

Djupviksveien 26

Djupvik



Prisantydning: **kr 2 500 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Landlig beliggende eiendom i naturskjønne omgivelser.

Fint beliggende bolig i nærheten av Lyngdalsfjorden og naturskjønne omgivelser.

OMRÅDE

Djupvik

ADRESSE

Djupviksveien 26, 4580

LYNGDAL

Prisantydning

kr 2 500 000,-

Omkostninger: **kr 80 000,-**

Totalpris: **kr 2 580 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 7 354,- per år**



BRA-i: 230 m²

BRA-e: 25 m²

BRA Total: 255 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1800

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1217.4 m²

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

DJUPVIKSVEIEN 26

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 17 i Lyngdal kommune.

Areal

BRA - i: 230 m²

BRA - e: 25 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré , Hall , Kjøkken , Stue , Stue 2, Peisstue

BRA-e: 25 m² Bod / lagererrom

2. etasje

BRA-i: 85 m² Bad , Gang , Gang 2, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

3. etasje

BRA-i: 60 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i 2. etasje er målt til å være fra 1,98 - 2,15 meter.

Romhøyden i kjeller / krypkjeller er målt til å være mellom 1,72 og 1,88 meter.

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1217.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med busker, trær og hekk, samt plen. Hagen er noe tilgrodd, dog kan det skimtes at eiendommen har hatt en flott hage i front før.

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket med naturen som nærmeste nabo og Lyngdalsfjorden rett ved. Eiendommen ligger ca. midt mellom Farsund og Lyngdal (10 km) og ligger i et området med blanding av fastboende og hyttefolk.

Farsund og Lyngdal er turistbyer, med mye liv på sommeren, og med mange aktiviteter for både voksne og barn. Varierte turmuligheter både til lands og til vanns i nærområdet. For mer informasjon, se www.sorlandskysten.no. En tur ut til Kvina med de mange flotte utsiktspunktene kan absolutt anbefales, en tur man kan gå til fra boligen.

Farsunds skjærgård er kjent for de mange gode fiskeplassene. Her kan man fange mange typer fisk, sjøkreps, hummer og krabbe. Havet byr på mange muligheter. Når sommeren slår til for fullt, er sjøområdene i nærheten, ypperlig for alle typer sjøsportsaktiviteter.

I Farsund, er det et aktivt dykkermiljø. Rundt i Farsunds farvann kan man utforske en spennende undervannsverden. Området er kjent for sin rike forekomst av skipsvrak fra flere tidsepoker.

Eiendommen ligger mellom Farsund og Lyngdal sentrum. Farsund har mye å tilby med bl.a. Amfi Nordkapp kjøpesenter og et bysentrum med flere fasiliteter og restauranter. I nabokommunen Lyngdal, ligger det populære Sørlandsbadet, samt et aktivt handelssentrum og handelspark.

Eiendommen ligger ca. 2,5 times kjøretur fra Stavanger, og ca. 1 time fra Kristiansand.

Adkomst

Kjør FV 43 mellom Farsund og Lyngdal, ta inn ved Djupvik ved den gamle bomstasjonen ved kommunegransa. Følg veien ned mot høyre og boligen ligger på venstre side i bunnen av bakken og er merket med TII salgs skilt fra Sørmeglereen.

Bygningssakkyndig

John Terje Knutsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eldre takkonstruksjon med bukker og åser. Undertak av bord. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Platting i tre på mark Original steintrapp med fuger av mørtel og rekkverk i metall.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er en del av et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

Innhold

Velkommen til Djupviksveien 26!

Sjarmerende eiendom med et historisk preg.

Boligen er opprinnelig fra begynnelsen av 1800-tallet og ble oppgradert på 1970-tallet. Boligen holder en gjennomgående eldre standard med behov for modernisering og oppgradering. Boligen inneholder bl.a. : 2 stuer, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom. Loft og krypkjeller.

Kort avstand til Lyngdalsfjorden der kjøper av eiendommen gis mulighet for kjøp av båt plass i eksisterende anlegg.

Eiendommen har et godt potensial.

Området rundt byr på flere fine turområder både til lands og til vanns.

Det er ikke boplikt i Lyngdal kommune.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 19.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

HER MÅ TG3 OG TG 2 LISTES OPP

Taktekking,TG3

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Et parti over pipe er det utett og det mangler undertak.

Tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring. Tekking og undertak må utbedres og sikres mot værepåkjenninger, Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Byggeforskrift 1969 Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

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 må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det skal opplyses at det finnes feieluker på loft, med den hensikt å kunne unngå å ha tilgang til pipe på tak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

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

- Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Eldre takkonstruksjon med bukker og åser. Undertak av bord.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG3
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Platting i tre på mark
Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tiltak
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG3
Original steintrapp med fuger av mørtel og rekkverk i metall
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - 2,TG2
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på vegg bør monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i krypkjeller er støpt. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Påvist fukt på 22,8 Vekt % på bjelker i kjeller Fuktskader på gulv på loft rundt pipe.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Råteskadet treverk må skiftes.

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

- Råteskadet / fuktskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har en mursteinspipe og en elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Teglpipeline er fra byggeår, elementpipe bel mest sannsynlig renovert i 1977.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Et godt tiltak for å renovere eldre piper i tegl, vil være å fore pipen. Med det menes å installere et innerrør i eksisterende teglpipeline.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp til 2 etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:
- feste merker ette stolheis

Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapp til loft,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det anbefales at rekkverk sikres på loft

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2.Etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Badet ble mest sannsynlig renovert / bygget rundt 1977.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2.Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Rommet mest sannsynlig bygget rundt 1977

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1.Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Mindre skader på overflater / overganger.

Tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

- Kontroll og lokal utbedring

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG3

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Boligen har ikke tilfredsstillende brannvarsler og slukker

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst

Byggeforskrift 1985?

Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

Dreneringen er fra 1800.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

lettskrånet terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkken.

Parkering

Eier av eiendommen har tidligere parkert på en gruslagt plass på andre siden av veien. Plassen ligger på annen manns grunn og det foreligger ingen tinglyst avtale vedr. parkering. Det er mulighet for å anlegge parkeringsplass på egen eiendom mot vest, dog må det gjøres tiltak. Evt. avtale med grunneier av grusplassen vil bli kjøpers ansvar.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93707012

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Varmepumpe og vedovn.

Pipeløp mot vest er renoveret. Pipeløp mot øst bør fores. Åpen peis er ikke i bruk.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 7 354

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter gjelder for renovasjon, feieravgift og slamtømming.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. dd.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen.

Det ligger en urådighet på eiendommen til avdødes 2 sønner. Urådigheten vil bli slettet før overtagelse.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Det er ikke uvanlig på eldre eiendommer at det ikke foreligger ferdigattest.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Vinduene ble byttet på slutten av 70-tallet til husmørvinduer med sprosser. Tiltaket avviker fra opprinnelige vindusdeling som var koblede vinduer med fast midtpost.

Det foreligger ingen dokumentasjon på endringene.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat vann/avløp.

Borebrønn og septiktank ligger på hovedbruket som eiendommen er fradelt fra. Anlegget ble etablert før fradelingen ble gjort i 1989.

Trykktanken ligger i kjelleren av huset og er tilknyttet 2 ekstra eiendommer, en boligeiendom og en tomt.

Driftskostnadene har vært delt mellom brukerne.

Det finnes ikke dokumentasjon på at vannkvaliteten er sjekket.

Tømming av septik gjøres i regi av kommunen og er inkludert i kommunale avgifter. Septiktanken ligger på andre siden av veien under asketreet.

Det går en gårdsvei i bakkant av eiendommen opp til driftsbygninger på hovedbruket.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger og Landbruksområde, tilhører reguleringsplan Djupvik - reguleringsplan for hytter - gnr. 76/6 og del av 4 - ENDRING, datert 27.01.2001. Området ligger under Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel, 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.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Sefrak er registrert på våningshus og vedskjul.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

Prisantydning

Kr 2 500 000

Totalpris

Kr 2 580 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
80 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 563 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 580 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivningning

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

Betalingsbetingelser

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

avtalt overtagelsesdato.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,95 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.450,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 88 750,- inkl. mva.

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

Selger

Sigurd Bjarne Jensens bo ved Advokat Berit T. Knudsen.

Oppdragsansvarlig - ansvarlig megler.

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

12.09.2024



Boligen er opprinnelig fra 1800-tallet. På 70-tallet ble boligen modernisert. Tidligere mellomstue har blitt gang med 2-fløyet dør ut til en solrik steintrapp som fører til hagen.





Adkomst fra spisestuedel til kjøkkendel som har utgang direkte til baksiden av boligen.



Spisestuen er en del av vestre stue.



Vestre stue har en jøtul 3 vedovn, samt varmepumpe.



Pipeløp i østre del er en eldre teglsteinspipe som bør fores, ref. tilstandsrapport.



Østre stue har åpen peis. Peisen er ikke i bruk.



Stort kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har avsatt plass til hvitevarer. Hvitevarene medfølger.



Eldre bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Badet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.



Vaskerommet ligger i 2. etasje.



Trappegang med trapp opp til loftet.



Soverom 1 av 3.



Soverom 2 av 3.



Soverom 3 av 3.



Eiendommen ligger fint til i naturskjønne omgivelser.



Boligen har flere av de karakteristiske trekkene fra den tiden da det ble bygd.



Hagen har et stort potensiale til å bli en nydelig plass hvor sola kan nytes store deler av dagen.



Tomten er innrammet med hekk i front og gresslagte områder, samt noe beplantning.



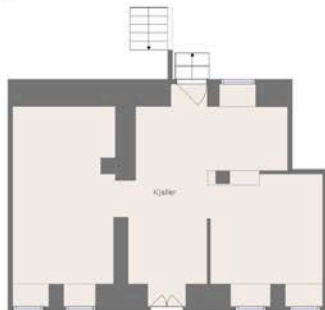
Eldre vedskjul ved inngangspartiet på baksiden.



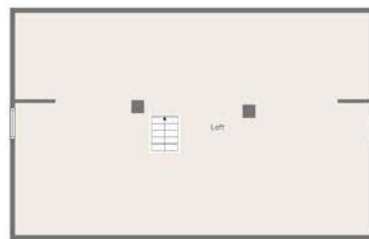
2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje



4. Etasje

Plantegningen er en ikke målt bar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Kort avstand ned til sjøen hvor det er mulighet for å kjøpe båt plass.

Djupviksveien 26

Nabolaget Svenevik - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Djupvik snuplass	3 min
Linje 224, 236, 238	0.2 km
Lyngdal rutebilstasjon	10 min
Totalt 8 ulike linjer	8.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 27 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.)	10 min
351 elever, 22 klasser	8.5 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	10 min
149 elever, 12 klasser	9.3 km
Årnes skole (1-7 kl.)	11 min
116 elever, 8 klasser	10 km
Å barneskole (1-7 kl.)	14 min
259 elever, 17 klasser	11.9 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
347 elever, 25 klasser	8.6 km
KVS - Lyngdal	9 min
230 elever, 11 klasser	7.9 km
Lyngdal videregående skole	10 min
130 elever	8.6 km

«Stille og rolig boligfelt med gode naboer. Her har vi det som plomma i egget:»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

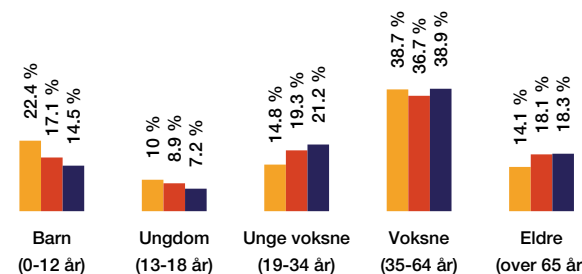
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svenevik	541	227
Lyngdal kommune	10 480	4 826
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år)	8 min
86 barn	7.3 km
Faråna barnehage (0-5 år)	10 min
87 barn	9.2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år)	10 min
57 barn	8.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	9 min
Coop Extra Lyngdal	10 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

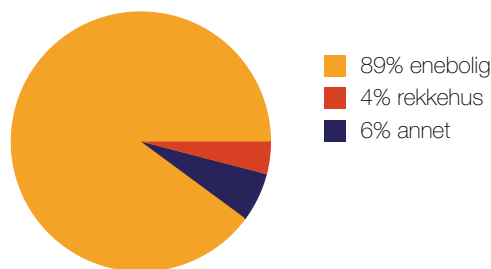
 Spind ballbinge 6 min 
Ballspill 5.1 km

 Helle ballbane 7 min 
Ballspill 5.2 km

 Just Padel Lyngdal 7 min 

 Sørlandsbadet trening 10 min 

Boligmasse




«Trygt, pent og barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent

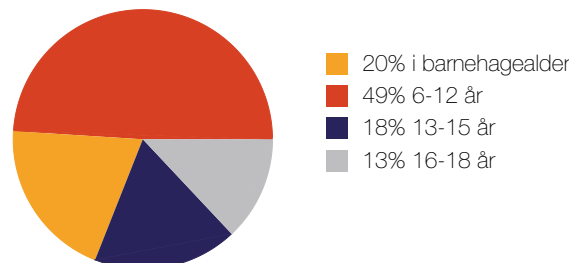


Varer/Tjenester

 Sentrumsgården 9 min 

 Apotek 1 Lyngdal 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

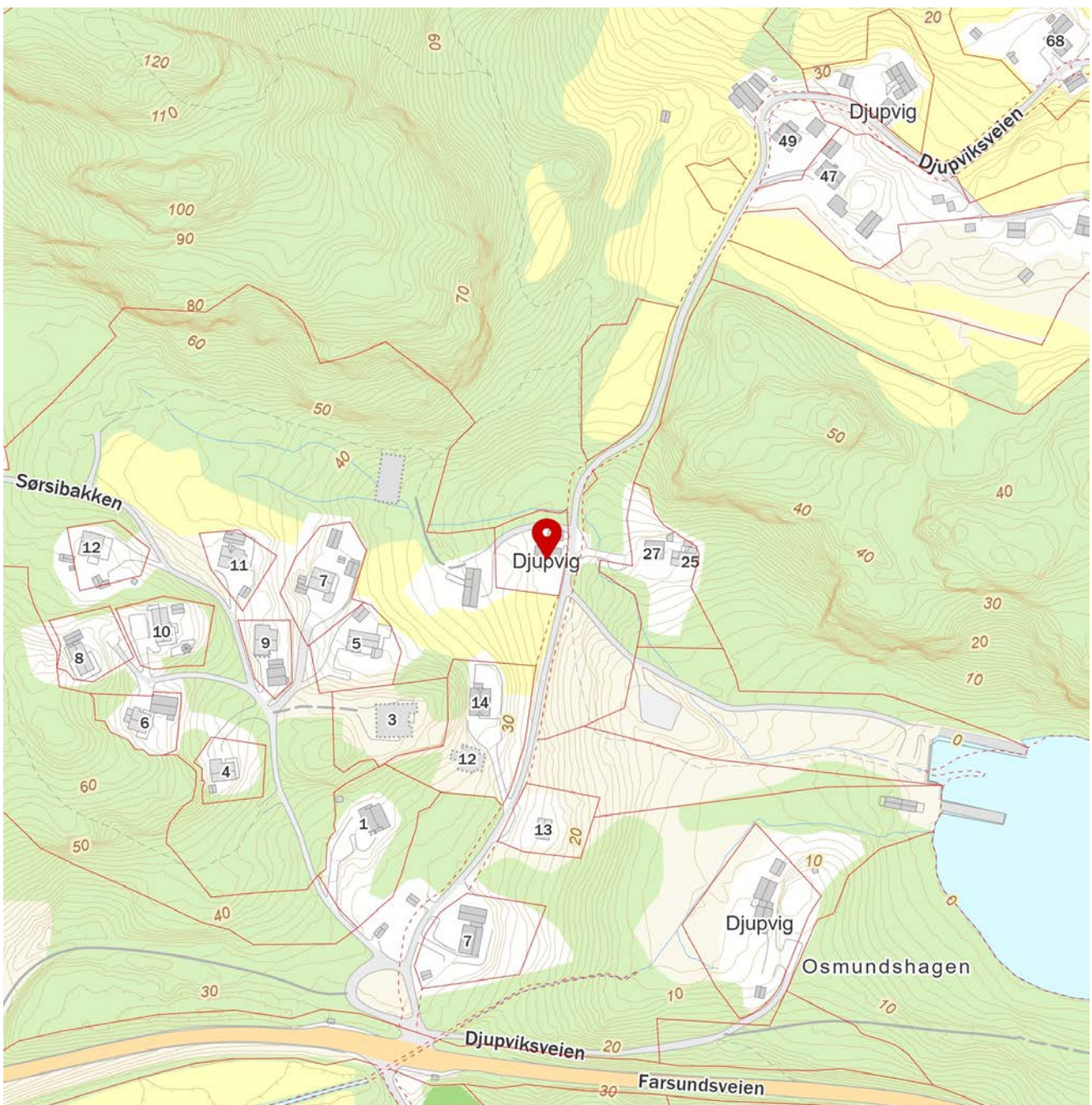
 Svenevik

 Lyngdal kommune

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Egenerklæring

Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL

30 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Djupviksveien 26

Postadresse

Djupviksveien 26

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1993

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Knudsen, Berit Therese

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

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

Boligselgerforsikring


Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 93707012

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 76, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 20241-1329

Referansenummer: NR8885

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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

Lister Takst

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

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

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



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

post@listertakst.no

941 73 606



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen på Djupvik ble oppført en gang på 1800 tallet og består av krypkjeller, 1 og 2 etasje og loft. Det er blitt opplyst at det på slutten av 70 tallet ble renoveret og oppgradert til en viss grad. Utover det virker det ikke som om det er gjort annet en installasjon av varmepumpe, utskiftning av sikringer til automat og nye varmtvannsbereder. Tatt alder i betraktning, så er det jevnt over i alminnelig god tilstand. Det er riktig nok installasjoner og konstruksjoner hvor man må påregne utbedringer, utskiftninger og oppgraderinger. Det som kan være verd å merke seg er følgende: Våtrommene og kjøkken må man påregne å oppgradere. Det er utett under stein ved pipe på tak, her må man sikre for å unngå større skader enn det allerede er. I kjeller er det påvist råteskader i trekonstruksjoner, samt høye fuktverdier i treverk.

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

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Eldre takkonstruksjon med bukker og åser.
Undertak av bord.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Platting i tre på mark
Original steintrapp med fuger av mørtel og rekkverk i metall

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i krypkjeller er støpt. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 2. etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har en mursteinspipe og en elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Teglpipe er fra byggeår, elementpipe bel mest sannsynlig renoveret i 1977. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp til 2 etasje Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Badet ble mest sannsynlig renovert / bygget rundt 1977.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang mot bad.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 56,3 % ved 18,5 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Rommet mest sannsynlig bygget rundt 1977

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i klesskap ved vaskerom

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 56,8% ved 18,5 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

Det er installert varmepumpe.

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.

Tanken er av ukjent alder.

Trykktank

Sikringsskapet er lokalisert i 2. etasje.

Anlegget har automatsikringer

Hovedsikring er på 35 Amp

Ny strømmåler er montert i 2017.

Boligen har ikke tilfredsstillende brannvarsler og slukker

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1800.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

lettskrånet terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.

Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er privat grunnboret brønn.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1978.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

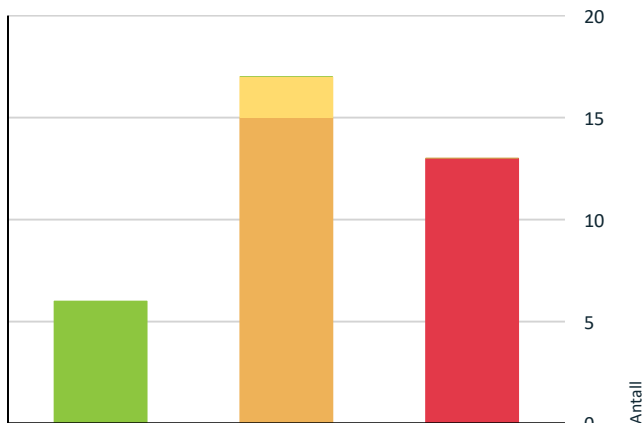
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

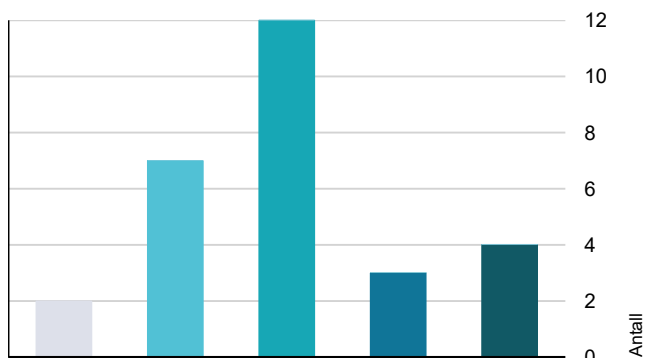
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapp til loft	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår	Kommentar
1800	1800-1824

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1977 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Et parti over pipe er det uttett og det mangler undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

Tekking og undertak må utbedres og sikres mot værepåkjenninger,

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt utnevndig



Uttett undertak. Det er klippe under stein og inn

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Årstall: 1977 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift 1969

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

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 må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det skal opplyses at det finnes feieluker på loft, med den hensikt å kunne unngå å ha tilgang til pipe på tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feil ved bortledning av vann fra nedløp

Tilstandsrapport



Nedløp fører til terreng



Spredt råteskader



Taket har ikke snøfanger



Spredt råteskader



Taket har ikke snøfanger. Et pipeløp har ikke stige



Ingen lufting bak kledning

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre takkonstruksjon med bukker og åser.
Undertak av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Oversikt over konstruksjon



Spor etter stripet borebiller i konstruksjon

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 1977 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i stue, vanskelig å lukke



Råteskader på sprosser

! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre kjellerdør med råte i karm og ramme

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre på mark

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Platting i tre



Oppsprukket trevirke

! TG 3 Utvendige trapper

Original steintrapp med fuger av mørtel og rekkverk i metall

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk er lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Trapp mangler rekkverk på en siden

! TG 2 Utvendige trapper - 2

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper på vegg bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk er lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Det er ikke håndløper på vegg

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel, malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

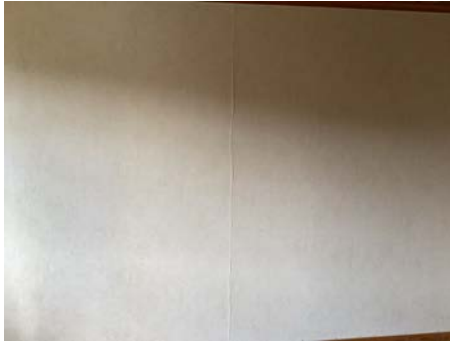
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitt parkett

Tilstandsrapport



Sporadiske plasser med sprekker i vegg



Skader på vegg



Spor etter vannskade i himling

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv i krypkjeller er støpt.

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist fukt på 22,8 Vekt % på bjelker i kjeller
Fuktskader på gulv på loft rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Råteskadet treverk må skiftes.

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

Råteskadet / fuktskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling på 2 meter på soverom i 2 etg



Måling 2 meter i gang 2 etg



Måling i stue 1 etg på 2 meter

Tilstandsrapport



Påvist fukt på 22,8 Vekt % på bjelker i kjeller



Element pipe med øverste del i tegl



Eldre teglpipe

🚩 TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



I følge NGU, er aktsomhet for radon høy i dette området.

🚩 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe og en elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Teglpipe er fra byggeår, elementpipe bel mest sannsynlig renoveret i 1977.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Et godt tiltak for å renovere eldre piper i tegl, vil være å fore pipen. Med det menes å installere et innerrør i eksisterende teglpipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høye fuktverdier på bjelker i kjeller

🚩 TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade i treverk

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til 2 etasje

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

feste merker ette stolheis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til 2. etasje



Åpning er større enn dagens krav

TO 2 Innvendige trapp til loft

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

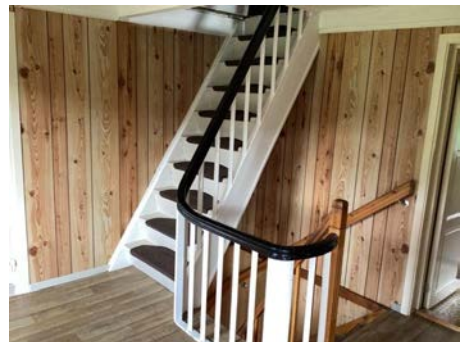
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at rekkverk sikres på loft

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loft



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Store åpninger i rekkverk på loft

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til gang tar i terskel



Dør til kjøkken tar i karm



Eldre dør fra byggeår, vanskelig å lukke

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Badet ble mest sannsynlig renoveret / bygget rundt 1977.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad



Oversikt bad



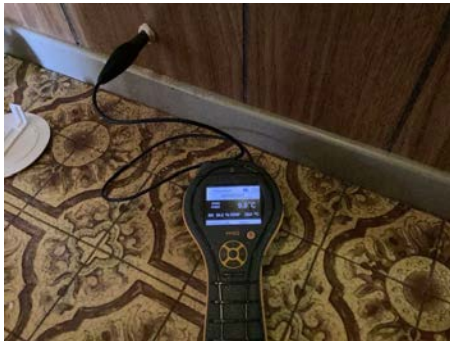
Oversikt bad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i gang mot bad.
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 56,3 % ved 18,5 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Rommet mest sannsynlig bygget rundt 1977

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført i klesskap ved vaskerom
Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 56,8% ved 18,5 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Mindre skader på overflater / overganger.

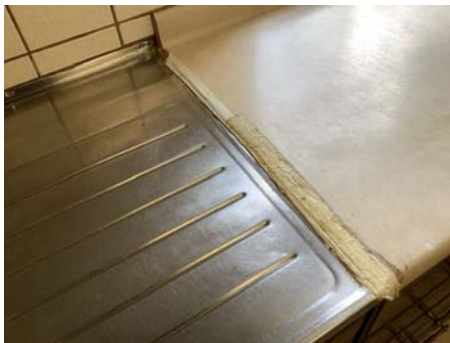
Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt kjøkken



Skader på overflate



Skader på overflate



Skjevheter i innredning

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Eldre kobberør

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke



Avløpsrør i plast

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

⚠ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 3 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter. Tanken er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VVB

⚠ TG 1 Andre installasjoner

Trykktank

Årstill: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Trykketank

TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er lokalisert i 2. etasje.
Anlegget har automatsikringer
Hovedsikring er på 35 Amp
Ny strømmåler er montert i 2017.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Skiftet til automat
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja LRE Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert : av LRE Elektro AS 12.02.2015
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

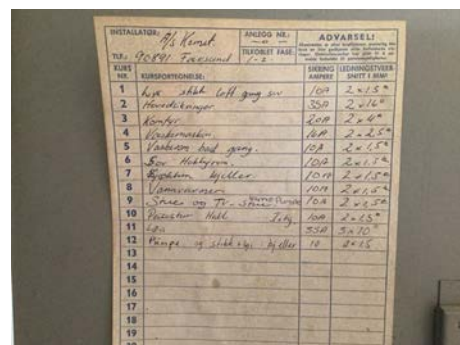
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag kan det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget for å forsikre seg at komponenter og installasjoner er sikre.

En autorisert elektriker har tilstrekkelig utstyr for å eventuelt avdekke svakheter i installasjoner som for eksempel sikringer.



KURS NR.	KURSBESKRIVELSE	AMPERE	SÅBRO (LØSBRUKSUTRUST) AMPERE	ENHET I BRUK
1	hva skal løst i gang osv	100	2 x 1,5"	
2	Hovedsikringer	350	2 x 1,6"	
3	Kontak	200	2 x 1,6"	
4	Utdeler	100	2 x 2,5"	
5	Varmtann led gang	100	2 x 1,5"	
6	Svekketapp	100	2 x 1,5"	
7	Bygghelm byllene	100	2 x 1,5"	
8	Vannvarmer	100	2 x 1,5"	
9	Svekketapp	100	2 x 1,5"	
10	Prøvetest	100	2 x 1,5"	
11	LED	500	2 x 1,5"	
12	Prøvetest	100	2 x 1,5"	
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Kursfortegnelse



Sikringer

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ikke tilfredsstillende brannvarsler og slukker

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ute av drift



Ukjent alder

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1800.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Boligen har ikke fuksikring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Mindre skader i fuger



Eldre mur fra byggeår

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mur har ikke sikring



Skjevheter grunnet jordtrykk

Terrengforhold

lettskrånet terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Delvis fall terreng



Fall på terreng inn mot bolig

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977. Det er privat grunnboret brønn.

Årstall: 1977 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

🚩 TG 1 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1978.

Årstall: 1978 **Kilde:** Kontaktperson

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Skur

Byggeår

1800

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygget har grunnmur av stablet stein med med vegger oppført i stokker av tømmer med utvendig liggende kledning. Taket er av typen pulttak konstruksjon med bygger og åser, undertak av bord med tekking av betongtakstein.

Boddører er i tre.

Bygget har råteskader i kledning, undertak, dører.

Bygget var i tillegg fult av diverse utstyr under besiktelsen, noe som begrenser innvendig besiktelse.

Basert på utvendige synlige skader, er det ikke usannsynlig at bærende konstruksjoner har skader.



Utvendig bod / skur

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

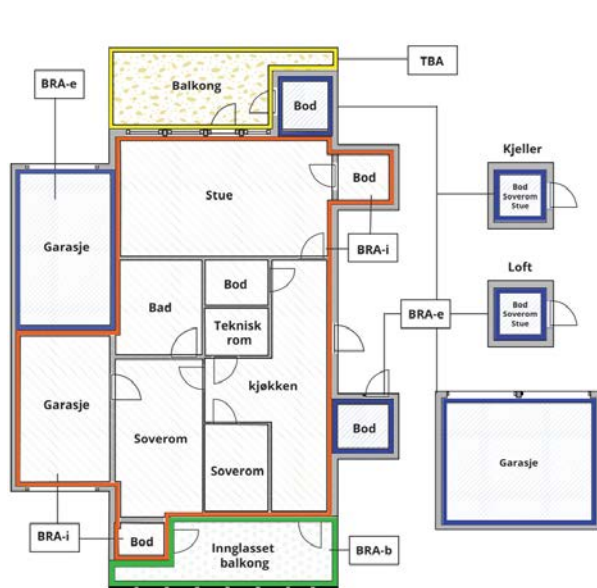
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	85			85	1		85
2.Etasje	85			85			85
Loft	60			60		44	104
Krypkjeller						54	54
SUM	230				1	98	328
SUM BRA	230						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Hall , Kjøkken , Stue , Stue 2, Peisstue		
2.Etasje	Bad , Gang , Gang 2, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Romhøyden i 2. etasje er målt til å være fra 1,98 - 2,15 meter.
Romhøyden i kjeller / krypkjeller er målt til å være mellom 1,72 og 1,88 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod / lagererrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	60
Bod	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Hans Pedersen	99788214

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	76	17		0	1217.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Djupviksveien 26

Hjemmelshaver

Jensen Sigurd Bjarne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Djupvik, ei lita bygd lokalisert midt mellom Farsund og Lyngdal. Fra eiendommen er det kort vei til badeplass og båtplasser i Kollevollbukta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Om tomten

Lettskrånet tomt opparbeidet med plen foran bolig og terrasse forbundet med støttemur i betongstein. Eiendommen er bebygd med bolig og et eldre skur.

Tinglyste/andre forhold

Sefrakminne: 1032 13 10

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
515 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)	27.05.2024		Innhentet	6	Nei
Eiendomsgrenser	27.05.2024		Innhentet	3	Nei
Kommunale gebyrer 2024	27.05.2024		Innhentet	1	Nei
Vann og avløp med informasjon om vannmåler	27.05.2024		Innhentet	1	Nei
Kommuneplankart	27.05.2024		Innhentet	2	Nei
Vegstatuskart for eiendom 4225 - 76/17	27.05.2024		Innhentet	1	Nei
KOMMUNEPLAN FOR LYNGDAL 2014-2025, AREALDEL	03.09.2015		Innhentet	23	Nei
Reguleringsplankart	27.05.2024		Innhentet	2	Nei
Planopplysninger	27.05.2024		Innhentet	2	Nei
Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)	27.05.2024		Innhentet	6	Nei
Reguleringsbestemmelser	27.11.2001		Innhentet	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON








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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR8885>





KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE







Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 76, Bruksnr 17	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	302 Bruseland
Veiadresse:	Djupviksveien 26, gatenr 4860	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.05.1989	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 217,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / 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	4225/76/17	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.10.2012	Berørt	1032/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2012	Berørt	1032/76/34	0,0
			Berørt	1032/76/35	0,0
			Berørt	4225/76/1	0,0
			Berørt	4225/76/2	0,0
			Berørt	4225/76/3	0,0
			Berørt	4225/76/4	0,0
			Berørt	4225/76/5	0,0
			Berørt	4225/76/6	0,0
			Berørt	4225/76/7	0,0
			Berørt	4225/76/8	0,0
			Berørt	4225/76/10	0,0
			Berørt	4225/76/12	0,0
			Berørt	4225/76/17	0,0
			Berørt	4225/76/30	0,0
			Berørt	4225/76/32	0,0
			Berørt	4225/76/38	0,0
			Berørt	4225/294/1	0,0
		Mottaker	4225/76/42	4 803,7	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.05.1989	Avgiver	4225/76/6	-1 218,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/76/17	1 218,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Djupviksveien 26	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169487081		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1032 13 9	Våningshus, Djupvik, Djuvik	1800-1824
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nytt tak, nye vinduer, eier maria jensen husker ikke når	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	169487103		Antall etasjer:

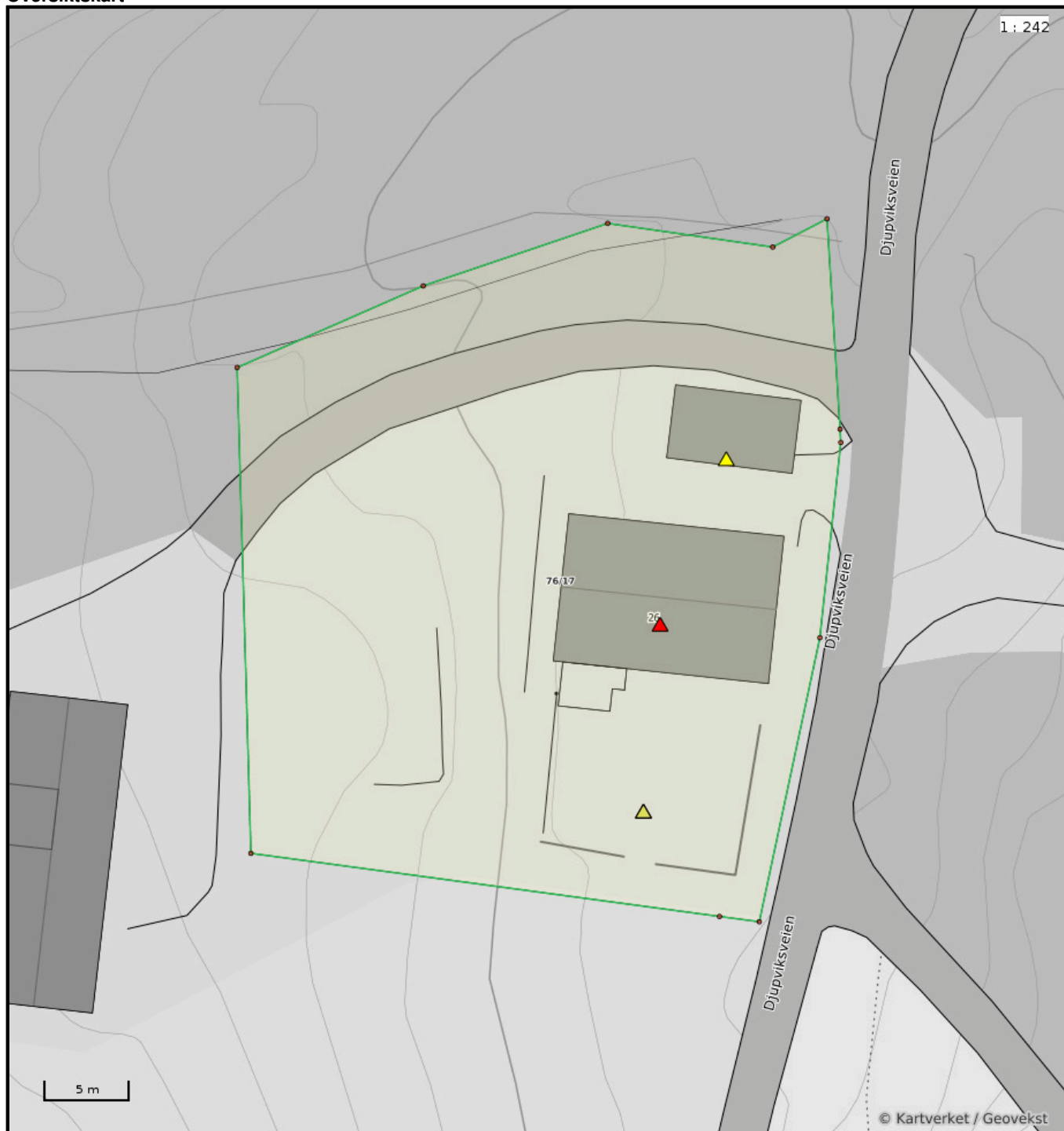
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1032 13 10	Vedskjul, Djupvik, Djuvik	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

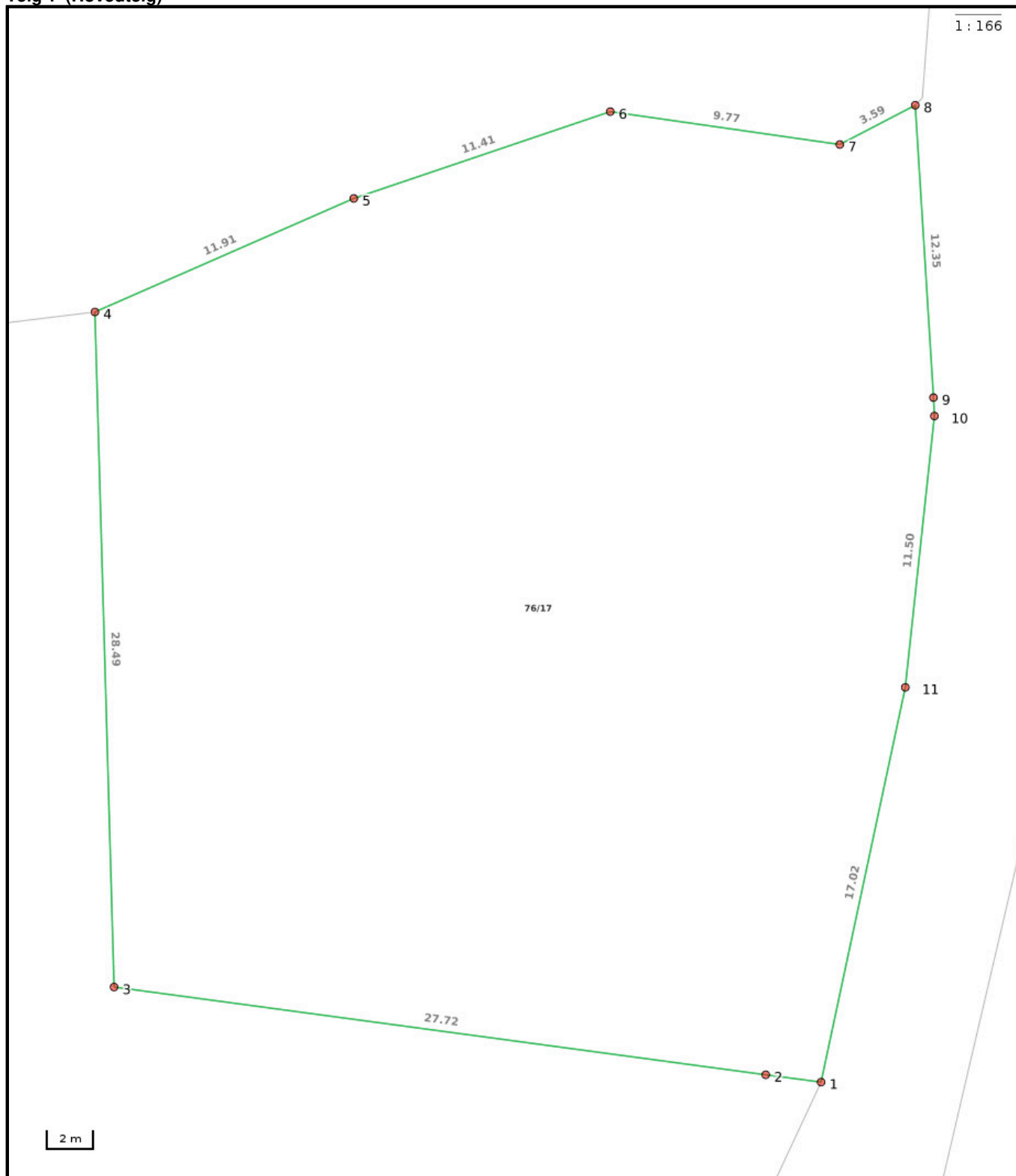
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 217,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 359,01	378 974,36	2,35m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
2	6 443 359,11	378 972,01	27,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 443 360,35	378 944,32	28,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
4	6 443 388,64	378 940,98	11,91m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 443 394,37	378 951,42	11,41m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 443 398,98	378 961,86	9,77m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 443 398,46	378 971,62	3,59m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
8	6 443 400,40	378 974,64	12,35m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 443 388,19	378 976,51	0,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 443 387,41	378 976,62	11,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke
11	6 443 375,91	378 976,41	17,02m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Annet grensemerke

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 982 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 217 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 235 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	199402
Navn	Djupvik - reguleringsplan for hytter - gnr. 76/6 og del av 4 - ENDRING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1994
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/199402/Dokumenter/199402_best.pdf
Lovmerknad	5
Delarealer	Delareal 1 105 m ² Formål Boliger
	Delareal 113 m ² Formål Landbruksområde



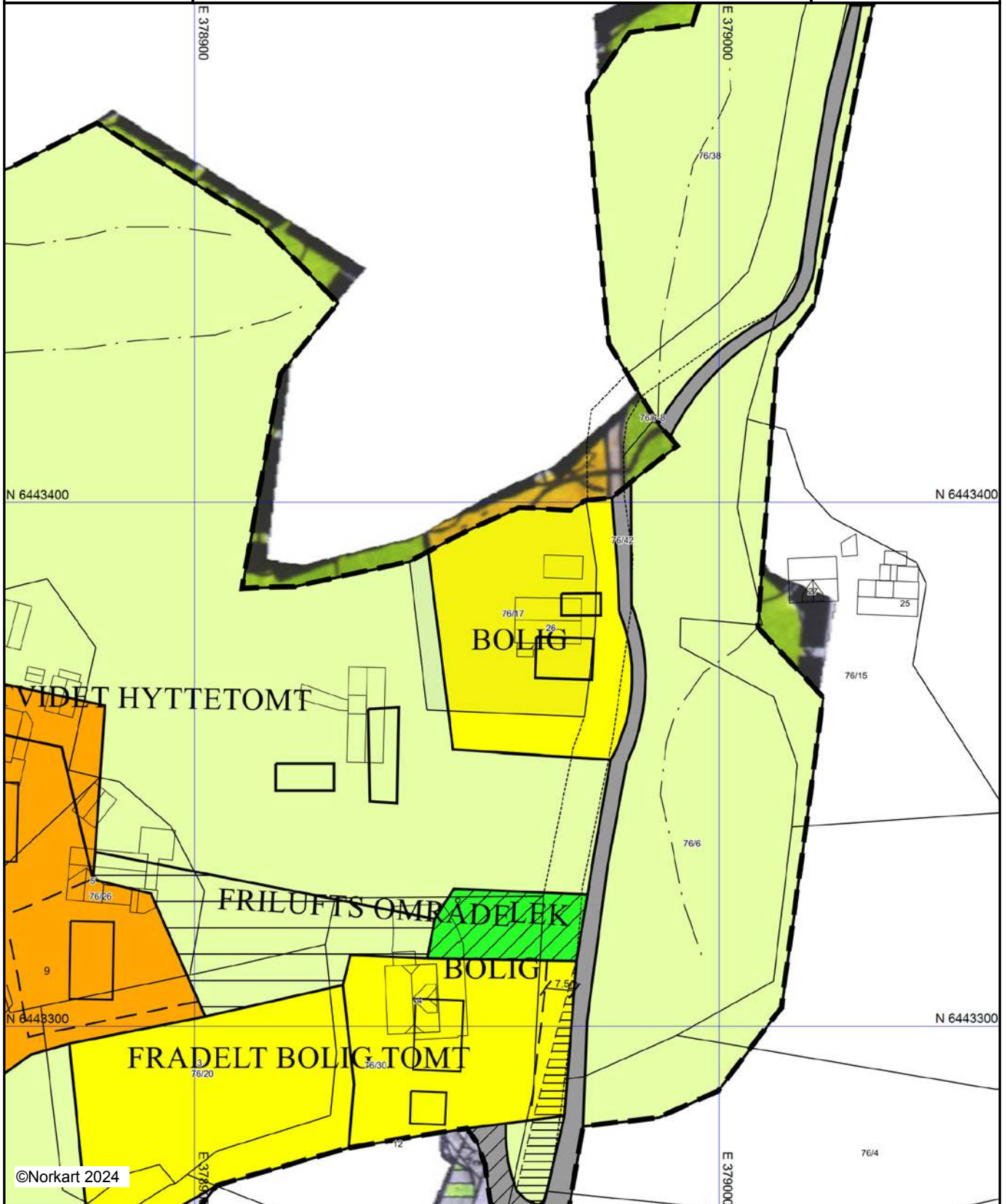
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 76/17
Adresse: Djupviksveien 26
Utskriftsdato: 27.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Landbruksområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



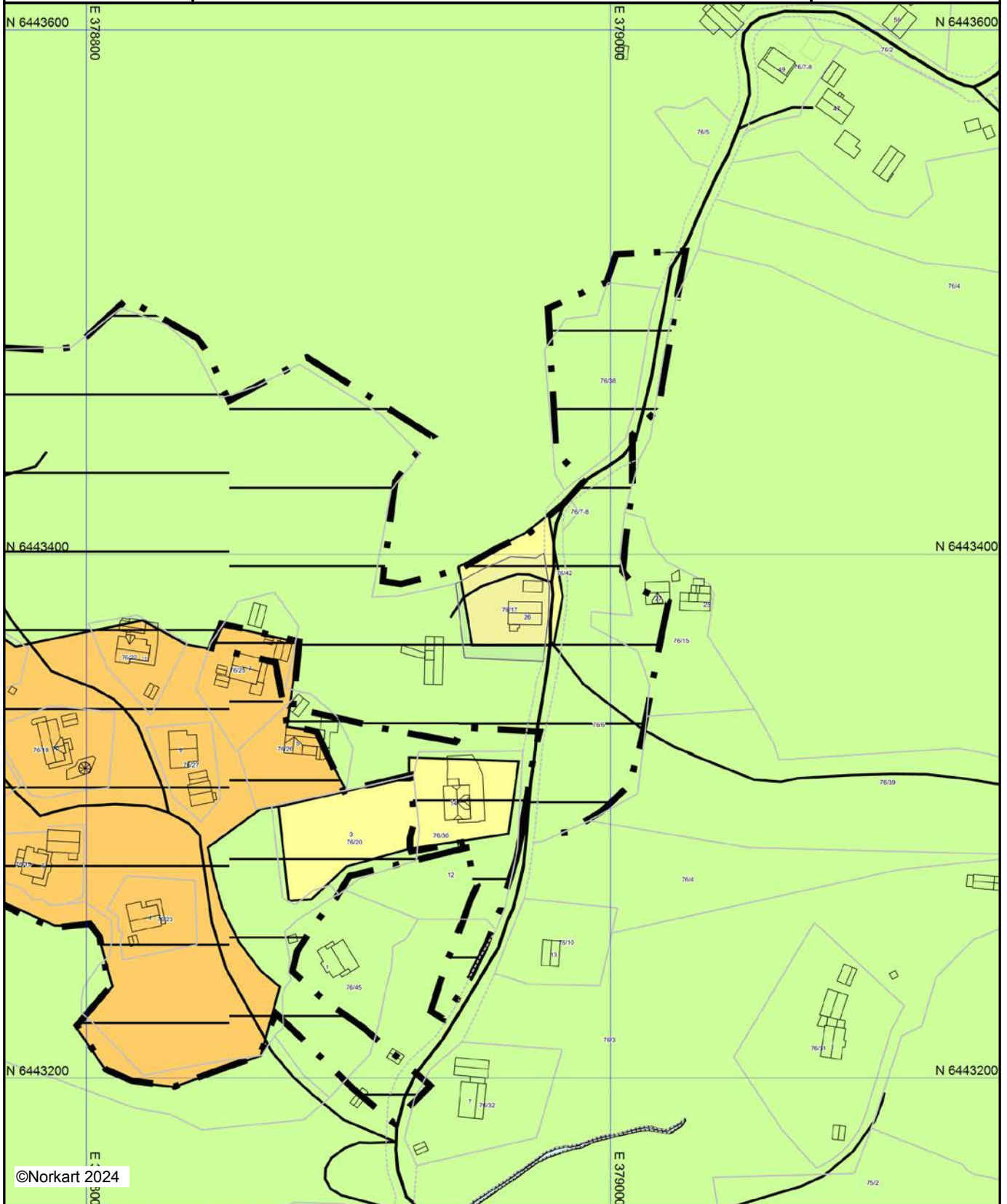
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 76/17
Adresse: Djupviksveien 26
Utskriftsdato: 27.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32











©Norkart 2024






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL Rb EGULEWRINGS-
ENDRING/PLAN FOR DEL AV GODKJENT REGULERINGSPLAN PÅ GNR. 76,
BNR. 6, SAMT FOR DEL AV BNR. 4, DJUPVIK, LYNGDAL KOMMUNE.

§ 1

Området er vist med reguleringsgrense på planen som er utarbeidet på kart fra opprinnelig godkjent plan for bnr. 6, oppforstørret til M=1:1000, og med 2 meter ekvidistanse i byggeområder.

§ 2

Området er delt inn i følgende reguleringsformål:

- | | | | |
|----|--------------------|----------|---|
| 1. | Byggeområde | PBL 25.1 | - Bolig
- Hytteområde |
| 2. | Landbruksområde | PBL 25.2 | |
| 3. | Off. trafikkområde | PBL 25.3 | - Kjøreveg |
| 4. | Spesialområde | PBL 25.6 | - Friluftsområde
- Frisiktsone
- Privat veg |
| 5. | Fellesområde | PBL 25.7 | - Lekeplass |

2.1. BYGGEOMRÅDE.

I område for bolig kan det oppføres bolig og garasje, og bebygget areal skal ikke overstige 25 % av tomtearealet. Hovedutvalget for byggesaker skal godkjenne byggets form, utførelse og farge.

Området for hytte er tilleggsareal til tomt nr. 8 på tidligere godkjent reguleringsplan.

2.2. LANDBRUKSOMRÅDE.

Området er uendret fra dagens bruk.

2.3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE.

Vegen er eksisterende kommuneveg til Djupvik.

2.4. SPESIALOMRÅDE.

Innenfor frisiktområdet på bolig- og landbruksområdet skal det være fri sikt i minimum 50 cm høyde over regulert kjøreveg.

2.5. FELLESOMRÅDE.

Lekeplassen er felles for bolig- og hyttetomter også på tidligere godkjent plan på bnr. 6.

Fellesbestemmelser.

3.1. Hovedutvalg for byggesaker skal ved behandling av byggesøknad, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse.

3.2. Byggetomta må ikke beplantes med trær/busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan svekke sikkerheten for den allmenne ferdsel, og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

3.3. Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, samt bygningsvedtektene for Lyngdal kommune.

3.4. Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

3.5. Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av hovedutvalget for byggesaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

utarb. 04.05.01
rev. 11.09.01

Lyngdal den 27.11.01


Hans Fredrik Grøvan

ordfører



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	4 125,00 kr
Slam	2 795,00 kr
Sum	7 354,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Slamtømming bolig m/bil	1 år	2 153,00 kr	1/1	0 %	2 153,00 kr	1 076,50 kr
Grunngebyr slamanlegg	1 år	685,00 kr	1/1	0 %	685,00 kr	342,50 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	7 834,00 kr	3 917,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

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

..forts. neste side

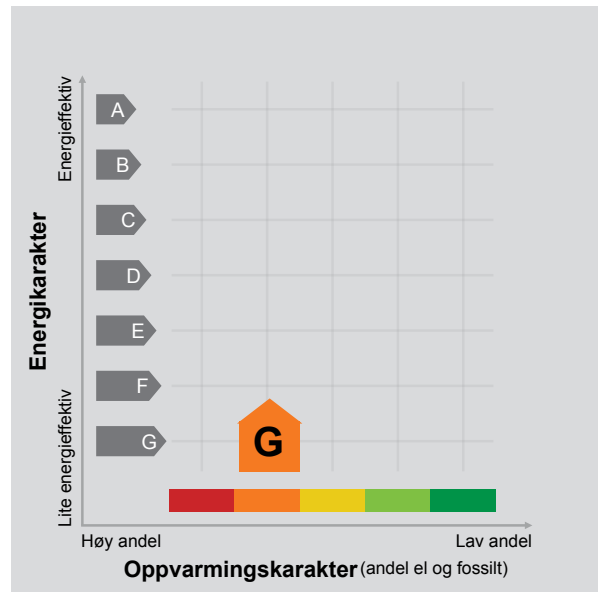
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

ENERGIATTEST

Adresse	Djupviksveien 26
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169487081
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23062
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

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



Einar Foss Kvavik

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Djupviksveien 26, 4580 LYNGDAL

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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