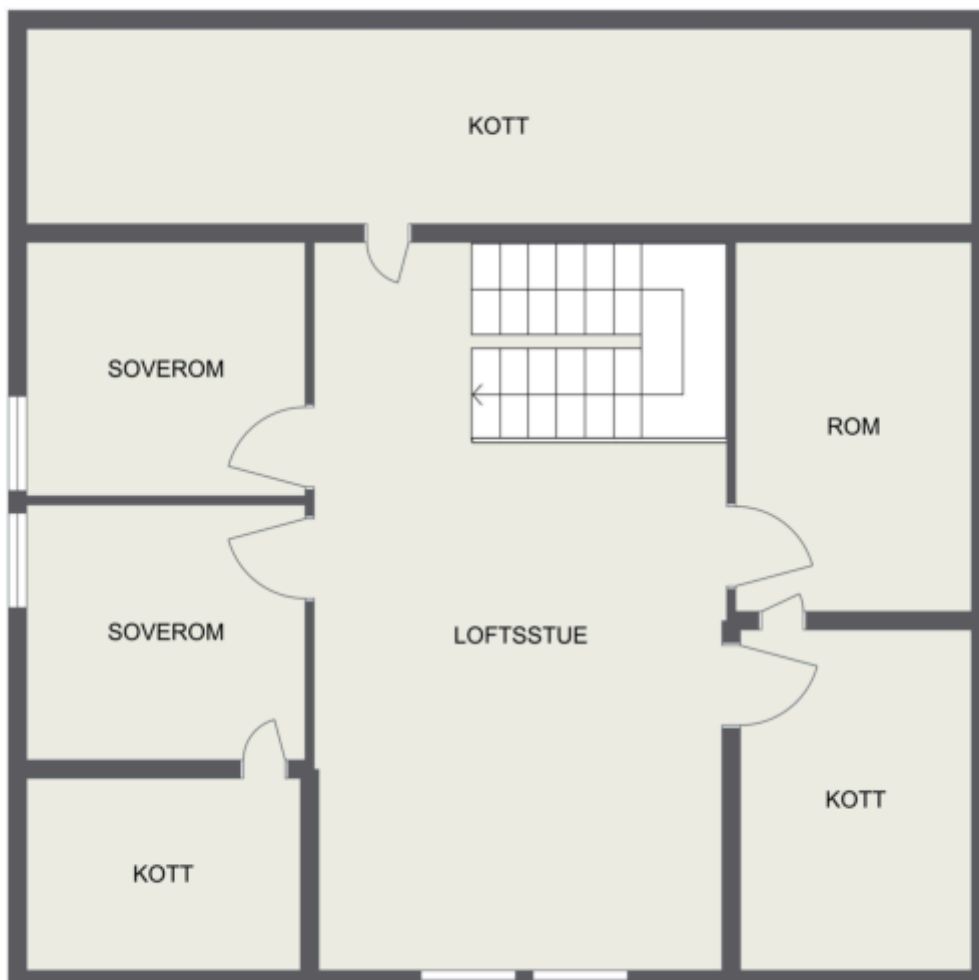


Gruslagt tun med parkeringsmuligheter i og utenfor garasjen.





Plantegning hovedetasje.



Plantegning loft.



# Markelandskleiva 6

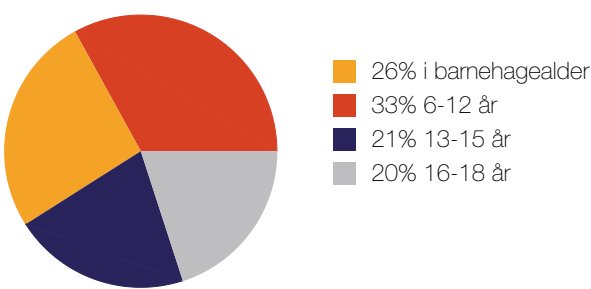
## Offentlig transport

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| 🚶 Vemestadlunden                     | 2 min 🚶      |
| Linje 233                            | 0.2 km       |
| 🚶 Rom terminal                       | 13 min 🚶     |
| Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411 | 12.1 km      |
| 🚶 Snartemo stasjon                   | 14 min 🚶     |
| Linje F5                             | 12.8 km      |
| ✈️ Kristiansand Kjevik               | 1 t 25 min 🚶 |

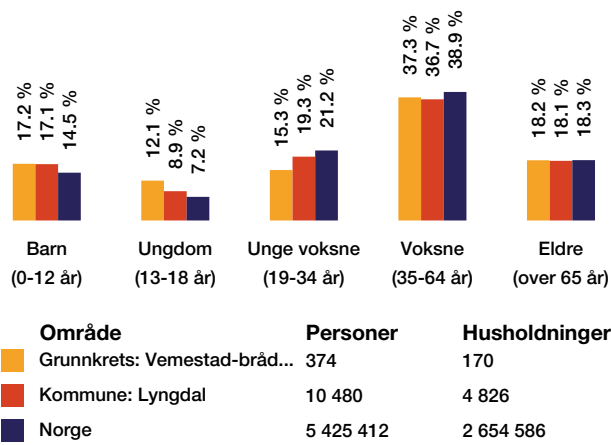
## Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Kvås skole (1-7 kl.)            | 12 min 🚶 |
| 38 elever, 4 klasser            | 0.9 km   |
| Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 17 min 🚶 |
| 347 elever, 25 klasser          | 15 km    |
| Lyngdal videregående skole      | 17 min 🚶 |
| 130 elever                      | 15 km    |
| KVS - Lyngdal                   | 19 min 🚶 |
| 230 elever, 11 klasser          | 17.5 km  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Nlm-Barnehage Kvås (1-5 år) | 12 min 🚶 |
| 22 barn                     | 0.9 km   |

## Dagligvare

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Kiwi Alleen Senter | 14 min 🚶 |
| Coop Obs Lyngdal   | 14 min 🚶 |
| Post i butikk      | 12.4 km  |

## Sport

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| ⚽ Kvås gressbane              | 8 min 🚶  |
| Fotball                       | 0.6 km   |
| ⚽ Kvås folkehøgskole          | 13 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill     | 1 km     |
| 🏊 Fresh Fitness Lyngdal       | 14 min 🚶 |
| 🏊 Lyngda fysikalske institutt | 16 min 🚶 |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Sørmegleren Lister |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 61230064           |  |

|                 |
|-----------------|
| Selger 1 navn   |
| Magne Hellestøl |

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Gateadresse        |        |
| Markelandskleiva 6 |        |
| Poststed           | Postnr |
| Kvås               | 4588   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet spotter i tak første etasje. Trekt nye ledninger i meste parten av leiligheten. Fikk ab elektriske til å sjekke elanlegget i ca 2017

Arbeid utført av

Ab elektriske as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El anlegget ble kontrollert av elektrikker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Grasje . Innvendig arbeid

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Seksjonering av tomt Ref. Eiendomsmegler

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Magne Hellestøl | dfe0352e3d10a784c4dd683<br>cb1c096c633f88e80 | 15.05.2023<br>13:05:43 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

📍 Markelandskleiva 6, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

# gnr. 246, bnr. 35, snr. 2

**Areal (BRA): Kombinert næring/bolig. 144 m<sup>2</sup>, Garasje 45 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.05.2023

Rapportdato: 30.05.2023

Oppdragsnr.: 20127-1427

Referansenummer: JF3551

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Magne Hellestøl



Gyldig rapport  
30.05.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

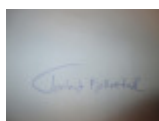
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Kombinert næring/bolig. - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning av type dobbelfals. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader tilhørende denne delen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet over tak. Isolerte knekott på sidene ble vurdert. Vinduer er i fra byggeåret og enkelte har utvendig løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og det en del vinduer med fast karm i stue.. Vinduer er funnet i bra som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse. Hoveddør og ytterdør i fra vaskerommet av samme type med glass. Balkongdør i stue vmed høy brystning. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Større terrasse med støpt dekke og overliggende terrassebord dekke. Rekkverket er blitt oppgradert/fornytt bfor en tid tilbake. Underliggende himling tilhørende annen seksjon og ble ikke vurdert med tanke på lekkasjer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, flis og belegg. Himling: Malte slette og himlingsplater med noe struktur. Vegger: Malte slette, tapet og panelingsplater. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Etasjeskiller av trebjelkelag til loftet. (undergurt takstoler) Støpt dekke til underetasjen med overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke i stue. Formpresset innerdører type hvit med fire spegler i hovedetasjen og beiset furu fyllingsdører på loftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom:

De fleste overflater er i fra byggeåret. Malte vegger og himlingsplater med struktur. Gulvet er flislagt med oppkantflis. (Er lagt nye fliser over eldre fliser) Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredningen. Rommet har innredning med nedfelt vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Hulltaking er foretatt i vegg i mot bad, uten å påvise unormale forhold.

### Bad:

Overflater er i fra byggeåret. Veggene har fliser og himlingsplater med struktur. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er ingen ventilering. Hulltaking er foretatt i fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Laminatgulv, malt tapet, himlingsplater, fliser i mellom benk og overskap. Innredning med fylling fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering) Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et opplegg for et balansert ventilasjonsanlegg som ikke er blitt fullført. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er blitt bygget inne på vaskerommet. Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD



# Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har betonggrunnmur og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under grunnmur.

Er en oppfylt tomt på begge sider av bygningen med en skrent på sidene.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

|                         |            |            |           |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Kombinert næring/bolig. |            |            |           |
| ETASJE                  | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Andre                   | 93         | 88         | 5         |
| Etasje                  | 51         | 42         | 9         |
| <b>Sum</b>              | <b>144</b> | <b>130</b> | <b>14</b> |
| Garasje                 |            |            |           |
| ETASJE                  | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Hoved                   | 45         | 0          | 45        |
| <b>Sum</b>              | <b>45</b>  | <b>0</b>   | <b>45</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kombinert næring/bolig.

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

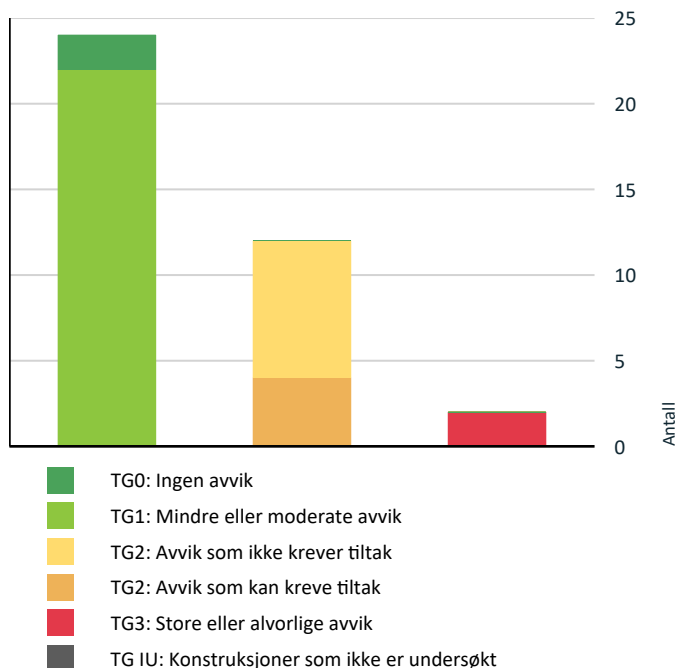
Noe annen rominndeling på loftet.

### Garasje

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

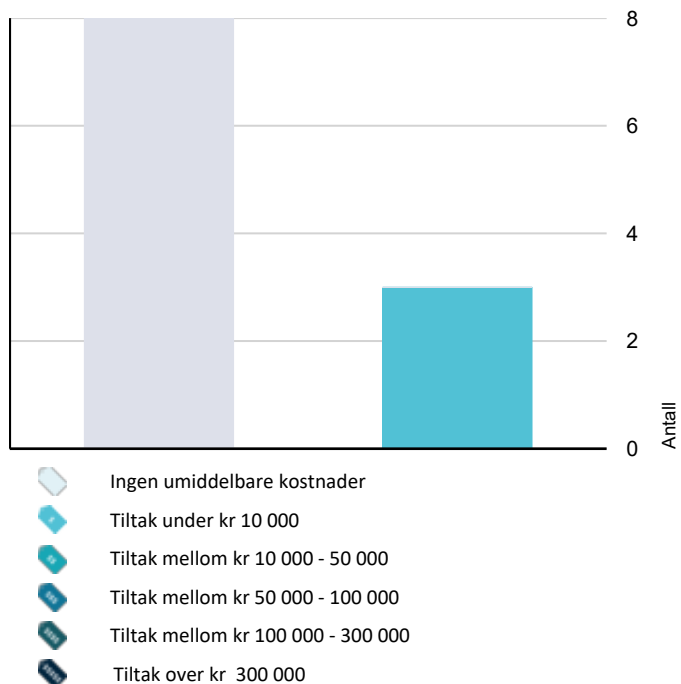
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Jeg har vurdert boligen utvendig på tilgjengelige steder, som mest naturlig tilhører denne delen. Selv om dette er et felles ansvar i sameiet.

## Oppsummering av avvik

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

### Kombinert næring/bolig.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det skulle ha vært montert dampsperre (plast) under isolasjonen på knekott på siden ved bod. (Er dampsperre på andre siden)



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



##### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bereider er blitt kasset inne uten noen form for lufting.

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Noe lite fall i mot og i rundt sluke.



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.





# Tilstandsrapport

## KOMBINERT NÆRING/BOLIG.



**Byggeår**  
2003

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plast i fra byggeåret. Pipe er blitt helbeslått over tak.



Takrenner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader tilhørende denne delen med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



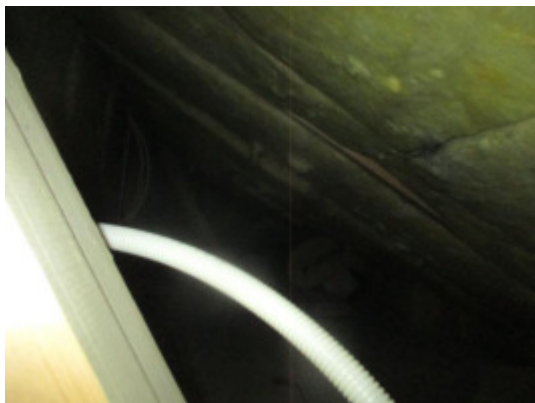
Deler av kledningen med belistninger.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. Lukket takkonstruksjon er blitt luftet over tak. Isolerte knekott på sidene ble vurdert.



Deler av ene knekott.



Knekott ved siden av bod.



Bra med lufting i gesimser. (noen hull i fluenetting ble registrert)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skulle ha vært montert dampsperre (plast) under isolasjonen på knekott på siden ved bod. (Er dampsperre på andre siden)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampsperre må monteres for å unngå at varmluft slipper opp i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

TG 1

Vinduer er i fra byggeåret og enkelte har utvendig løse sprosser. Åpne vinduer er av type toppsving og det en del vinduer med fast karm i stue..

Vinduer er funnet i bra som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

## Dører

TG 1

Hoveddør og ytterdør i fra vaskerommet av samme type med glass.

Balkongdør i stue vmed høy brystning.

Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Større terrasse med støpt dekke og overliggende terrassebord dekke.

Rekkverket er blitt oppgradert/fornyet bfor en tid tilbake.

Underliggende himling tilhørende annen seksjon og ble ikke vurdert med tanke på lekkasjer.



Deler av terrassen.

### 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.

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv: Laminat, flis og belegg.

Himling: Malte slette og himlingsplater med noe struktur.

Vegger: Malte slette, tapet og panelingsplater.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller av trebjelkelag til loftet. (undergurt takstoler) Støpt dekke til underetasjen med overliggende flytende gulv.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke i stue.



Vedovn i stue.



Sotluke.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige trapper

TG 2



Trapp med åpne opptrinn til loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 1

Formpresset innerdører type hvit med fire spegler i hovedetasjen og beiset furu fyllingsdører på loftet.

## VÅTROM

### ANDRE > BAD

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og himlingsplater med struktur

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

Noe lite fall i mot og i rundt sluke.

### Konsekvens/tiltak

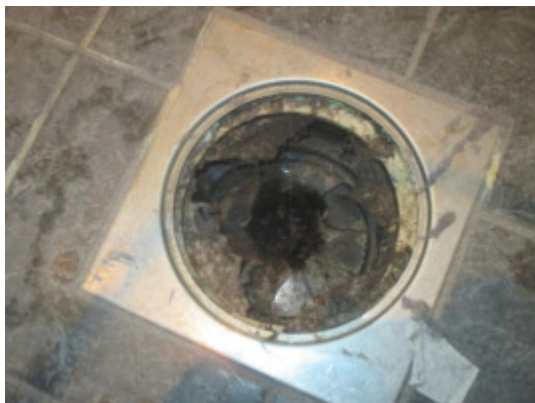
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Innredning.

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilerings.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra vaskerommet.

## ANDRE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

TG 1

Malte vegger og himlingsplater med struktur.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt med oppkantflis. (Er lagt nye fliser over eldre fliser)



Lav høyde til bod i forhold til topp sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages til en fuktsikring i overgangen til bod ved døråpningen.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under innredningen.



Sluk under innredningen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i vegg i mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg i mot bad.

## KJØKKEN

### ANDRE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Laminatgulv, malt tapet, himlingspålater, fliser i mellom benk og overskap.

Innredning med fylling fronter.



Deler av innredningen.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.



Innvendig stoppekran og vannmåler i fordelerskapet.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Er lagt opp et opplegg for et balansert ventilasjonsanlegg som ikke er blitt fullført.

## Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

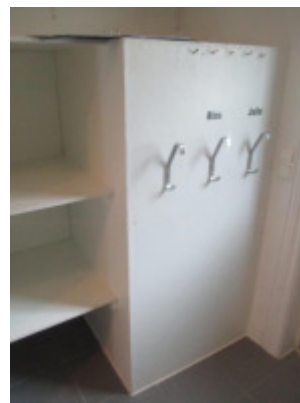
### Konsekvens/tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er blitt bygget inne på vaskerommet.



Bereider er blitt kasset inne.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er blitt kasset inne uten noen form for lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting må opprettes og avrenningsmulighet opprettes.

## Elektrisk anlegg

TG 1

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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?

**Trekkt på nytt til alle spotter i hovedetasjen i 2016.**

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**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



Stort sikringsskap i hall med merkede kurser.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## Terrengforhold

TG 0

Er en oppfylt tomt på begge sider av bygningen med en skrent på sidene.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 1

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under grunnmur.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2005

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate på mark med en ringmur av lecablokker.
- Kledning med tilhørende belistninger er vfunnet i bra stand.
- Taktekingen har normal slitasje.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Er bygget helt inntil selve boligen som vil bli et utsatt område på vinterstid.
- Port, vinduer og dør har normal slitasje.
- Noe sig i takutstikk i front.
- Er blitt delvis isolert og platekledd innvendig.
- Ingen synlig luftespalte i mellom isolasjon og undertak.
- Er bygget til en enkel bod i mot elva.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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

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

# Arealer

## Kombinert næring/bolig.

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                          |                       |
|--------|-------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------|-----------------------|
|        | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                      | Sekundærareal (S-ROM) |
| Andre  | 93                            | 88    | 5     | Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom | Bod                   |
| Etasje | 51                            | 42    | 9     | Loftstue, Soverom , Soverom 2                            | Bod (Fremtidig bad)   |
| Sum    | 144                           | 130   | 14    |                                                          |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Noe annen rominndeling på loftet.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|--------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|        | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Hoved  | 45                            | 0     | 45    |                     | Garasje , Enkel bod.  |
| Sum    | 45                            | 0     | 45    |                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle        |
|-----------|--------------------|--------------|
| 11.5.2023 | Torleif Fjellestad | Takstingenør |
|           | Magne Hellestøl    | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 4227 KVINESDAL       | 100  | 278  |      | 2    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |            |
| Øvre Hetleskeid 7    |      |      |      |      |                  |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |            |
| Lervik Nina          |      |      |      |      |                  |                       |            |

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 000 000 | 2020 |



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Tegninger                      | 30.05.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no                    | 15.05.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Egenerklæring                  | 30.05.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no               | 15.05.2023 |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tidligere<br>boligsalgsrapport | 15.05.2023 |           | Gjennomgått | 0     | 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## 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/personvernerklaering/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/JF3551>

## 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



Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/246/35/0/2

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

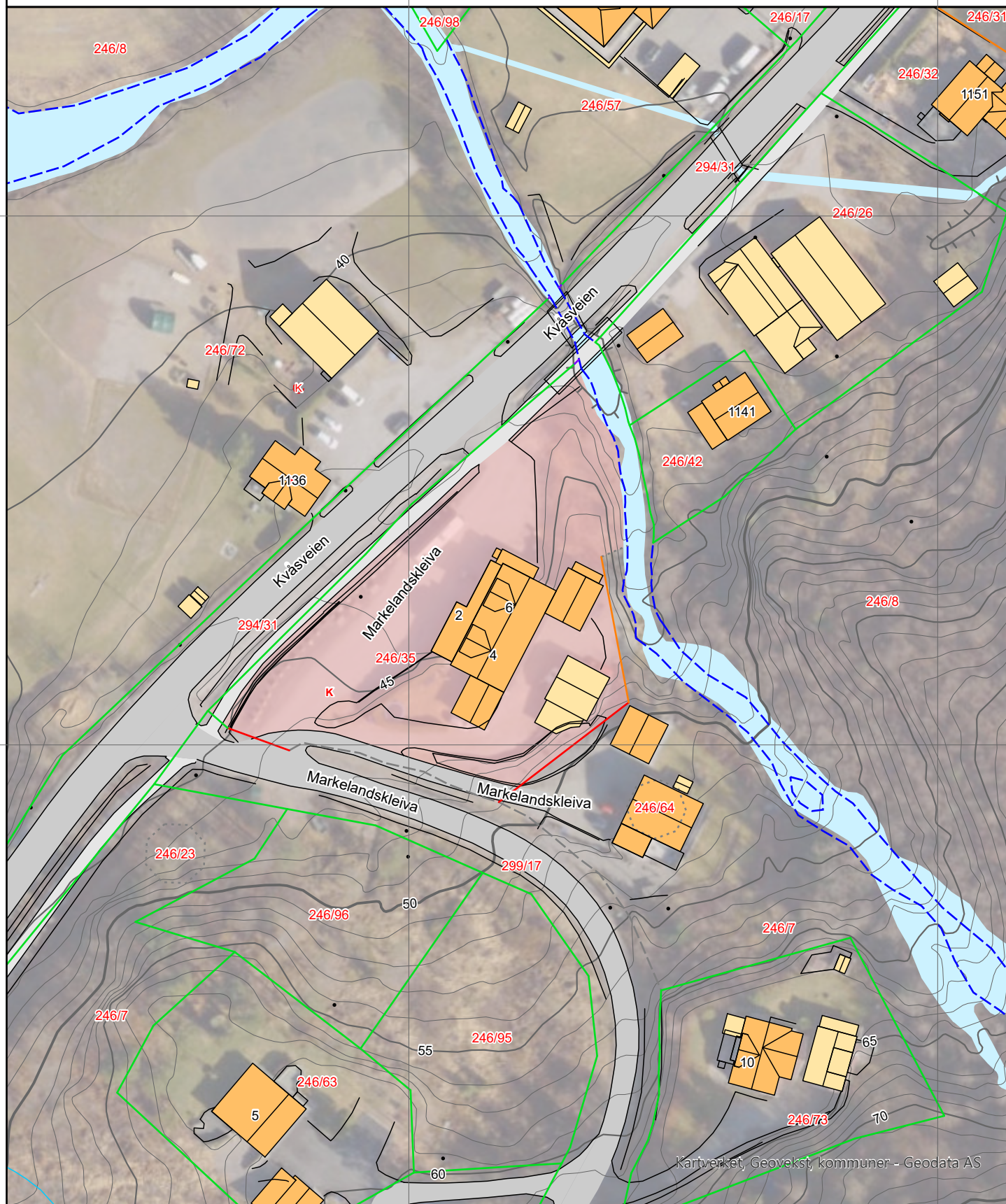
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.5.2023



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          |

|                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Bygningsflate      |
|  | Tiltaksflate       |
|  | Valgt eiendom      |
|  | Vannflate          |
|  | Gang- og sykkelveg |
|  | Parkeringsområde   |
|  | Veg                |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                       |                    |         |                   |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------|-------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 246, Bruksnr 35, Seksjonsnr 2 | <b>Kommune:</b>    | 4225    | Lyngdal           |
| <b>Adresse:</b>        |                                       | <b>Grunnkrets:</b> | 204     | Vemestad-Brådland |
| Veiadresse:            | Markelandskleiva 6, gatenr 4120       | <b>Valgkrets:</b>  | 5       | Vemestad          |
| (fra bruksenhet)       | 4588 Kvås                             | <b>Kirkesogn:</b>  | 5150101 | Lyngdal           |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                            |                    |         |                   |

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Landbruk:</b>          | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 11.02.2003        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 150/545     |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 3 524,3 kvm |
| <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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel       | Arealendring |
|---------------|----------------|------------|----------|-----------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 4225/246/35     | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 4225/246/35/0/1 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4225/246/35/0/2 | 0,0          |
|               |                |            | Mottaker | 4225/246/35/0/3 | 0,0          |
| Seksjonering  | Forretning:    | 11.02.2003 | Avgiver  | 4225/246/35     | 0,0          |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker | 4225/246/35/0/2 | 0,0          |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Markelandskleiva 6 | Bolig |     | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                       |               |       |                   |            |
|-----------------|---------------------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 10.02.2002 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                           | BRA bolig:    | 281,0 | Igangset.till.:   | 10.03.2002 |
| Energikilde:    |                                       | BRA annet:    | 200,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                                       | BRA totalt:   | 481,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                                       | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.2003 |
| Vannforsyning:  |                                       |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 24674177                              |               |       | Antall etasjer:   | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 200,0 | 200,0  |      |       |       |        |
| H02 | 2            |      | 181,0 |       | 181,0  |      |       |       |        |
| H03 |              |      | 100,0 |       | 100,0  |      |       |       |        |

**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

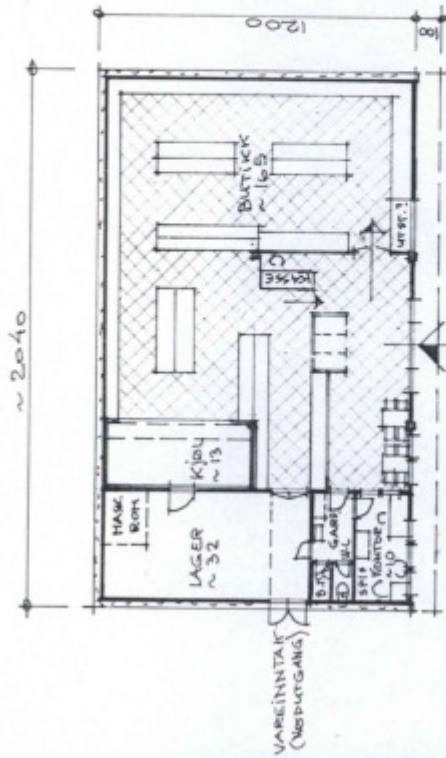
- |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                  |
| △ Sefrak kulturminne                                                                             |
| <small>se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for targetforklaring</small> |

Areal og koordinater

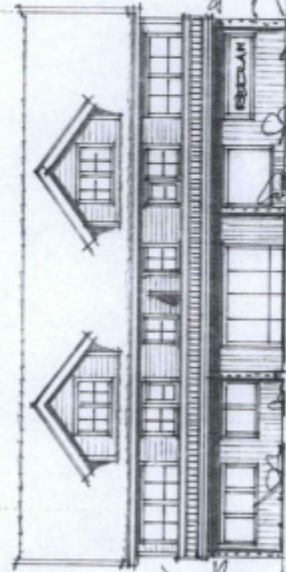
Areal: 3 524,30m<sup>2</sup> Arealmerknad: Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |                     |                                                          |             |        |                  |             |                                |
|-----------------|--------------|------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                               | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
| 1               | 6 456 806,42 | 393 061,99 | 19,67m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2               | 6 456 820,32 | 393 075,91 | 22,37m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3               | 6 456 836,04 | 393 091,82 | 9,62m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4               | 6 456 843,13 | 393 098,32 | 3,24m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 5               | 6 456 845,52 | 393 100,51 | 40,68m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6               | 6 456 872,03 | 393 131,36 | 1,21m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon                             | 13          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                           |
| 7               | 6 456 872,90 | 393 132,20 | 1,79m               | Stereoinstrument:<br>Analytisk plotter                   | 50          |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 8               | 6 456 871,16 | 393 132,62 | 35,29m              | Stereoinstrument:<br>Analytisk plotter                   | 50          |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 9               | 6 456 837,68 | 393 141,36 | 5,39m               | Stereoinstrument                                         | 36          |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 10              | 6 456 835,57 | 393 136,40 | 27,99m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart:<br>Papirkopi | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 11              | 6 456 808,06 | 393 141,57 | 30,95m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart:<br>Papirkopi | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 12              | 6 456 789,21 | 393 117,02 | 41,87m              | Genererte data: Fra<br>annen geometri                    | 500         |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 13              | 6 456 798,96 | 393 077,42 | 12,42m              | Genererte data: Fra<br>annen geometri                    | 500         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt         |
| 14              | 6 456 803,21 | 393 065,75 | 4,86m               | Terrengmålt                                              | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 15              | 6 456 806,41 | 393 062,09 | 0,10m               | Terrengmålt                                              | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

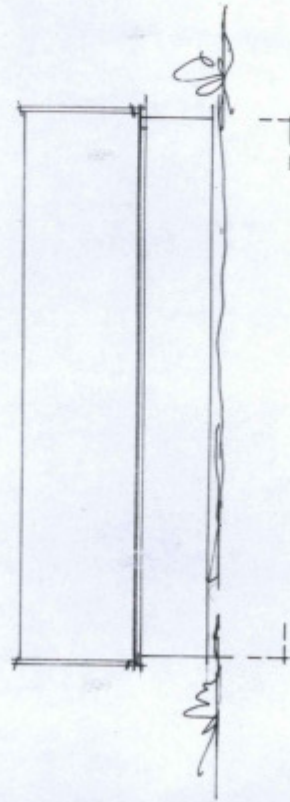
[<sup>1</sup>] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



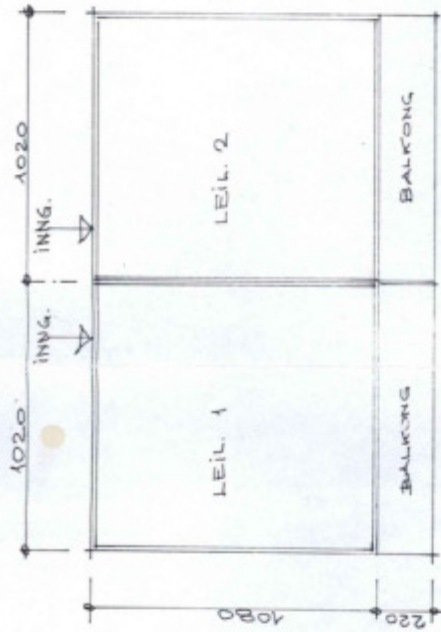
PLAN UNDERETASJE - M ~ 1:200  
BRUTTO GR.FL ~ 245 m<sup>2</sup>



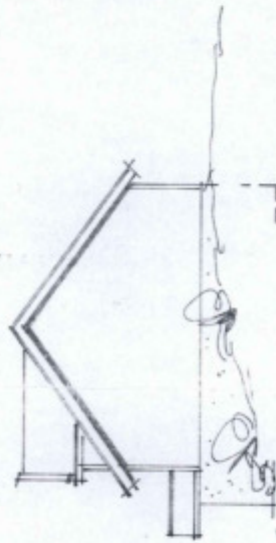
FASADE NORD-VEST



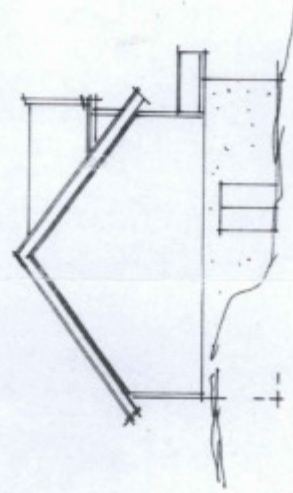
FASADE SYD-VEST.



HOVEDPLAN - M ~ 1:200  
BRUTTO ~ 110 m<sup>2</sup> PR. LEIL. (4 LOFT)  
(STEEP PLATE BEHØVES FOR BELASTN. AV BEEVEGER)



FASADE SYD-VEST

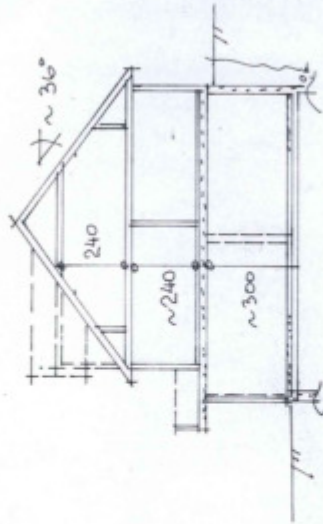


FASADE NORD-ØST.

### ALT. 3.

SKISSEUTKAST - NY BUTIKK m/2 STR. LEIL.  
NORD FOR "GRENDHEUSET" (MÅLAGSTØMTA)  
PLANER - SNITT OG  
FASADER - M ~ 1:200  
ØKSET (ØST) - 30.10.01

D-1

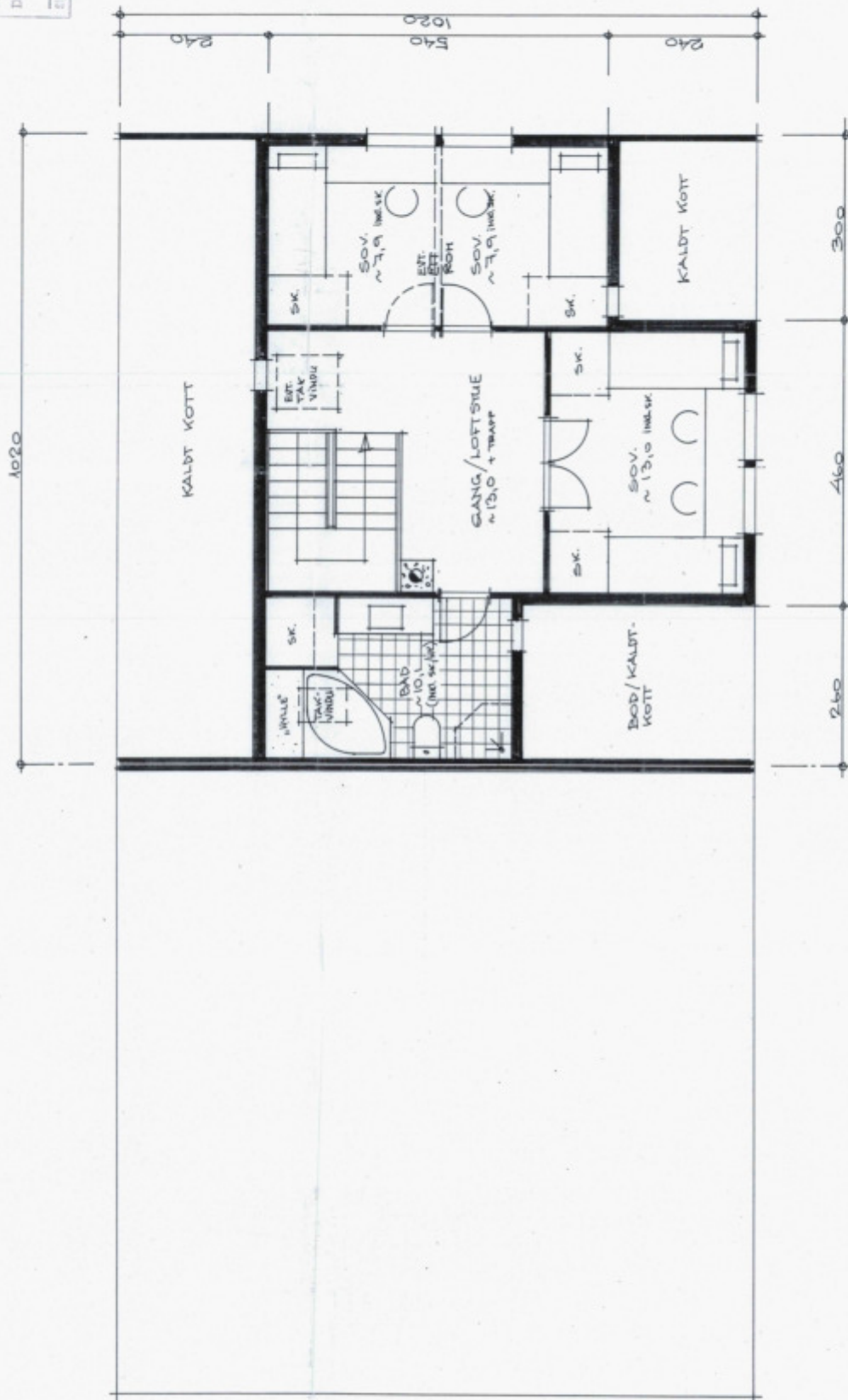


TYPISK SNITT

VINDUER I LEIL. PÅ FASADE NORD-VEST  
ER RÅTREGNET LIT TILFELDIG, OG KAN HÅTTE  
JUSTERES V/OPDELING AV INN.V. VEGGER  
(VINDUER PÅ ØVRIGE FASADER ER IKKE TEKN.)



GODKJENT  
PLAN- OG DUKT  
Dato 10.12.02  
Elev S. Jørgensen



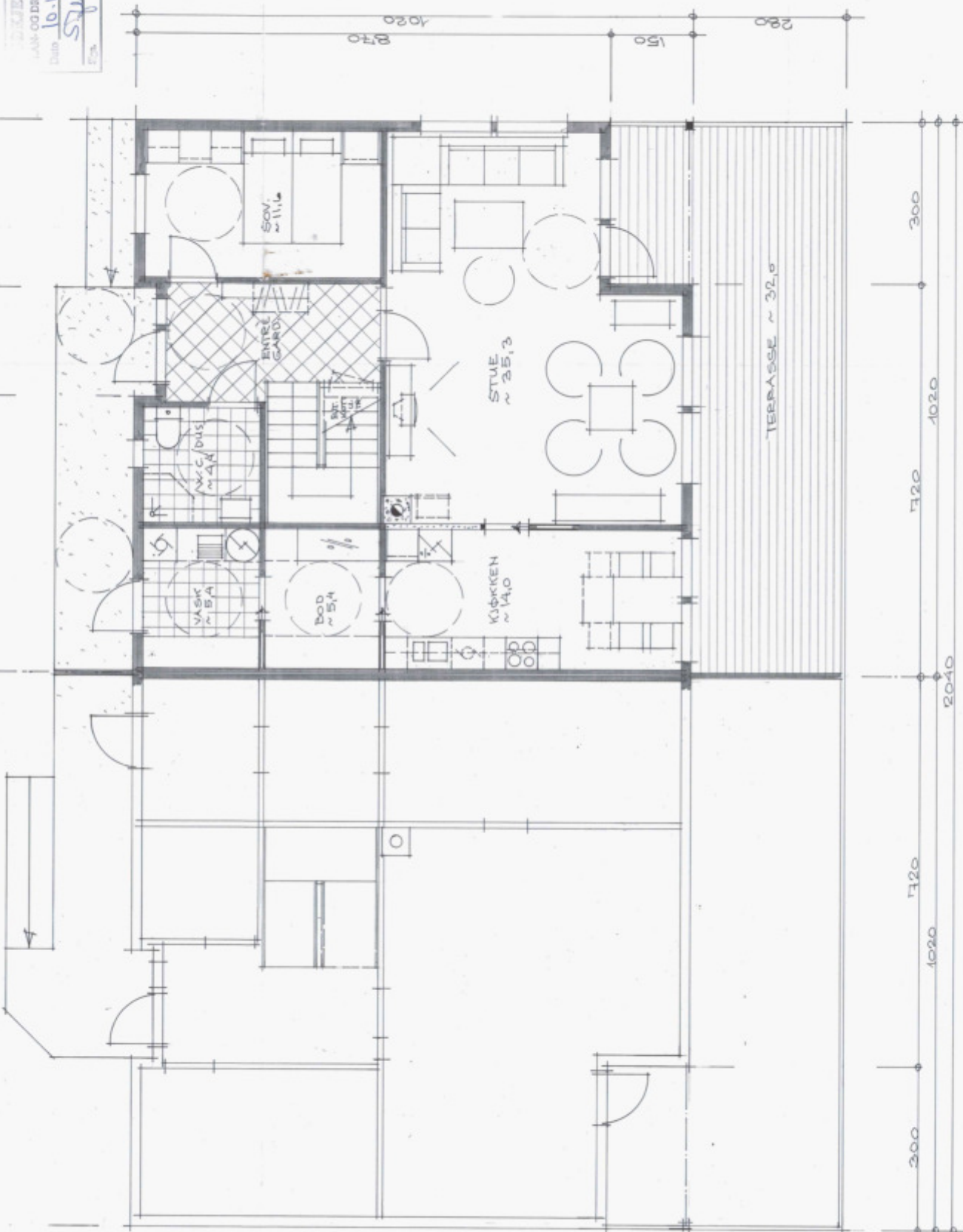
GODKJENT  
PLAN- OG DUKT  
Dato 10.12.02  
Elev S. Jørgensen

LOFTSPLAN - LEILIGHETER - M = 1:50  
BRUKSAREAL (BRA) = 49,21 m² - BA = 29,53 m² PR. LEIL.

FORSLAG TIL BYGGERISJEKT FOR KÅS DAGLIGVARE A/S  
LOFTSPLAN TIL 2. STK. VERTIKALDELTE BOLIGER  
MÅLE STOKK = 1:50  
TEGN. ØSTED

STUBBES  
FORSKJELLTETTER





FORSLAG TIL BYGGERIØKKE FOR KVAS DAGLIGVARE A/S  
 HOVEDPLAN m/ 2 STK. BOLIGER - (LOFTPLAN SEEN TEGN)  
 MÅLESTOKK = 1:50  
 TEGN. JOSEF -

HOVEDPLAN - LEILIGHETER - M = 1:50  
 BRUTTO AREAL EBNEL. OVERBYGG OG TERRASSE ~100,4 m² PR. LEIL.  
 BRUKSAREAL (BRA) = BA = 90,75 m² PR. LEIL.



**LYNGDAL KOMMUNE  
PLAN- OG DRIFTSETATEN**

Saksmappe: 02/1447/12083/02  
Arkiv: 246/35/L42  
Saksbehandler: Solveig Jensen  
Dato: 10.12.02

Sør Bygg AS

Postboks 264  
4576 Lyngdal

## **IGANGSETTINGSTILLATELSE**

### **Saksopplysninger**

Søknad om igangsettingstillatelse datert 15.10.02 gjelder : forretning/boligbygg Kvås Dagligvare  
Rammetillatelse er innvilget 08.07.02 i saksnummer 352/02

**Vedtaksnummer 664/02**  
**Byggested Vemestad, 4588 Kvås**  
**Gårds- og bruksnr 246/35**  
**Tiltakshaver Kvås Dagligvare**  
**Amsvarlig søker: Sør Bygg A/S**

### **PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:**

Plan- og driftssjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 igangsettingstillatelse til oppføring av forretning/leilighetsbygg gnr.246 bnr. 35 Vemestad

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

- Sør Bygg A/S
- Sønnico Innstallasjoner A/S
- Jarl Røyseland
- Birkeland Bygg A/S
- Rørleggermester Skaar & Co A/S
- 

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

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

|                                    |                                                        |                                    |                                     |                                                     |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Postadresse</b><br>Postboks 353 | <b>Besøksadresse</b><br>Lyngdal Rådhus                 | <b>Telefon</b><br>38 33 40 00      | <b>Telefaks</b><br>38 33 41 01      | <b>Bankkonto</b><br>3085 07 00202/<br>7322 05 00184 |
| 4577 Lyngdal<br><b>Hjemmeside:</b> | <b>E-postadresse</b><br>sentralpost@lyngdal.kommune.no | <b>Telefon avd.</b><br>38 33 40 20 | <b>Telefaks avd.</b><br>38 33 40 21 | <b>Org.nr.</b><br>00946485764                       |

- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

PLAN- OG DRIFTSSJEF

Tore Larsen

Sign.

Solveig Jensen  
konsulent

Kopi til:

|                                |                      |      |         |
|--------------------------------|----------------------|------|---------|
| Sønnico Innstallasjoner A/S    | Postboks 144         | 4575 | Lyngdal |
| Jarl Røyseland                 | Røyseland            | 4588 | Kvås    |
| Birkeland Bygg A/S             | Stamsøyveien, Kvavik | 4580 | Lyngdal |
| Rørleggermester Skaar & Co A/S | Postboks 208         | 4576 | Lyngdal |
| Kvås Dagligvare A/S            | Vemestad             | 4588 | Kvås    |



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 11.05.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

|            |                               |          |     |          |    |          |  |             |   |
|------------|-------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4225                          | Gårdsnr. | 246 | Bruksnr. | 35 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 2 |
| Adresse    | Markelandskleiva 6, 4588 KVÅS |          |     |          |    |          |  |             |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201311                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Navn           | Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel                                                                                                                                                                                                                        |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                               |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ikrafttredelse | 03.09.2015                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bestemmelser   | - <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> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 3 228 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                                                    |
|                | <b>Delareal</b> 289 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H740<br><b>KPBåndlegging</b> Båndlegging for regulering etter pbl.                                                                                                                                      |
|                | <b>Delareal</b> 296 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende                                                                    |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 201404                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Navn</b>           | Detaljreguleringsplan for sykkel- og gangsti fra Vemestad bru i Kvås til til Kvås barneskole                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 01.02.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201404/Dokumenter/Bestemmelser%20-%20-%20gang-%20sykkelvei%20Voilen-Vemestad%20til%20Kvås%20barneskole%20rev.%2009.02.2018....pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201404/Dokumenter/Bestemmelser%20-%20-%20gang-%20sykkelvei%20Voilen-Vemestad%20til%20Kvås%20barneskole%20rev.%2009.02.2018....pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 377 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg<br><b>Feltnavn</b> o_Av1                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | <b>Delareal</b> 207 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelveg<br><b>Feltnavn</b> o_Gs1                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                       | <b>Delareal</b> 67 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H140<br><b>RPSikring</b> Frisikt                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



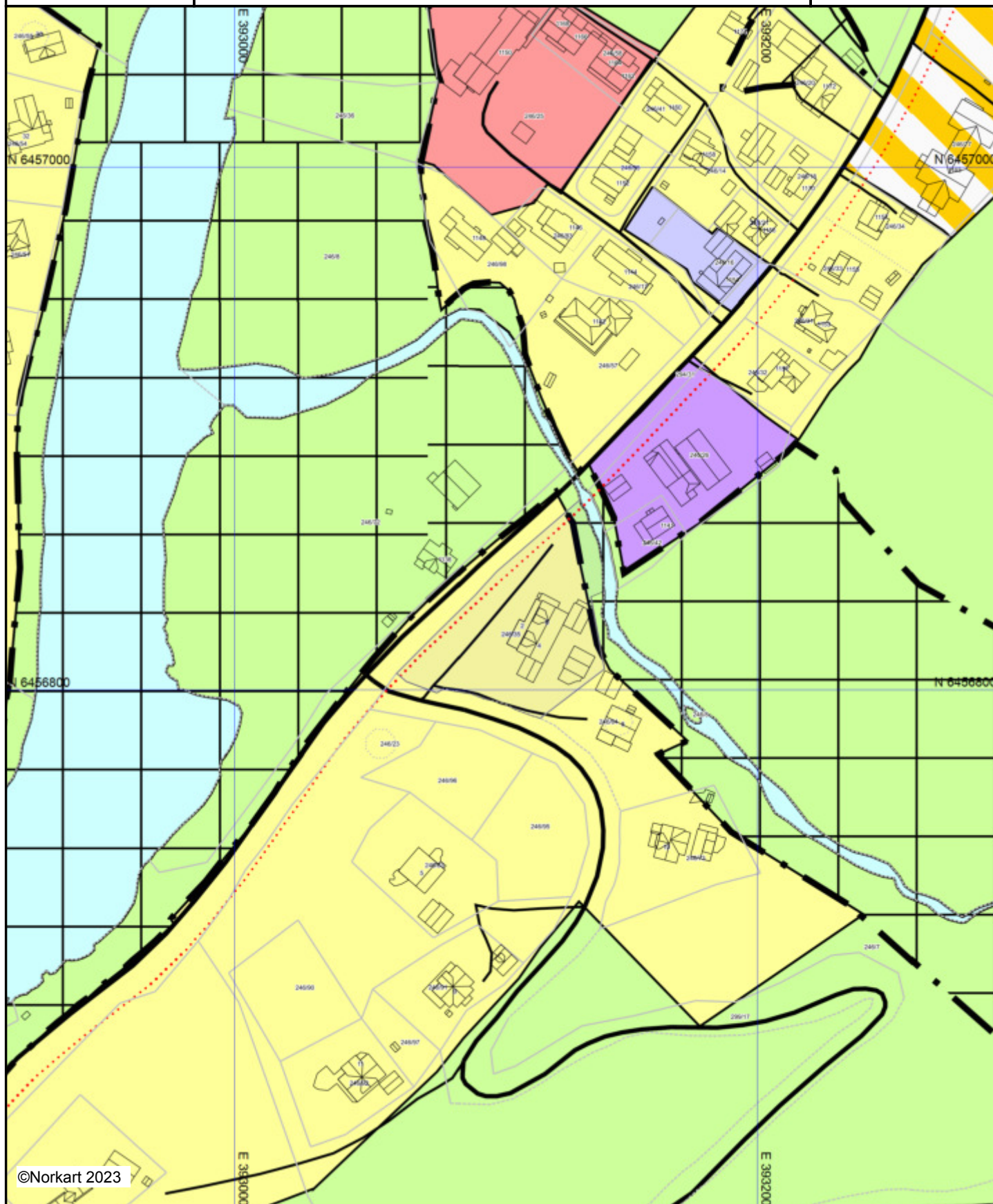
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 246/35/0/2  
Adresse: Markelandskleiva 6  
Utskriftsdato: 11.05.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

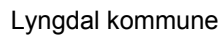
## Tegnforklaring

### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

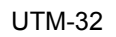
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig



Eiendom: 246/35/0/2  
Adresse: Markelandskleiva 6  
Utskriftsdato: 11.05.2023  
Målestokk: 1:1000



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 avvike 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 PBL 2008

|                                                                                  |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | Sikringsonegrense                                        |
|  | Angitthensyngrense                                       |
|  | Bestemmelsegrense                                        |
|  | Veg                                                      |
|  | Kjøreveg                                                 |
|  | Gang/sykkelveg                                           |
|  | Gangveg/gangareal/gågate                                 |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                         |
|  | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn    |
|  | Landbruksformål                                          |
|  | Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strand |
|  | Sikringsone - Frisikt                                    |
|  | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø                  |
|  | Bestemmelseområde                                        |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|                                                                                  |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrense                              |
|  | Regulert senterlinje                       |
|  | Frisiktslinje                              |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | Avkjørsel                                  |
| Abc                                                                              | Påskrift feltnavn                          |
| Abc                                                                              | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
| Abc                                                                              | Påskrift bredde                            |
| Abc                                                                              | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

# LYNGDAL KOMMUNE

## DETALJREGULERING -

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

## GNR 301, BNR 31 MFL

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR SYKKEL- OG GANGSTI FRA VOILEN/VEMESTAD TIL KVÅS BARNESKOLE

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

---

### Planid 201404

Sist revidert 09.02.2018 i hht. til endelig vedtak KS 01.02.2018.

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for Gang og sykkelvei langs Fv. 43 fra Vemestad og til Kvås. Eksisterende plan for Moi boligfelt – Kvås PlanID:199814 erstattes delvis med tanke på å få til en bedre situasjon for parkering og kjøring/henting ved skolen.

### § 1

#### FELLES BESTEMMELSER

##### 1.1 Terrengbehandling og massehåndtering

- 1.1.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, murer og skjæringer og skråninger skal tilpasses omgivelsene.
- 1.1.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.1.3 Det skal legges vekt på massebalanse.
- 1.1.4 Skråninger skal sås til med stedegne arter.
- 1.1.5 Det skal utarbeides en plan for massehåndtering i byggeplanfasen.
- 1.1.6 Det skal ikke innføres fremmed arter til planområdet. Ved massehåndtering skal det tas hensyn til faren for spredning av fremmed arter.

##### 1.2 Kommunalteknisk anlegg

- 1.2.1 Innenfor planområdet kan det ved behov oppføres Trafo-stasjon.

##### 1.3 Avfallshåndtering

- 1.3.1 På areal R1 kan oppstillingsplass for renovasjon etableres etter behov.

##### 1.4 Radon

- 1.4.1 For alle nybygg for varig opphold skal det være radonsperre i hht gjeldende teknisk standard.

##### 1.5 Automatisk fredede kulturminner

- 1.5.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminne-myndighetene underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd

##### 1.6 Tilgjengelighet

- 1.10.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet jf pbl § 1-1.

##### 1.7 Energi

- 1.7.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.

## **§ 2**

### **REKKEFØLGEKRAV**

#### **2.1 Før igangsettingstillatelse gis**

- 2.1.1 Detaljerte tekniske planer over offentlig veggrunn som skal oppgraderes skal være godkjent av rette vegmyndighet før igangsettingstillatelse gis.
- 2.1.2 Ved søknad om tiltak skal det beskrives hvordan de automatisk fredede kulturminnene skal beskyttes under anleggsfasen.

#### **2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

- 2.2.1 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for parkeringsområde.
  - Fysisk skille mellom parkering o\_P1 og skoleområde o\_U1

## **§ 3**

### **EIERFORM**

#### **3.1 Offentlige arealformål**

- 3.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:
  - Skole o\_U1
  - Kjøreveg o\_V
  - Fortau o\_Sf
  - Gang og sykkelveg o\_Gs1
  - Annen veggrunn o\_Av
  - Kollektivholdeplass o\_SKH
  - Parkeringsplass o\_P1

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

#### **4.1 Offentlig formål skole og sambrukshus o\_U1**

- 4.1.1 Område o\_U1 skal brukes som barneskole og sambrukshus.
- 4.1.2 Maksimal tillatt grad av utnyttning er BYA= 50%
- 4.1.3 Maks tillat byggehøyde er til gesims 6,5m og til møne 8,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.1.4 Maks antall etasjer er 2.
- 4.1.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankartet.

#### **4.2 Renovasjon, avfallsløsning R1**

Innenfor området R1 kan det plasseres avfallsbeholdere og containere for skole og sambrukshus o\_U1.

## **§ 5**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### **5.1 Kjøreveger o\_V1 – o\_V3**

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet.

#### **5.2 Fortau o\_Sf1 – o\_Sf2**

Arealene skal benyttes til fortau. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige.

### **5.3 Gang/sykkelveg o\_SG1**

GS veg er regulert med gjennomgående 3 meter dele mot Fylkesveg. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige.

GS veg er regulert med 1.5 dele mot fylkesveg for å redusere arealinngrep på parkeringsplasser og hager.

### **5.4 Annen veggrunn o\_Av1**

På annet vegareal o\_Av1 kan det oppføres murer, skjæringer eller skråninger.

### **5.5 Annen veggrunn o\_Av2**

På annet vegareal o\_Av2 kan det oppføres rabatt med bredde på 1.5 meter for skiltplassering og snøopplag.

Det skal opparbeides sikringsgjerde på relevant strekning, som vist i plankartet.

### **5.6 Kollektivholdeplass o\_SKH**

Området o\_SKH reguleres til kollektivholdeplass, holdeplassen kan også benyttes av privatbiler til levering og henting av elever ved skolen.

Kollektivholdeplassen skal være universelt utformet.

### **5.7 Parkeringsanlegg for skolen o\_P1**

5.7.1 Det skal sikres følgende parkeringsdekning for skole o\_U1 innenfor o\_P1:

- Totalt 11 biloppstillingsplasser.

5.7.2 Det skal etableres fysisk skille mellom parkering o\_P1 og skoleområde o\_U1 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

### **5.8 Sykkelparkering o\_P2**

Innenfor formål o\_P2 skal det etableres 1 oppstillingsplass for sykkel pr 10 barn.

### **5.9 Parkering o\_P1**

o\_P1 er beregnet som parkering for skolens ansatte og besøkende.

## **§ 6**

### **§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

(pbl § 12-5 nr. 5)

#### **6.1 Landbruk LNF1**

Området er regulert til jord og skogbruksvirksomhet. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg og installasjoner på området. Kantsoner mot vassdrag skal ivaretas.

## **§ 7**

### **§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(pbl § 12-5 nr. 6)

#### **7.1 Friluftsområde o\_VFV**

Området merket o\_VFV er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag.

Området er tilgjengelig for allmennheten.



## **§ 8**

### **HENSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

#### **8.1 Fareområde Høyspenningsanlegg H\_370**

**(PBL §12-6)**

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg H\_370.

#### **8.2 Sikringssone Frisikt H140**

**(pbl § 11-8 a)**

I frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

#### **8.3 Båndleggingsområde etter lov om kulturminner (pbl §12-6, jfr. §11-8 d) (H730)**

**Båndlagt etter kulturminneloven av 1978.**

Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk freda kulturminner. Landskap (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag.

Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet.

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.



# Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 11.05.2023

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

|                   |                               |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4225                          | <b>Gårdsnr.</b> | 246 | <b>Bruksnr.</b> | 35 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 2 |
| <b>Adresse</b>    | Markelandskleiva 6, 4588 KVÅS |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2022 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 3 151,92 kr            |
| Feiing     | 505,00 kr              |
| Renovasjon | 3 521,00 kr            |
| Vann       | 2 927,66 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>10 105,58 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                                 | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------------|----------|-------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Abonnement vann                      | 1 stk    | 1 515,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 515,00 kr  | 757,50 kr         |
| Målt forbruk vann                    | 49 m3    | 16,76 kr    | 1/1   | 0 %        | 821,24 kr    | 821,24 kr         |
| Forskudd vann                        | 48 m3    | 19,61 kr    | 1/1   | 0 %        | 941,27 kr    | 470,64 kr         |
| Fradrag for innbetalt forskudd vann  | -64 m3   | 16,76 kr    | 1/1   | 0 %        | -1 072,65 kr | -1 072,65 kr      |
| Abonnement avløp                     | 1 stk    | 1 775,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 775,00 kr  | 887,50 kr         |
| Målt forbruk avløp                   | 49 m3    | 18,95 kr    | 1/1   | 0 %        | 928,55 kr    | 928,55 kr         |
| Forskudd avløp                       | 48 m3    | 25,01 kr    | 1/1   | 0 %        | 1 200,47 kr  | 600,24 kr         |
| Fradrag for innbetalt forskudd avløp | -64 m3   | 18,95 kr    | 1/1   | 0 %        | -1 212,80 kr | -1 212,80 kr      |
| Grunngebyr renovasjon bolig          | 1 stk    | 875,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 875,00 kr    | 437,50 kr         |

| Vare                               | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|------------------------------------|----------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet | 1 stk    | 3 250,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 250,00 kr        | 1 625,00 kr        |
| Rabatt samarbeid bolig, renovasjon | 1 stk    | -490,00 kr  | 1/1   | 0 %        | -490,00 kr         | -245,00 kr         |
| Feie- og branntilsynsavgift        | 1 stk    | 347,20 kr   | 1/1   | 0 %        | 347,20 kr          | 173,60 kr          |
|                                    |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>8 878,28 kr</b> | <b>4 171,32 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Returneres etter tinglysing til

Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i  
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

11 FEB. 2003

LYNGDAL TINGRETT

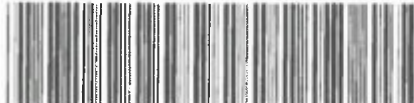
DAGBOKNR.: 434

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

|                      |                |     |     |         |     |
|----------------------|----------------|-----|-----|---------|-----|
| <b>1. Eiendommen</b> |                | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
| Kommunenr            | Kommunens navn |     |     |         |     |
| 1032                 | Lyngdal        | 246 | 35  |         |     |

|                                               |                    |                            |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>2. Hjemmelshaver(e)</b>                    |                    | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn               |                            |
| 9 8 3 4 3 9 3 6 5                             | Kvås Dagligvare AS | 1/1                        |
|                                               |                    |                            |
|                                               |                    |                            |
|                                               |                    |                            |
|                                               |                    |                            |
|                                               |                    |                            |

|                                                                                                |                      |                             |            |       |                      |                             |            |           |                      |                             |            |       |                      |                             |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------|-----------|----------------------|-----------------------------|------------|-------|----------------------|-----------------------------|------------|
| <b>3. Begjæring</b>                                                                            |                      |                             |            |       |                      |                             |            |           |                      |                             |            |       |                      |                             |            |
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |                      |                             |            |       |                      |                             |            |           |                      |                             |            |       |                      |                             |            |
| S.-nr                                                                                          | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | eggs-areal | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | eggs-areal | S.-nr     | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | eggs-areal | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | eggs-areal |
| 1                                                                                              | B                    | 150                         | B          | 13    |                      |                             |            | 25        |                      |                             |            | 37    |                      |                             |            |
| 2                                                                                              | B                    | 150                         | B          | 14    |                      |                             |            | 26        |                      |                             |            | 38    |                      |                             |            |
| 3                                                                                              | N                    | 245                         | G          | 15    |                      |                             |            | 27        |                      |                             |            | 39    |                      |                             |            |
| 4                                                                                              |                      |                             |            | 16    |                      |                             |            | 28        |                      |                             |            | 40    |                      |                             |            |
| 5                                                                                              |                      |                             |            | 17    |                      |                             |            | 29        |                      |                             |            | 41    |                      |                             |            |
| 6                                                                                              |                      |                             |            | 18    |                      |                             |            | 30        |                      |                             |            | 42    |                      |                             |            |
| 7                                                                                              |                      |                             |            | 19    |                      |                             |            | 31        |                      |                             |            | 43    |                      |                             |            |
| 8                                                                                              |                      |                             |            | 20    |                      |                             |            | 32        |                      |                             |            | 44    |                      |                             |            |
| 9                                                                                              |                      |                             |            | 21    |                      |                             |            | 33        |                      |                             |            | 45    |                      |                             |            |
| 10                                                                                             |                      |                             |            | 22    |                      |                             |            | 34        |                      |                             |            | 46    |                      |                             |            |
| 11                                                                                             |                      |                             |            | 23    |                      |                             |            | 35        |                      |                             |            | 47    |                      |                             |            |
| 12                                                                                             |                      |                             |            | 24    |                      |                             |            | 36        |                      |                             |            | 48    |                      |                             |            |
| Sum tellere:                                                                                   |                      |                             |            | 545   |                      |                             |            | = nevner: |                      |                             |            | 545   |                      |                             |            |

|                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Supplerende tekst<sup>7)</sup></b>                                                                                                                                        |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
|                                                                                             |
| Doknr: 434 Tinglyst: 11.02.2003 Emb 040<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                                                                                                        |



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

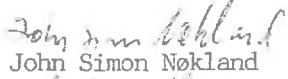
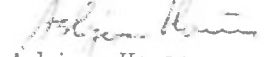
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Lyngdal, den 5/2 -03

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

 for  
 Kvås Dagligvare AS  
  
 John Simon Nøkland  
  
 Asbjørn Hauan

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller  
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- ☐ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor  
☒ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr Bnr Fnr Snr

246 35

Lyngdal kommune

Dato

Stempel og underskrift

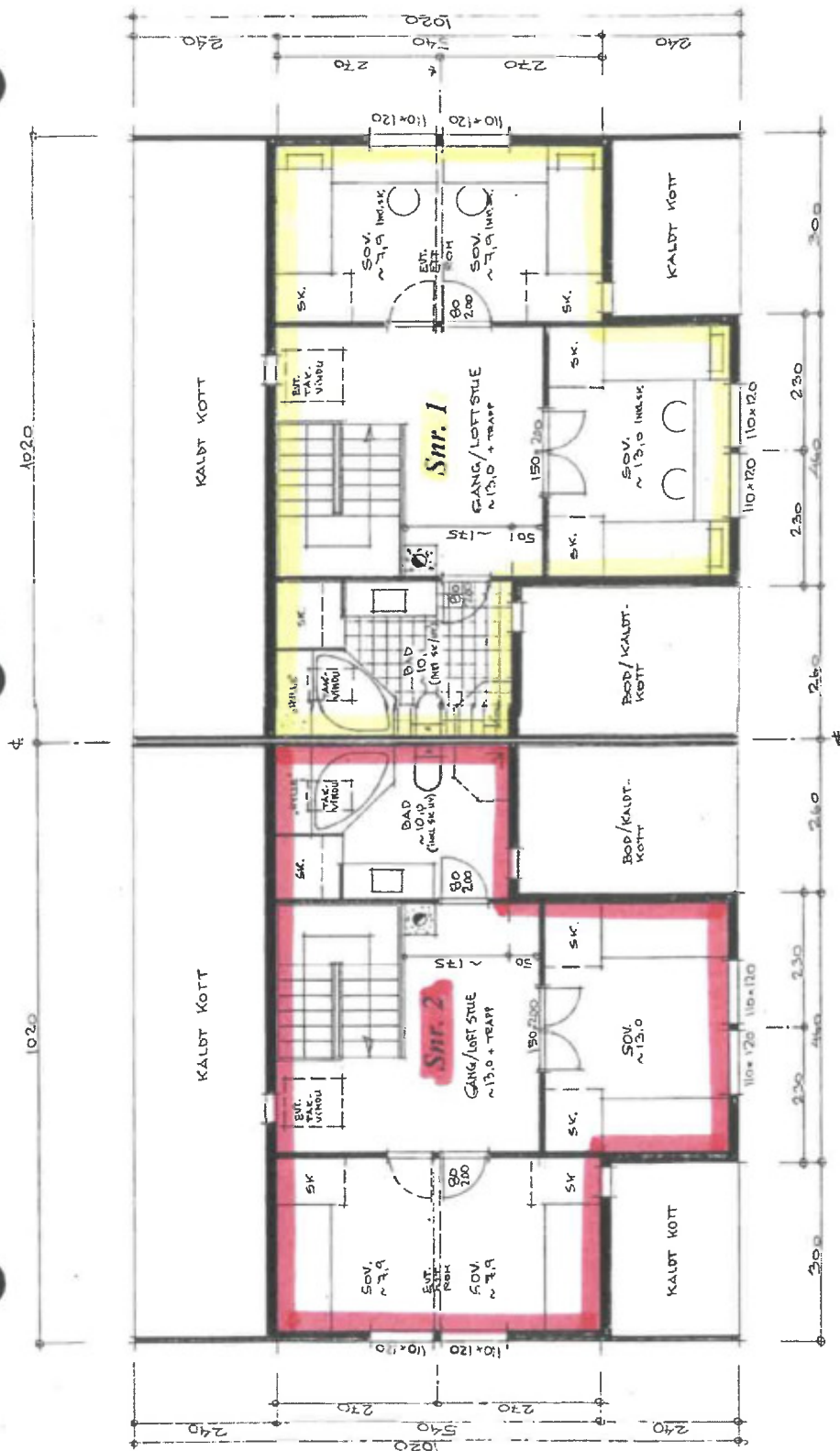
6.2.03

Lis Frostestad ef.


Lyngdal kommune  
Seiervangen 1

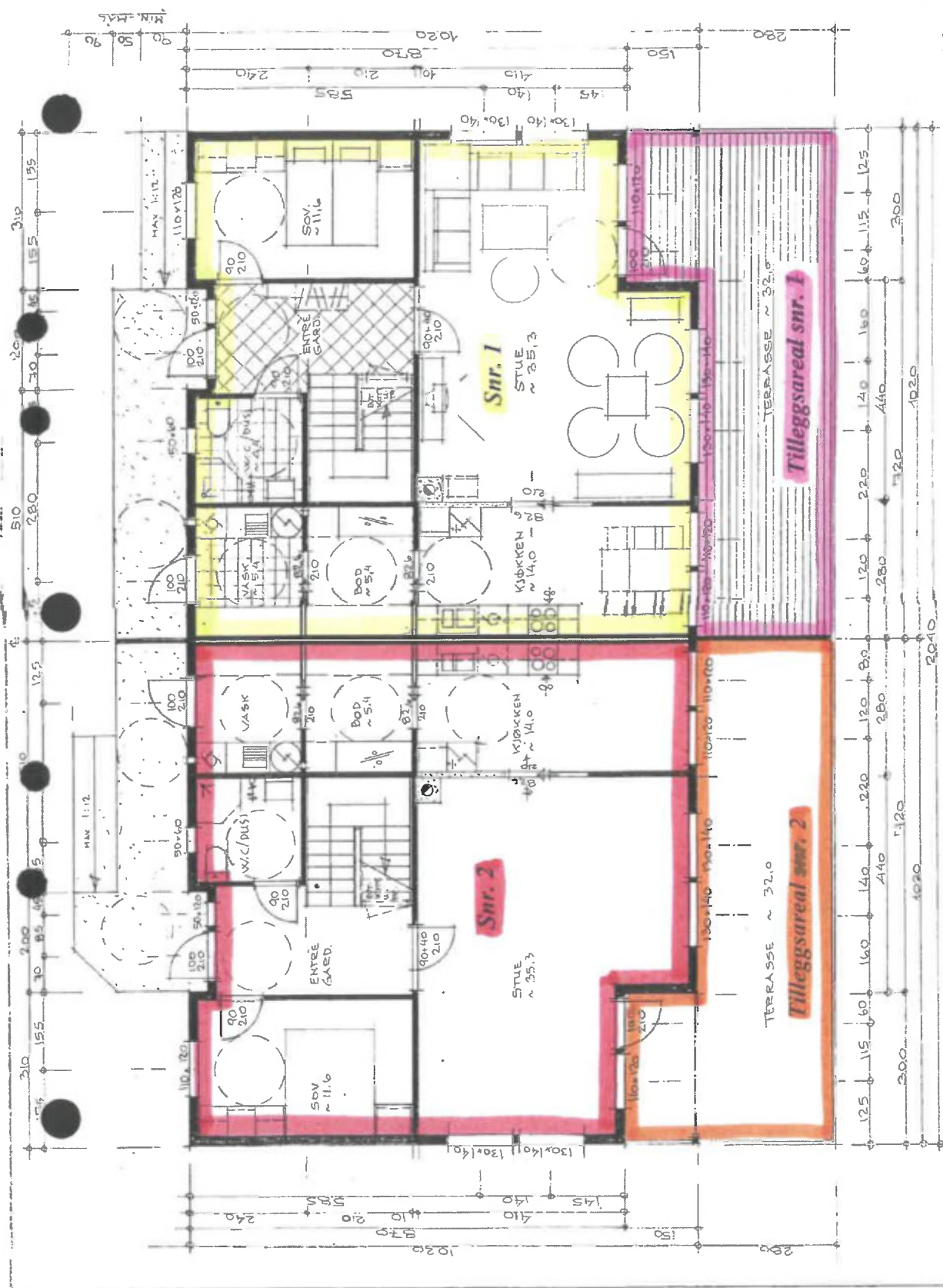
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



LOFTPLAN - LEILIGHETER - M = 1:100  
BRUKSAREAL (BRA) = 49,21 m<sup>2</sup> - BA = 29,53 m<sup>2</sup> PR. LEIL

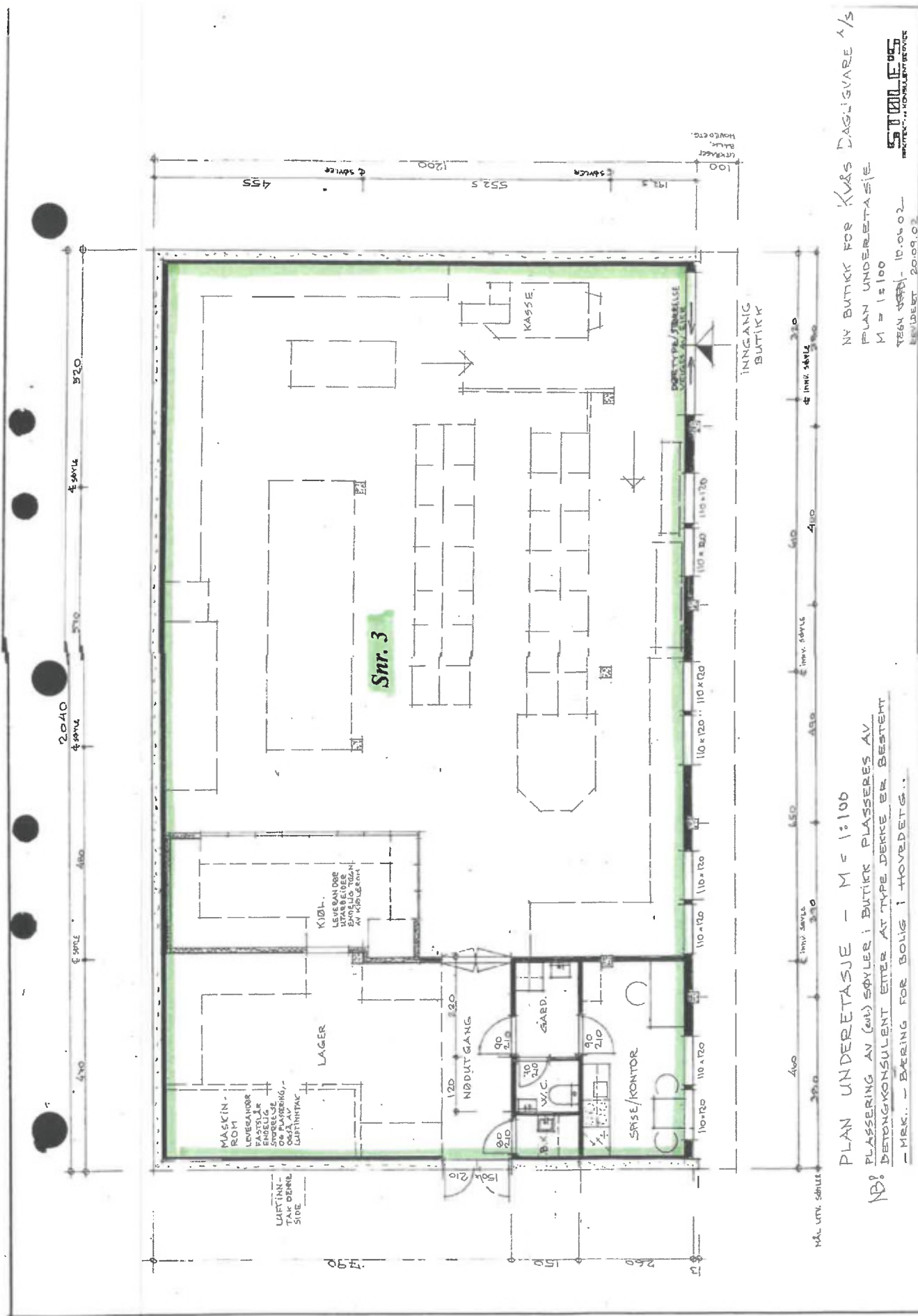
FORSLAG TIL BYGGEPROSJEKT FOR KÅS DAGLIGVARE A/S  
LOFTPLAN TIL 2 STK. VERTIKALDELTE BOLIGER  
MÅLE STOKK = 1:100  
TEGN. 0804 - 1100 00 30 01  
STUTTUM 15-005  
BYGGEPROSJEKT



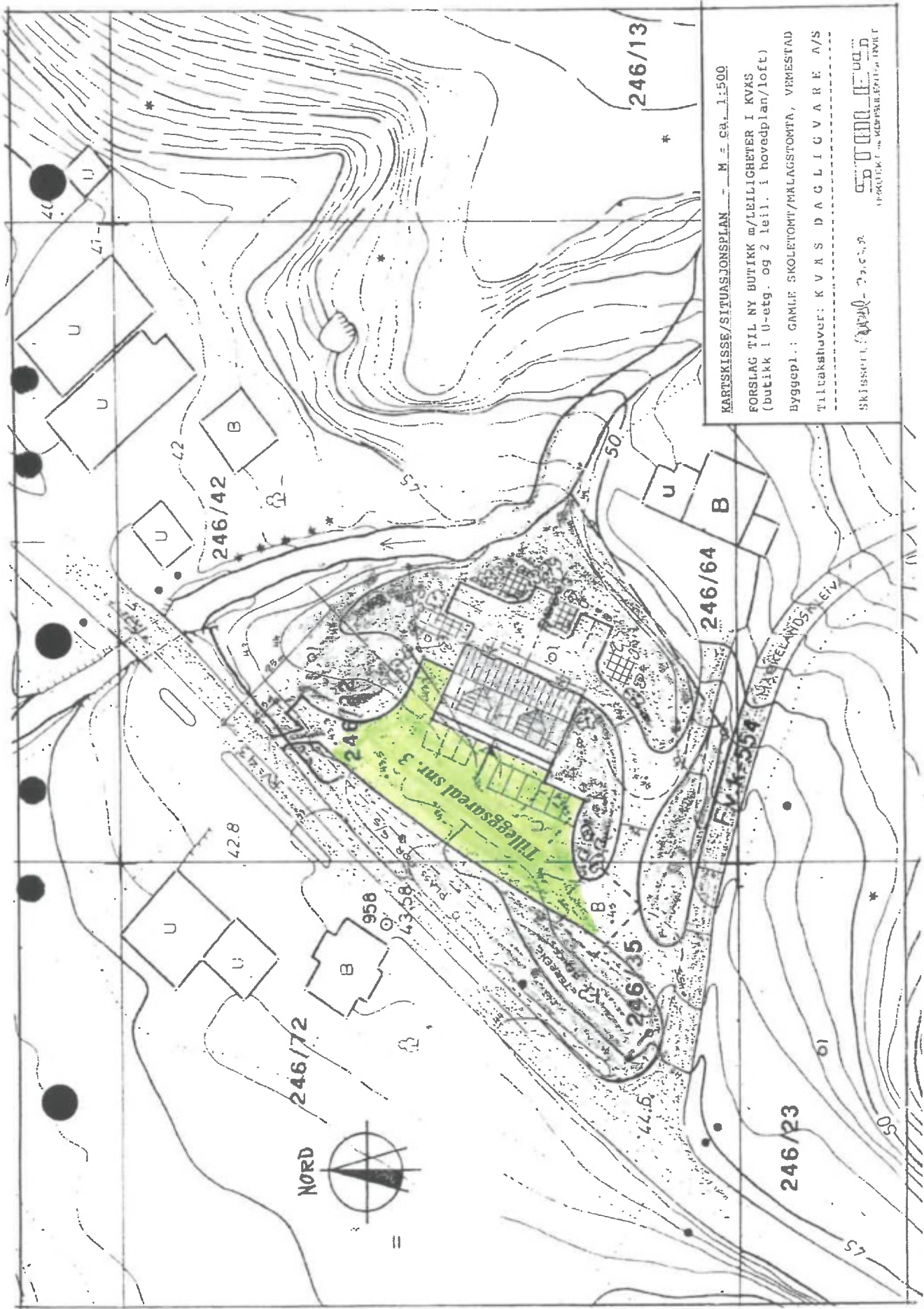
FORSLAG TIL BYGGESKISSE FOR KVAS DAGLIGVARE A/S  
HOVEDPLAN 1/2 STK. BEHOLDNING (LOST PLAN EGEN TEGN)  
HÅLESTOKK = 1:100  
TEGN. ARBEID - REKTEN 30.002  
STUDIO E-005  
BYGGESKISSE - 1/2 STK. BEHOLDNING

HOVEDPLAN - LEILIGHETER - M = 1:100  
BRUTTO AREAL FRISK. OVERBYGG. OG TERRASSE ~ 100,4 m² PR. LEIL.  
BRUKSAREAL (BRA) = BA = 90,75 m² PR. LEIL.









**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
GNR. 246, BNR. 35 I LYNGDAL KOMMUNE**

**§ 1**

Eiendommen gnr. 246, bnr. 35 på Vemestad i Lyngdal kommune er bebygd med et kombinert bolig og næringsbygg.

Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes arealer og blir som følger:

|                 |         |                |
|-----------------|---------|----------------|
| Seksjon nr. 1 : | 150/545 | boligseksjon   |
| Seksjon nr. 2 : | 150/545 | boligseksjon   |
| Seksjon nr. 3 : | 245/545 | næringsseksjon |

**§ 2**

Sameierne har med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for.

**§ 3**

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken som fremkommer i § 1. Med fellesutgifter menes felles vedlikehold av bygningen, forsikring av bygningen, strøm til fellesarealer m.m. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, og overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

**§ 4**

Den enkelte sameier er pliktig til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sin seksjon. Dersom sameier ikke sørger for tilfredsstillende vedlikehold av sin seksjon, kan sameiet gjennomføre vedlikehold for seksjonseierens regning.

## § 5

Alle sameierne skal være medlemmer i styret.

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Sameiermøte skal avholdes hvert år innen 30. april, og skal innkalles av styret med 14 – fjorten – dagers varsel.

Sameiermøtet skal behandle:

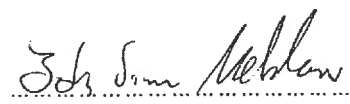
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

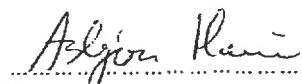
## § 6

Disse vedtektene kan kun endres på sameiermøtet i h.h.t. eierseksjonslovens § 28, 2. ledd, og da med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Kvås, den 5. februar 2003

for Kvås Dagligvare AS

  
John Simon Nøkland

  
Asbjørn Hauan

**Lyngdal kommune**  
Servicekontoret

ABCenter Lyngdal/Farsund AS

Postboks 83  
4575 Lyngdal**Delegert vedtak**

|            |                      |                |                  |            |            |
|------------|----------------------|----------------|------------------|------------|------------|
| Deres ref: | Vår ref:             | Saksbeh:       | Direkte telefon: | Arkivkode: | Dato:      |
|            | 02/1447 -<br>1189/03 | Liv Frostestad |                  | 246/35/L42 | 06.02.2003 |

**Gnr. 246 bnr. 35 Vemestad - begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Kvås Dagligvare AS**

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Behandlet av:                 | Saksnummer |
| Plan- og driftssjefen         | 047/03     |
| Hovedutvalg for plan og drift |            |

Fra ABCenter Lyngdal foreligger søknad om seksjonering av gnr. 246 bnr. 35 i Lyngdal kommune.

Hjemmelshaver er Kvås Dagligvarer AS.

Vedlagt søknadene følger tegninger, situasjonsplan, sameievedtekter for gnr. 246 bnr. 35 og firmaattest for Kvås Dagligvarer AS

Det er i dag fattet følgende vedtak i saken :

Plan- og driftssjefen gir i medhold av § 9 i Lov om seksjonering seksjonstillatelse for gnr. 246 bnr. 35 Kvås Dagligvarer AS som omsøkt.

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til. Forvaltningslovens § 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 inne fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

**Vedtekter For Eierseksjonssameiet**  
**Sameiet gnr. 246 bnr. 35 Lyngdal**  
**Endret og vedtatt i sameiemøte den 07.05.2013**

***Endringer i kursiv***

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
23.mai 1997 nr. 31

**§ 1.**

Eiendommen gnr. 246 bnr. 35 på Vemestad i Lyngdal kommune er bebygd med et kombinert bolig og næringsbygg.

Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonens arealer og blir som følger:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Seksjon nr. 1: 150/545 | boligseksjon   |
| Seksjon nr. 2: 150/545 | boligseksjon   |
| Seksjon nr. 3: 245/545 | næringsseksjon |

**§ 2.**

Sameierne har med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, enerett til bruk av sin bruksenhet/hoveddel og tilleggsdel), og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for.

*Seksjonene har i 2013 vedtatt enerett til disponering av utvendige fellesarealer. Disse er vist på vedlegg til vedtekter. uteareal som disponeres av snr. 1*

*Snr. 1 og 2 har bygd nye garasjer, og disse gis enerett til bruk for disse seksjonene.*

*Snr. 3 har bygd ut inngangsparti og en bod. Snr. 3 gis enerett til bruk av disse. Terrasse over inngangsparti er utvidet til fordel for snr.1 og disponeres av snr. 1. Vist på vedlegg til vedtekter.*

*Snr. 2 kan, dersom snr. 3 utvider mer ved inngangsparti, utvide sin terrasse med samme mulighet som snr. 1. Kostnader i denne forbindelse avklares mellom snr. 2 og 3 men snr. 2 må bekoste toppdekket..*

*Dersom snr. 3 ønsker å utvide lokalene sine mot nord, skal det allikevel gjenstå 6 meter fra vegglinn til snr. 2 som ikke kan bebygges i mer enn 1-en- etasje (lik snr. 1).*

*Snr. 2 gis evigvarende rett til gang og kjøreadkomst over areal disponert av snr. 1.*

**§ 3.**

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken som fremkommer av § 1. Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene, og overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken

*Hver seksjon er ansvarlig for forsikring av egen seksjon.*

*Øyvind Simonsen*

*[Signature]*

*[Signature]*



§ 4.

Den enkelte sameier er pliktig til *fullt ut* å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sin seksjon. Dersom sameier ikke sørger for tilfredsstillende vedlikehold av sin seksjon, kan sameiet gjennomføre vedlikehold for seksjonseier regning.

§ 5.

En fra hver seksjon skal være medlem i styret.

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Sameiemøte skal avholdes hvert år/eller ved anmodning fra en av partene (seksjonene) innen 30. april, og skal innkalles av styret med 14-fjorten dagers varsel.

§ 6.

Disse vedtektene kan kun endres på sameiemøtet ihht eierseksjonslovens § 28, 2. ledd, og da med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Lyngdal den 7 / 5 - 2013

Vedlegg 3 stk: Situasjonskart med disponering av felles uteareal.  
Plantegning av hovedplan og underetasje.

|                 |                      |           |
|-----------------|----------------------|-----------|
| Osleir Simonsen | <del>San Helle</del> | San Helle |
| Snr. 1          | Snr. 2               | Snr. 3    |

1



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Eli Grete L. Nøkland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



**Einar Foss Kvavik**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

**Markelandskleiva 6, 4588 Kvås**

Gnr. 246 Bnr. 35 Snr. 2 i Lyngdal kommune

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

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

**Finansiering av kjøpet:**

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

**Budgiver 1**

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

**Budgiver 2**

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

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

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

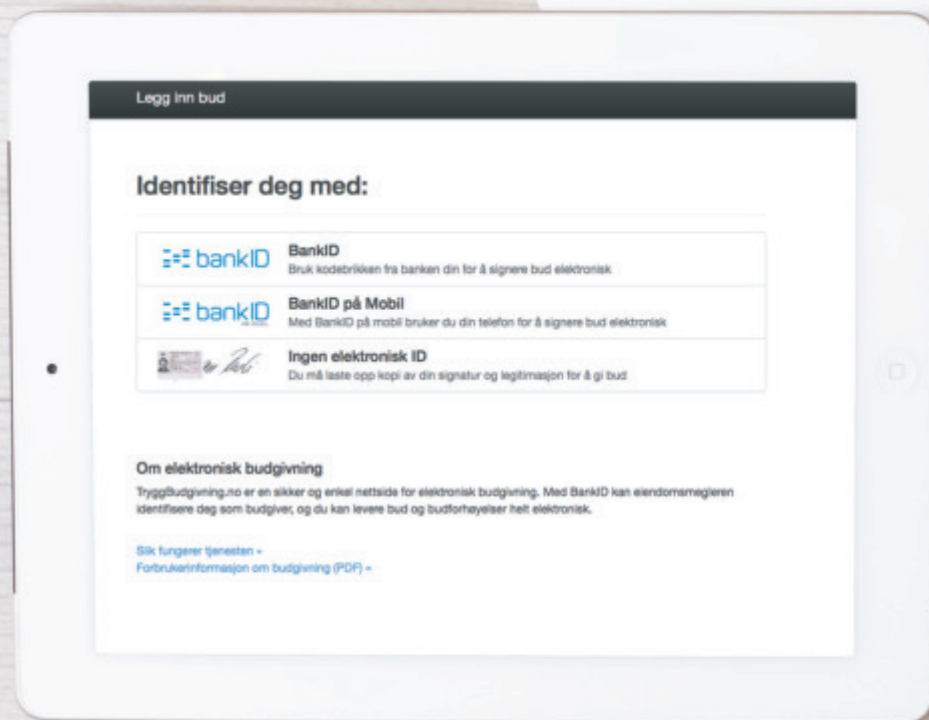
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!





**sormegleren.no**



**SØRMEGLEREN**

**JANNE LAGTUN BRIKLAND** | Eiendomsmegler MNEF | **91 87 15 52** |  
**janne.brikland@sormegleren.no** | **LYNGDAL** | Alleen 4 | 38 33 18 40