

An aerial photograph of a property in a lush, green landscape. In the foreground, there are several buildings, including a large white house with a dark roof and a smaller yellow house. The property is surrounded by dense forest and a large lake is visible in the background. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Paradisveien 40, 4580 LYNGDAL - Augland

**Fantastisk landbrukseiendom på
ca. 1066 dekar! Lang strandlinje,
hyttetomter, båtanlegg,
jaktrettigheter!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 750 000,-
Omkostn.:	Kr 195 100,-
Total ink omk.:	Kr 7 945 100,-
Selger:	Kolbein Hauge v/Barbro Hauge
Salgsobjekt:	Landbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1850
BRA-i/BRA Total:	160/405 m²
Tomtstr.:	ca. 1066 dekar
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 188, bnr. 6, Gnr. 189, bnr. 4 Gnr. 191, bnr. 3, Gnr. 188, bnr. 7 Gnr. 188, bnr. 41, Gnr. 188, bnr. 69 Gnr. 188, bnr. 94 Gnr. 189, bnr. 6 Gnr. 189, bnr. 36
Oppdragsnr.:	1408240068

Augland - Fantastisk
landbrukseiendom på ca.
1066 dekar!

Vi har en attraktiv og idyllisk landbrukseiendom for salg på Augland i Lyngdal kommune. Eiendommen består av et våningshus fra 1850 som ble påbygd i 2006, en frittstående garasje i 2007 med innredet loft og driftsbygning fra 2004-06. Våningshuset er varsomt renovert. Her er det hentet fram mye av de originale detaljene. som laftete vegger og gamle innerdører.

Eiendommen består av 9 teiger. Totalt dyrket mark ca. 40 dekar. Beite på ca. 20 dekar. Skogen er på ca. 600 dekar. Resten annet markslag.

Det er godkjennelse på 15 hyttetomter, småbåtanlegg i Lenefjorden, gode jaktmuligheter på storvilt og småvilt, flere utviklingsmuligheter og flere bruksmuligheter m.m.

Dette er en sjelden mulighet for deg som vil bo tilbaketrukket samtidig kort vei til det meste, stort areal til dyrking m.m.



Innhold

Velkommen4

Plantegninger30

Om eiendommen36

Tilstandsrapport52

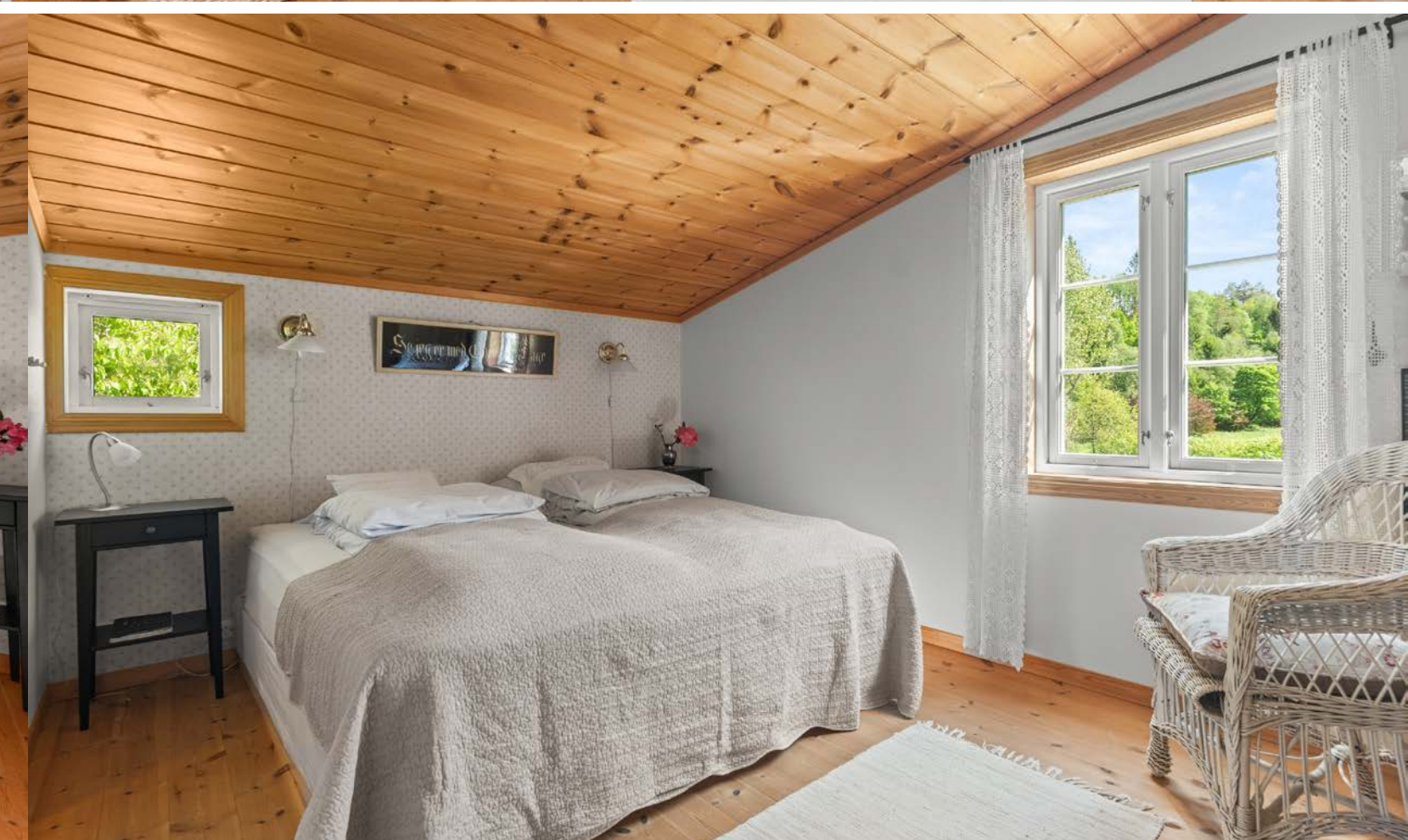
Forbrukerinformasjon 138

Budskjema 140





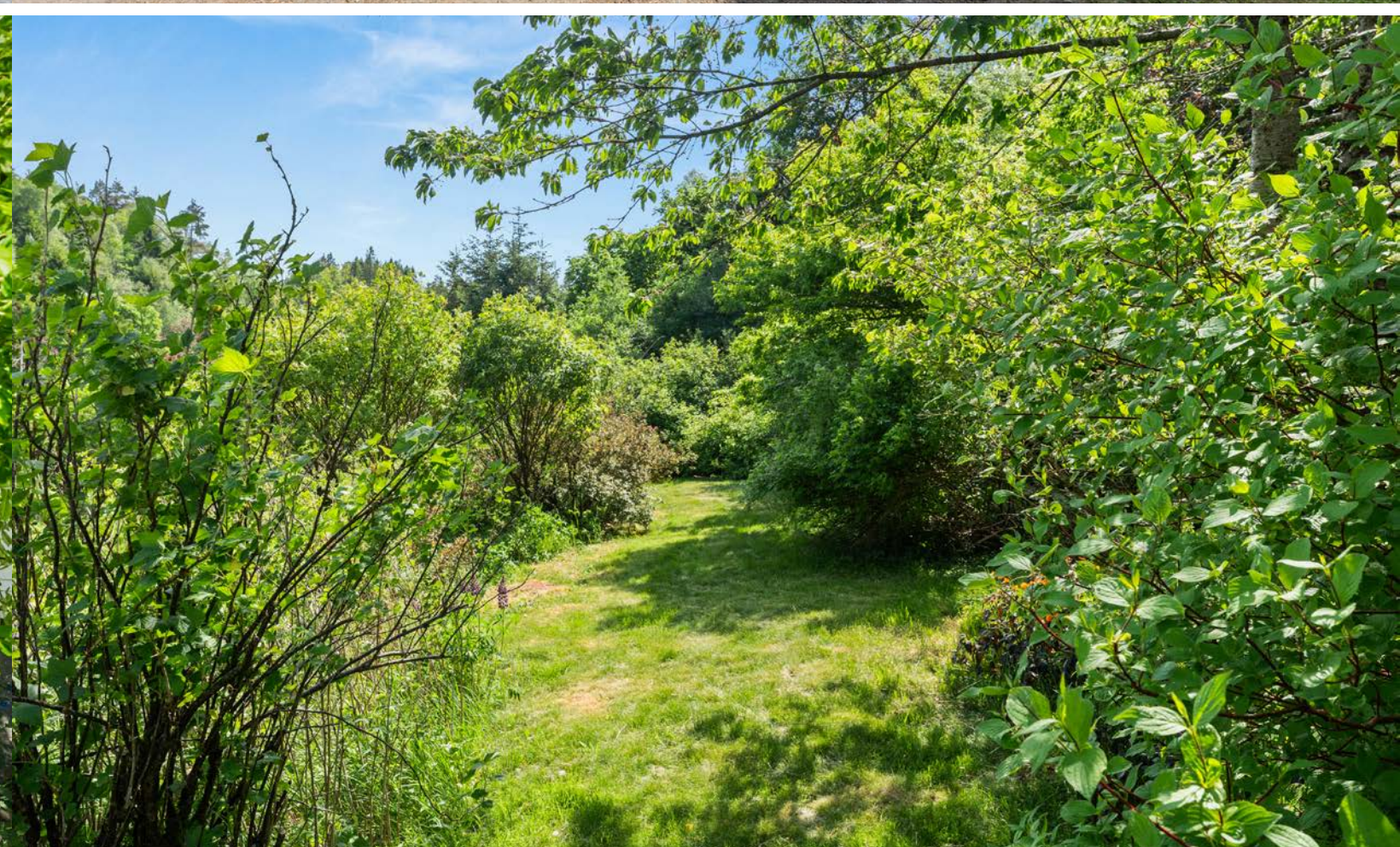
















God plass til å anlegge en flott hage
helt usjenert!



Eiendommen består av 12 teiger og
inneholder CA. 1070 daa



Flott tilbaketrukket beliggenhet!

Plantegning

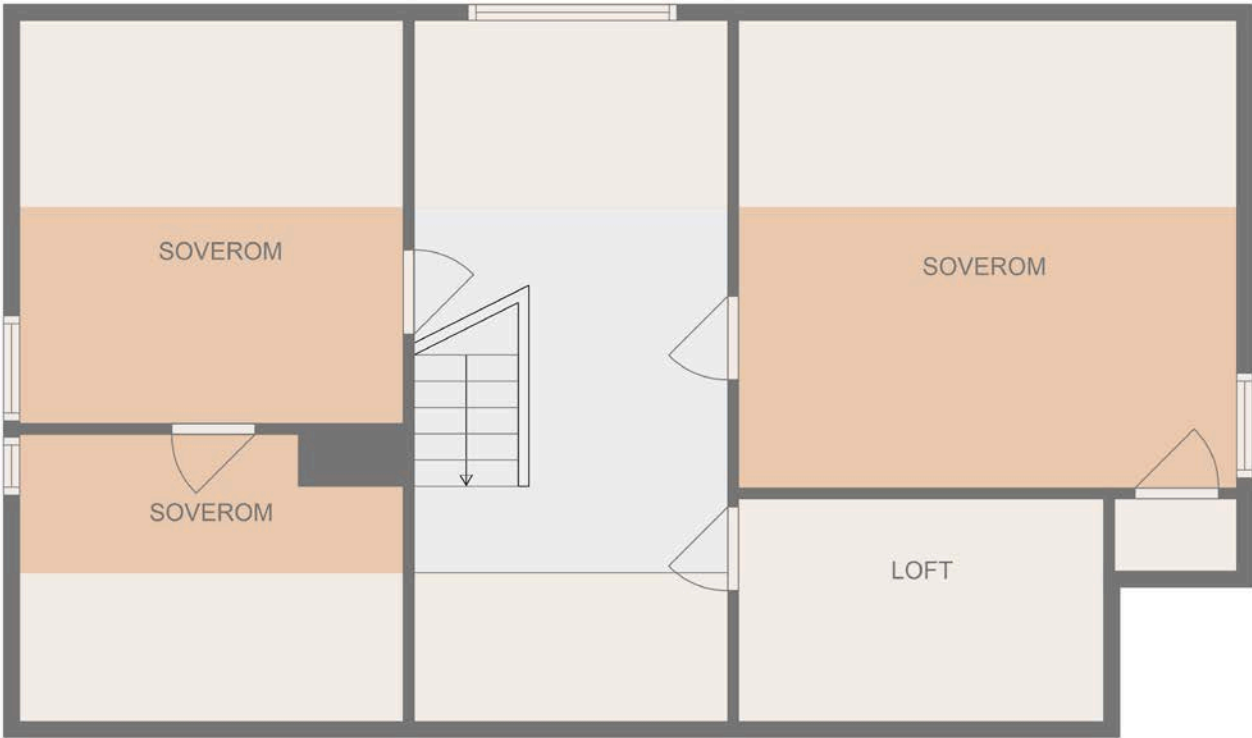
1. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²
BRA - e: 245 m²
BRA totalt: 405 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 48 m² Grovkjeller, toalettrom, badstue, teknisk rom og dusjrom.
1. etasje
BRA-i: 80 m² Entre, hall m/ trapp, gang, stue, kjøkken, bad/ vaskerom og 2 soverom.
2. etasje
BRA-i: 32 m² Loftstue og 3 soverom.

Garasje med loft

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 31 m² Garasje, trapperom, toalettrom med dusj, oppholdsrom og lagerrom.
2. etasje
BRA-e: 61 m² Trapperom, loftstue, toalettrom og soverom

Redskapshus med innredet loft

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 104 m² Redskapshus, kontor og trapperom
2. etasje
BRA-e: 49 m² Innredet oppholdsrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 1066000 m²

Tomtebeskrivelse

Rundt boligen er det gruslagt innkjørsel og noe asfalt i gårdsrommet.
Foran boligen er det en stor hage med prydbusker.
Gårdstunet består av et våningshus, garasje med loft, eldre stabbur, en låve som delvis er rast sammen og en driftsbygning.

Eiendommen består av:

Gnr. 188 bnr. 6, 7, 41, 69 og 94, gnr. 189 bnr. 4, 6, 36, gnr. 191 bnr. 3
Eiendommen består av mange teiger og inneholder:

Gnr. 189 bnr. 4 er på ca. 112 dekar. Mye av dette området er rundt allerede utbygde og fradelte hytter/tomter.

Gnr. 189 bnr. 6 er på ca. 195 dekar.

Gnr. 189 bnr. 36. Båtplassen i Auglandsvannet. ca. 0,3 dekar.

Gnr. 188 bnr. 6. Hovedeiendommen rundt gården er på ca. 333 dekar. Av dette er 24 dekar dyrket mark, 7 dekar beite, 200 dekar skog og resten annet markslag. Lang strandlinje mot Lenefjorden. Ligger godkjennelse på småbåthavn. Se vedlegg.

Gnr. 188 bnr. 7 er en sirkeleiendom som ikke er oppmålt. Ukjent størrelse. bnr. 6 ligger rundt denne eiendommen.

Gnr. 188 bnr. 41. Finner ikke eiendommen på kart.

Gnr. 188 bnr. 69 er på ca. 2 dekar og er restarealer mellom fradelte tomter/hytter.

Gnr. 188 bnr. 94. ca. 0,4 dekar. Dette bnr. medfølger ikke og er solgt til en nabo.

Gnr. 191 bnr. 3 er på ca. 423 dekar. Av dette er ca. 14 dekar dyrket mark, 13 dekar beite, 125 dekar skog og ca. 271 dekar annet markslag.
Her ligger det en godkjent reguleringsplan Eikeland og Holta med ca. 15 tomter som er ferdig regulerte. Se kart og regulering.

Deler av eiendommen har strandlinje til Lenefjorden og vannlinje til Auglandsvatnet. Deler av Hornsøya medfølger.

Totalt er gården på ca. 1066 dekar.
Totalt dyrket mark ca. 40 dekar. Deler av dyrket mark er utleid denne sommeren, men det foreligger ikke noen lengre utleie av jordene.
Beite på ca. 20 dekar.
Skogen er på ca. 500 dekar.
Resten er annet markslag med ujevn bonitet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på Augland. Her er helt usjenert beliggenhet i vakre og landlige omgivelser.
Augland har spredt bebyggelse og en del fritidsbebyggelse.
Det er ca. 10 km til Lyngdal sentrum.

Adkomst

Fra Lyngdal:
Ta inn på Eierslandsveien like ved Bondekompaniet og følg denne ca. 4 km. Ta så inn på Paradisveien til høyre og kjør til enden. Det er skiltet til Augland.

Fra E-39:
Ta inn på Kinnungslandsveien, for så å ta til venstre inn på Eierslandsveien. Følg denne til du ankommer Paradisveien. Det er skiltet til Augland.
Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.
Denne veien er det en bom på som kan være låst.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:
Rom barnehage: 8.3 km
Eplehagen barnehage: 9.8 km
Nygård barnehage: 10.2 km

SKOLER:
Å barneskole: 9.1 km
Berge barneskole: 12.8 km
Årnes skole 13.5 km
Lyngdal Kristne grunnskole: 13.5 km
Lyngdal ungdomsskole 12.8 km
Lyngdal videregående skole: 12.8 km
KVS - Lyngdal: 15.4 km

Skolekrets

Å skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Lene: 3,6 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad
Type takst
Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.
Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig reisverk på tilbygget. Opprinnelig del er blitt vindtettet, luftet og kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning.

Innhold

Vi har en attraktiv og idyllisk landbrukseiendom for salg på Augland i Lyngdal kommune. Eiendommen består av et våningshus fra 1850 som ble pusset opp og påbygd i 2006, en frittstående garasje med innredet loft i 2007 og driftsbygning fra 2004-06. Våningshuset er varsomt renovet. Her er det hentet fram mye av de orginale detaljene. som laftete vegger og gamle innerdører. Boligen er delvis malt opp i tidsriktige farger og påbygget glir fint sammen med den eldste delen.

Boligen inneholder: Entre, mellomgang. 2 stuer, kjøkken, soverom og bad/ wc. Loftet har en gang og 3 soverom. Kjelleren har en grovinngang med dusj, toalett, badstu, teknisk rom og lagerrom. Garasjen er delvis innredet men det gjenstår noe arbeid. Her er blant annet bad/ wc, disponibelt rom og to store rom på loftet. Driftsbygningen har god takhøyde med store kjøreporter og et disponibelt rom.

På utsiden av boligen er det en stor hage med prydbusker og det går en liten grusveg opp til driftsbygningen.

Eiendommen består av 9 teiger og har bl.a. fulldyrka jord på ca. 40 dekar, beite på ca. 20 dekar og ca. 500 dekar med produktiv jord. Eiendommen har strandlinje til Lenefjorden og vannlinje til Auglandsvatnet. Det medfølger også en del av Hornsøya.

Fra Lyngdal sentrum er det ca. 10 km og i området er det spredt bebyggelse med en del fritidseiendommer. Dette er en unik sjanse til å oppnå drømmen om et gårdsbruk med en bygningsmasse som holder god stand. For den rette så ligger det et enormt potensiale for å å drive gården videre med mange muligheter.

Det er gode jaktrettigheter til eiendommen. Det er konsesjon, boplikt, driveplikt og odel på eiendommen.

Det er flere utviklingsmuligheter til eiendommen. Det er allerede innregulert 15 hyttetomter. Det er vedtatt småbåthavn i Lenefjorden.

Velkommen!

Standard

Våningshuset ble påbygd og renovert i 2006. Driftbygning og garasje ble bygd i henholdsvis 2004 og 2007.

Våningshus:

1.etasje:
Entre/ hall
Malt panel i tak med drager, laft og malt panel på vegger og heltre gulv.
Åpent inngangsparti som er en del av mellomgangen.

Mellomgang:
Malt panel i tak med drager, laftete vegger og heltre gulv.
Her er trapp til loft og tofløyet dør til hagen.

Stue:
Malt panel i tak med drager, malt panel på vegger og heltre gulv.
Koselig stue med vedovn.

"Piano" stue:
Malte bord med drager, malt panel på vegger og heltre gulv.
Liten, koselig stue.

Kjøkken:
Malt panel i tak med drager, malt panel på vegger og heltre gulv.
Fint kjøkken som er tilpasset boligen på en fin måte. Her er plass til spisebord hvor man kan se ut på hagen.

Oppholdsrom:
Malt panel i tak med drager, maltpanel og laft på vegger, heltre gulv.
I forlengelse av kjøkkenet er det et lite oppholdsrom med en flott etasjeovn. Herfra er det adkomst til kjeller.

Entre/ gang:
Panel i tak, panel på vegger og flislagt gulv.
Praktisk gang som er en del av tilbygget. Her er sikringskapet plassert med automatsikringer.

Bad/ wc:
Panel i tak, flis på vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Badet er fra 2004 og inneholder servant, badekar, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Panel i tak, tapet på vegger og heltre gulv.
Soverommet har god størrelse med direkte adkomst til badet.

Loft:
Loftsgang:
Malt panel i tak, laftete vegger og heltre gulv.
Romslig gang med flott laft på vegger med masse historie. I taket er det et takvindu som gir fint lys i rommet.

Soverom 2:
Malt panel i tak, malt laft på vegger og malt heltre gulv.
Stort soverom med skapplass og plassbygd seng.

Soverom 3:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og furugulv,
Soverommet har god størrelse med plassbygd seng.

Soverom 4:
Malt panel og plater i tak, malt panel på vegger og
heltre gulv.
Lite soverom.

Kjeller:
Grovinngang med dusj, toalettrom, badstue og
teknisk rom.
Rupanel i tak, rupanel på vegger og murgulv.
Under påbygget er det en praktisk inngang med
dusj, toalettrom og badstue.

Grovkjeller:
Bord i tak, murvegger og murgulv.
Under den eldre delen er det en grovkjeller med
lagringsplass. Det er åpent mellom den nye og
eldste delen. Her er også trapp til hovedetasje.

Garasje med loft:
Flere rom her er påbegynt men ikke slutført.
Garasje:
Gips i tak, gipsvegger og murgulv.

Disp.rom:
Panel i tak, panel på vegger og flislagt gulv.
Sikringsskap er plassert her.

Bad/ wc:
Panel i tak, flis på vegger og flislagt gulv.

Loft:
Disp rom:
Malt panel i tak, malt panel på vegger og heltre gulv.
Her er utgang til balkong.

Disp. rom:
Panel i tak, panel på vegger og heltre gulv.
Stort rom.

Driftsbygning:
Stor garasjedel med god takhøyde og store
kjøreporter.

Disp. rom:
Rupanel i tak, rupanel på vegger og flislagt gulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE
AVVIK:
Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Skulle ha vært en sikring i rundt åpning til
kjellertrapp på begge sider.
Har vært noe sig ved eldre steintrapp.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele
rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens
krav til godkjente
måleavvik.
Opprinnelig del har størree skjevheter i de fleste rom
og da spesielt på
loftet.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller
rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få
kartlagt omfanget for
utbedring.
Alle rom fungerer med dette avviket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Gjelder på begge trapper.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Drenering - 2
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det
sannsynlig at det mangler,
utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/
underetasje.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at
drenering/tettesjikt har
funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0
eller 1 må
dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette
er nødvendig er
vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil
og være
avgjørende.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på
forstøtningsmuren(e) ut ifra
dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må
settes opp/utbedres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på
vannkvaliteten på
brønnvannet.
• Det er avvik:
Pumpe til grunnboret brønn er defekt i følge
tilstedeværende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Foreta kontroll av brønnvann. Pumpe til brønn må skiftes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Dører - 2:
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- En utvendig skade i nedre del av denne døren.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.

- Pipe og ildsted - 2:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ble registrert noe innsig av fuktighet og grovkjeller bør ventileres bedre.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Fungerer som en grovkjeller, men det bør opprettes bedre ventilasjon.

- Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg:
Se tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

- Taktekking:
Vurdering av avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er avvik:
- Mangler et utvendig svillbeslag på ytterdør.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
 - Tiltak:
- Utvendig svillbeslag bør monteres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Gjelder kun på ene ytterhjørne.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Takkonstruksjon/Lof:
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Yttertaket har nedbøying.
- Er også noe missfarging på undertaket.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Vinduer - 2:
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Har vært en del kondesering på dette vinduet, som har resultert i fukt/kondensmerker på karm og ramme.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Noe vedlikehold må beregnes på dette takvinduet og utskiftning på noe sikt.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Radon:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > Kjeller > Dusjrom. > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

konstruksjon:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

Alt av innbo og løsøre som står igjen på hele eiendommen til overtakelsen medfølger i salget.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det ene kjøleskapet er defekt.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i garasje.

Diverse

Det er jaktrettigheter til eiendommen.

Eiendommen er med i to jaktlag. Eiersland jaktlag og Lene jaktlag.

Jan Leksbø er leder for Eiersland jaktlag.

Det er mindre elg men økende kvoter på hjort. Kan jakte ett rådyr på egen eiendom.

Lene jaktlag

Jaktleder er Arnt Helge Drageland

Det er elg, hjort og rådyrakt.

Det er mindre elg men økende kvoter på hjort.

Kommunen har følgende arealkrav:

Lyngdal sør

Elg 4000 dekar

Hjort 2000 dekar

Rådyr 300 dekar

Det er vedlikeholdsplikt på flere veier.

Det er en fredet tidligere kongsvei på eiendommen.

Vedlagt landbrukstakst fra 2019 er utgått på dato.

Det er også gjort endringer med tanke på tomter og arealer som ikke stemmer. Vedlegger den alikevel

som mye info rundt bygningsmasse, skogen, rettigheter m.m.

Det foreligger omfattende rapport/detaljregulering for Lindelia 2 som Asplan Viak lagte i 2017. Denne lagte grunnlaget for mye av det som er regulert i dag. Konf. megler hvis du ønsker å se denne.

Det foreligger omfattende tinglyste rettigheter som er tinglyst på alle bnr. tilhørende gården. De vil medfølge slik de står. Dette er ett eget dokument som den enkelte interessent kan få tilsendt digitalt. Konf. megler.

Håndtaket i peisovnen i stue er knekt.

Ett vindu på garasjeloftet er ødelagt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Alt av innbo og løsøre som står igjen på hele eiendommen til overtakelsen medfølger i salget.

Det foreligger skogbruksplan.

Energi

Oppvarming

Det er to vedovner i boligen og varmekabler på bad/wc.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 750 000

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Renovasjon 2 476,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 165 079

Formuesverdi primær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 6 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 189, bruksnummer 4 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 191, bruksnummer 3 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 188, bruksnummer 7 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 188, bruksnummer 41 i

Lyngdal kommune.Gårdsnummer 188, bruksnummer 69 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 188, bruksnummer 94 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 189, bruksnummer 6 i Lyngdal kommune.Gårdsnummer 189, bruksnummer 36 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.
De ligger i ett eget vedlegg.
Konf. megler.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

Vei, vann og avløp
Det er privatvei frem til eiendommen.
Eiendommen har privat vann og avløp.

Det er koblet til ny pumpe til den gamle brønnen. Det er to brønner til eiendommen.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel

Delarealer Delareal 327 386 m
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 55 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnFB30
Delareal 25 965 m

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Delareal 49 544 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 5 495 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal 53 424 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 670 m
ArealbrukSmåbåthavn,Nåværende

Delareal 46 m
ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Båthavn og hytter i Lindelia, gnr 188, bnr 7:
Delareal 626 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV

Delareal 75 m
Formål Badeplass/-område
Feltnavn GB

Delareal 319 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn VT

Delareal 175 m
Formål Parkering
Feltnavn P

Delareal 117 m
Formål Uthus/naust/badehus
Feltnavn UN

Delareal 161 m
Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Feltnavn SBS

Delareal 10 m
Formål Frilufttsformål
Feltnavn LF

Delareal 626 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV

Delareal 75 m
Formål Badeplass/-område
Feltnavn GB

Delareal 319 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn VT

Delareal 175 m
Formål Parkering
Feltnavn P

Delareal 117 m
Formål Uthus/naust/badehus
Feltnavn UN

Delareal 161 m
Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Feltnavn SBS

Delareal 10 m
Formål Frilufttsformål
Feltnavn LF

Reguleringsplan for hytter - gnr 188/6,7 og 20/1:
Delareal 108 m
Formål Fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie
Ingen utleiedel.

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen er merket med gul trekant i SEFRAK-registeret.
Gul trekant indikerer andre SEFRAK-objekter (ikke meldepliktige)

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

Kommentar boplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar driveplikt
Det er bo og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Men selger kan også trekke seg hvis kommunen kun godkjenner en lavere pris. Da er begge parter fri fra avtalen og partene dekker sine egne kostnader.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom

partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Det er ett barn og to barnebarn av selger som har odel.

Eiendommen er odelsjord og Kjøper er gjort kjent med at odelsberettigede ikke har fraskrevet seg odelen.

For å sikre Kjøper ved en eventuell odelsløsning settes 20 % av kjøpesummen på sperret konto i preskripsjonstiden, som er 6 måneder fra skjøte er tinglyst (+ 14 dager).

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

193 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

195 100 (Omkostninger totalt)
211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 945 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 961 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 963 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 195 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.550,- oppgjørshonorar kr 6.000,- og visninger kr 2.500, -. samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

28.03.2025



Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



Tilstandsrapport

Paradisveien 40, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL kommune
gnr. 188, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 26.04.2024 Rapportdato: 03.05.2024 Oppdragsnr.: 20127-1623 Referansenummer: Z11577
Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Vår ref: Barbro Hauge



 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.

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 fuktspøk.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20127-1623

Befaringsdato: 26.04.2024

Side: 3 av 29

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

Oppdragsnr.: 20127-1623

Befaringsdato: 26.04.2024

Side: 4 av 29

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1850

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein på opprinnelig del og stål/aluminiumsplater på tilbygget del. (etterligning av takstein). Taket er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig reisverk på tilbygget. Opprinnelig del er blitt vindtettet, luftet og kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Er et åsetak av rundstokker med undertak av under og påbord. Sperrekonstruksjon på tilbygget del som er lukket og ikke synlig for vurdering. Bygningen har trevinduer med koblet glass som er sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser. Eldre takvindu på loftet av type welux. Ytterdør i kjeller med glass, tofløyet balkongdør med høy brystning og sprosser. Ytterdør med glass til entre i tilbygget. Mindre platting ved inngangsparti. Eldre utvendig steintrapp til have og en støpt trapp til kjeller.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, parkett, flis og betonggulv. Himling: Malt panel og synlige gulvbjeler i hovedetasjen. Vegger: En del tømmervegger, panel og tapet. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Ingen isolasjon i bjelkelaget i mot grovkjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vedovn i stue med stålpipes. Boligen har mursteinspipe og en vedovn ved kjøkken. Er en grovkjeller under opprinnelig del. Tilbygget del har utforede vegger under bakkenivå. Hulltaking er foretatt på utfored vegg på teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent. Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en bratt enkel trapp til kjeller. Nyere innerdører i tilbygget del og eldre dører i opprinnelig del. Dører er funnet i bra stand når en tar alder på de eldste i betrakning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom: Noe eldre overflater. Veggene har fliser og panel i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen. Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjnise, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.

Dusjrom: Noe eldre overflater.. Veggene og himling har fliser. Gulvet er flislagt med noe fall i rundt sluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt i fra teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3 vektprosent.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Parkettgulv, malt panel i himling og vegger med synlige gulvbjelker. Innredning med stor spegel i fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom: Rupanel på vegger og i himling. Noe eldre vvs utstyr. Panelovn som varmekilde.

Badstu: Granpanel på vegger og himling med støpt gulv med overliggende treheller. Badstu: Elektrisk badstuovn som ikke ble funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelskap på teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på teknisk rom. Sikringsskapet er plassert i entre og har merkede kurser. Anlegget er blitt oppgradert i samband med tilbygg og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering er ikke synlig for vurdering på tilbygget del. Synlig fuktsikring av type platon på tilbygget. Dreneringen er i fra byggeåret på opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering. Tykk grunnmur av natursten på opprinnelig del og tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker. Forstøtningsmur er av betong i mot garasje. Skråned tomt i rundt boligen. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret vann. Er også en eldre brønn som nå er i bruk, da pumpe til grunnboret brønn er defekt.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kun fasade tegning, som gjør at innvendige deler ikke er vurdert med tanke på godkjenning.

Garasje med loft.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kun fasade tegning, som gjør at innvendige deler ikke er vurdert med tanke på godkjenning.

Redskapshus med innredet loft.

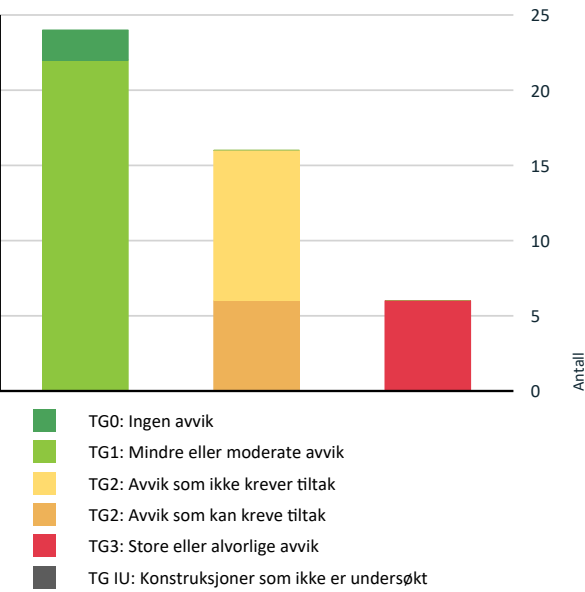
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftet er blitt innredet i forhold til godkjente tegninger.



Sammendrag av boligens tilstand

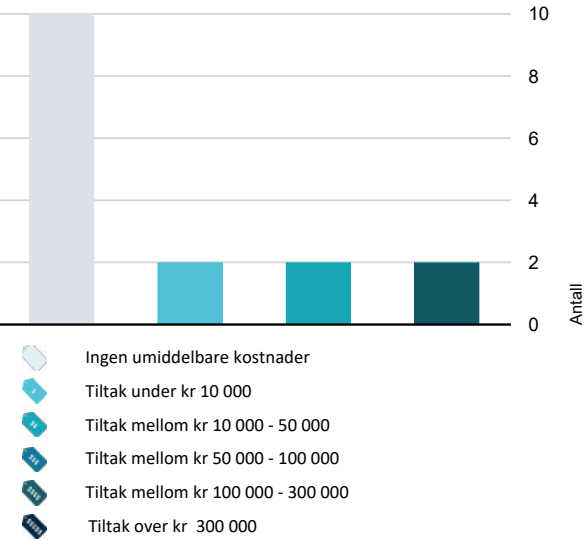
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side

!	Våtrom > Kjeller > Dusjrom. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1850

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2004	Tilbygg	Tilbygg i enden av våningshuset med kjeller

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein på opprinnelig del og stål/aluminiumsplater på tilbygget del. (etterligning av takstein). Taket er besikktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes for å unngå ekstra fuktbelastning på selve taksteinen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av tekkingen på hoveddelen.



Deler av tekking på tilbygget del.



Har grodd en del mose på taksteinen.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Mangler et utvendig svillbeslag på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Tiltak:

Utvendig svillbeslag bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløp av pløast.



Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og vanlig reisverk på tilbygget. Opprinnelig del er blitt vindtettet, luftet og kledd på nytt med liggende dobbelfals kledning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Gjelder kun på ene ytterhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kledningen ligger noe nær bakkenivå på ene hjørne.



Deler av fasader med tilhørende belistninger.



Opprinnelig fasade har ny vindtetting og lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Er et åsetak av rundstokker med undertak av under og påbord. Sperrekonstruksjon på tilbygget del som er lukket og ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Yttertaket har nedbøying.

Er også noe missfarging på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Knekott på ene siden.



Deler av øverste loftet.

TG 2 Vinduer - 2

Eldre takvindu på loftet av type welux.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har vært en del kondesering på dette vinduet, som har resultert i fukt/kondensmerker på karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på dette takvinduet og utskiftning på noe sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvindu på loftet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass som er sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser.

TG 2 Dører - 2

Ytterdør med glass til entre i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En utvendig skade i nedre del av denne døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennværende brukstid ansees som noe begrenset.



Skade på ytterdør til entre.

TG 1 Dører

Ytterdør i kjeller med glass, tofløyet balkongdør med høy brystning og sprosser.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre platting ved inngangsparti.



Mindre overbygget støpt platting.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Eldre utvendig steintrapp til have og en støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært en sikring i rundt åpning til kjellertrapp på begge sider. Har vært noe sig ved eldre steintrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre utvendig trapp til have.



Støpt utvendig trapp til kjeller.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv, parkett, flis og betonggulv.

Himling: Malt panel og synlige gulvbjeler i hovedetasjen.

Vegger: En del tømmervegger, panel og tapet.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Ingen isolasjon i bjelkelaget i mot grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelig del har størree skjevheter i de fleste rom og da spesielt på loftet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Alle rom fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Etasjeskille til kjeller er ikke isolert i opprinnelig del.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe og en vedovn ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Eldre vedovn ved kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue med stålpipe.



Vedovn i stue.



Stålpipe på loftet.

TG 2 Rom Under Terreng

Er en grovkjeller under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ble registrert noe innsig av fuktighet og grovkjeller bør ventileres bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer som en grovkjeller, men det bør opprettes bedre ventilasjon.



Grunnmur i grovkjeller.



Noe fuktighet og innsig i grovkjeller.

TG 1 Rom Under Terreng - 2

Tilbygget del har utforede vegger under bakkenivå.
Hulltaking er foretatt på utfored vegg på teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,4 vektprosent.



Hulltaking i utfored vegg på teknisk rom.

TG 3 Innvendige trapper

Eldre trapp med tette opptrinn til loftet og en bratt enkel trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

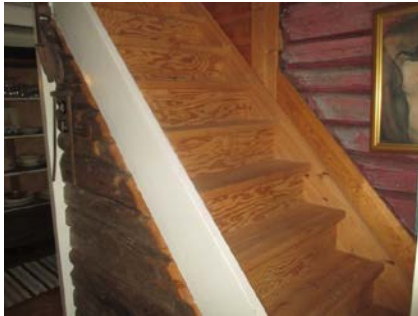
Gjelder på begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til loftet.



Enkel bratt kjellertrapp.

TG 1 Innvendige dører

Nyere innerdører i tilbygget del og eldre dører i opprinnelig del.
Dører er funnet i bra stand når en tar alder på de eldste i betrakinging.

VÅTROM

KJELLER > DUSJROM.

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har fliser.



Mindre dusjrom.

KJELLER > DUSJROM.

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med noe fall i rundt sluk.

KJELLER > DUSJROM.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJROM.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 9,3 vektprosent.



Hulltaking i fra teknisk rom.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel i himling.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusjnisse.



Sluk under badekar.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjnisse, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom i mot dusjnisse.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, malt panel i himling og vegger med synlige gulvbjelker. Innredning med stor spegel i fronter.



Deler av kjøkken.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Rupanel på vegger og i himling.
Noe eldre vvs utstyr.
Panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu:
Granpanel på vegger og himling med støpt gulv med overliggende treheller.



Deler av badstu.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstu:
Elektrisk badstuovn som ikke ble funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av rør i rør systemet.



Innvendig stoppekran på teknisk rom.



Fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på teknisk rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entre og har merkede kurser. Anlegget er blitt oppgradert i samband med tilbygg og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i entre i tilbygget del.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Drenering er ikke synlig for vurdering på tilbygget del. Synlig fuktsikring av type platon på tilbygget.



Synlig fuktsikring inntil grunnmur på tilbygget del.

TG 3 Drenering - 2

Dreneringen er i fra byggeåret på opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tykk grunnmur av natursten på opprinnelig del og tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker.



Tykk opprinnelig grunnmur.



Deler av pusset grunnmur av lecablokker



Deler av opprinnelig grunnmur utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong i mot garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Støpt forstøtningsmur i mot garasje.

TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt i rundt boligen.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøfter. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret vann. Er også en eldre brønn som nå er i bruk, da pumpe til grunnboret brønn er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Pumpe til grunnboret brønn er defekt i følge tilstedeværende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Foreta kontroll av brønnvann.

Pumpe til brønn må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje med loft.



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.
- Vegger er satt opp i vanlig bindingsverk.
- Utvendig kledning med tilhørende belistninger er funnet i bra stand.
- Taktekking av takstein og stål/aluminiumsplater, som har normal slitasje.
- Veranda ut i fra loftet har noe lav høyde på rekkverk i forhold til dagens krav til sikkerhet.
- Vinduer av forskjellige typer og årganger har fått noe slitasje og et vindu på loftet hadde gått av hengsler på befaringen.
- Isolert port og dør i front er funnet i orden.
- Bratt plassbygget trapp til loftet.
- Hele loftet og deler av hovedetasjen er blitt innredet.
- Ingen lufting av lukket takkonstruksjon (skråtak). Isolasjonen ligger helt opp til undertaket av sutakplater.
- Er lagt inn vann og strøm i bygningen. En gjennomgang av alt vvs opplegg , utstyr og elektrisk opplegg anbefales.
- Er en god del påbegynte arbeider som ikke er blitt fullført.
- En god del vedlikehold/oppgraderinger må beregnes på denne bygningen. Samt fullføring av en god del påbegynte arbeider..

Redskapshus med innredet loft.



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate
- Ingen synlig fuktsikring inntil mur som er blitt tilabakefylt.
- Er satt opp i vanlig bindingsverk og har utvendig stående kledning av under og påbord.
- Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak.
- Taktekingen med tilhørende deler er funnet i god stand.
- Plassbygget porter til redskapshuset.
- Vinduer med faste sprosser er funnet i bra stand.
- Flere nyere takvinduer på loftet av type welux.
- ytterdør til kontor/arb.rom er noe skadet.
- Plassbygget trapp til loftet.
- Loftet er blitt isoleret med panel i himling og på vegger.
- Knekott på sidene ble vurdert.
- Ingen lufting av lukket takkonstruksjon i mellom isolasjon og undertak av sutakplater.
- Er blitt innlagt strøm i bygningen.
- Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.
-

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

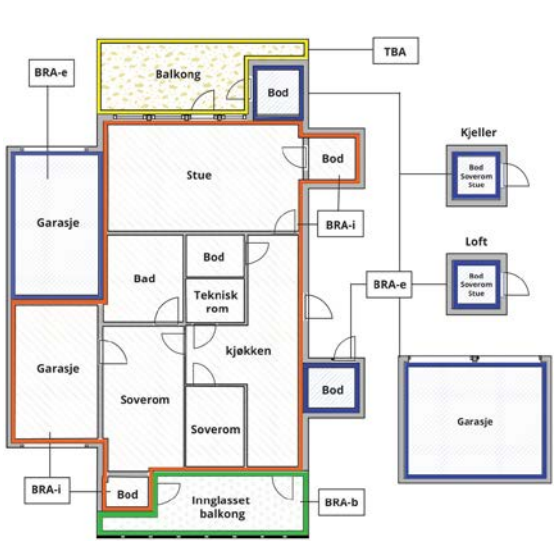
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 byggteknisk 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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	80			80		3	83
Loft	32			32		23	55
Kjeller	48			48		11	59
SUM	160					37	197
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, Hall m/trapp, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Grovkjeller, Toalettrom, Badstue, Teknisk rom, Dusjrom.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kun fasade tegning, som gjør at innvendige deler ikke er vurdert med tanke på godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med loft.

Ny arealstandard

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Reskapshus, Kontor , Trapperom	
Loft		Innredet oppholdsrom.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftet er blitt innredet i forhold til godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

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)
Våningshus	117	43
Garasje med loft.	44	48
Redskapshus med innredet loft.	56	97

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kun fasade tegning, som gjør at innvendige deler ikke er vurdert med tanke på godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Redskapshus med innredet loft.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		104		104			104
Loft		49		49		16	65
SUM		153				16	169
SUM BRA	153						



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
26.4.2024	Torleif Fjellestad			Takstingeniør			
	Barbro Hauge			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	188	6		0	333655.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Paradisveien 40							
Hjemmelshaver							
Hauge Kolbein							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2024		Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	29.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	31.10.2006	Tilbygg våningshus	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.04.2008	Garasje med bod	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	15.04.2008	Maskinhus/vedlager.	Gjennomgått	1	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11577>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sørlandet
Oppdragsnr.
1408240068

Selger 1 navn
Barbro Hauge

Gateadresse
Paradisveien 40

Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja
Hjemmelshavers navn
Kolbein Hauge

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Betydelig renovering av huset i 2004. Nye vinduer, gulv, ny kledning, isolering, nytt kjøkken, nybygg med bad, gang og ekstra soverom ble også bygget m.m. I kjeller ble det bygget badstue, dusj, lite toalett og teknisk rom til varmtvannsbereder. Det elektriske ble også oppgradert. Jeg har ikke oversikt over alle detaljer her men det ble gjennomført en totalrenovering av hele huset. Når det gjelder vanntilførsel til huset er det boret etter vann, dette har fungert bra i mange år. Nå er pumpa i den nye brønnen defekt. Vi valgte sommeren 2023 og få montert ei pumpe i kjelleren som pumper vann fra den gamle brønnen, for å få tilstrekkelig trykk på vannet. Dette fungerer bra, men ved veldig tørke, kan en risikere at brønnen går tom. Med en liten investering skal en lett kunne koble seg til den nye brønnen igjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbro Hauge	effe873d0edc5723de66723dde7341d26f6c3b6c	02.05.2024 07:40:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240068

Document reference: 1408240068

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

**Kolbein Hauge
Oftebroåsen 7
4580 Lyngdal**



Verditakst

Over landbrukseiendommen

Gnr. 188, bnr. 6, 189/4 og 5, 191, bnr.3 Augland i Lyngdal kommune.

**Skagestad Takst og Eiendom a/s
Gamleveien 39 A Vigeland
4520 Lindesnes**

mob. 97718570

INNLEDNING:

Den 11.03.2019 ble det etter forespørsel fra Kolbein Hauge foretatt befarings av de ovennevnte eiendommer.
Formålet var å foreta en verditakst i forbindelse med et eventuelt salg av eiendommene.

Hjemmelshaver: Kolbein Hauge: 1/1 andel.

Kolbein Hauge var tilstede og påviste eiendommen og ga opplysninger som var av betydning for taksten.
Der var innhentet NIBIO kart med arealopplysninger, utskrift grunnbok over gnr. 191, bnr. 3, Del av skogbruksplan.

Takstmann: Oddleiv Skagestad MNLT.

KORT BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN.

Eiendommen ligger vakkert til på Augland i Lyngdal kommune. Til kommunesenteret i Lyngdal er ca 13 km.
Eiendommen har i flg NIBIO et totalt areal på 1200,2 daa. Av dette er 47,7 daa dyrka jord, 1,6 daa overflate dyrka og 29,9 daa innmarksbeite.
I flg skogbruksplan er det produktive drivbare areal på 969 daa.
Bygninger på eiendommen er våningshus, uthus, stabbur, redskaps hus og garasje med oppholdsrom.

Eiendommen.

a) Dyrka jord og beite

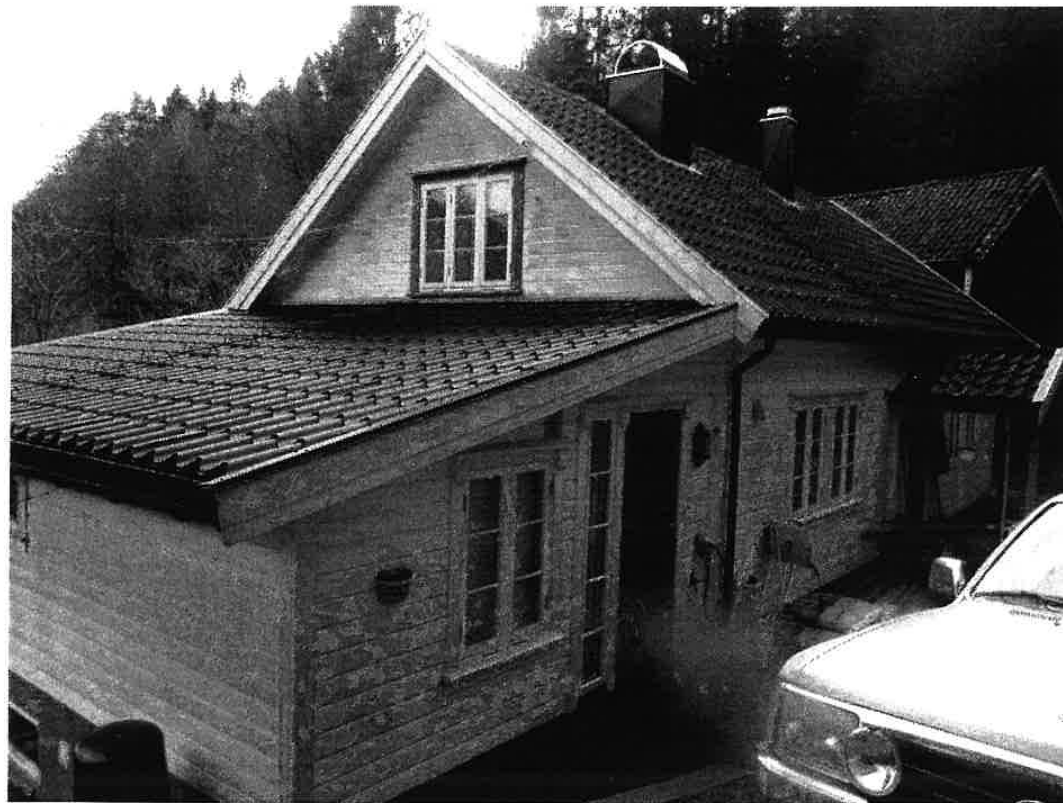
Den dyrka jord med et areal på 47,7 daa og ligger i flere mindre teiger. En del er grøftet myrjord. Det meste kan drives med dagens maskiner.
Arealene blir i dag benyttet til slått og beite.

b) Skog og annet areal.

Skogen ligger i flere teiger, etter skogbruksplan er det produktive areal på 969 daa. Den totale mase var i 2002 på 7832 m3. Treslagsfordelingen var 45 % gran og furu. Tilveksten var på 364 m3
Fra 2002 til 2018 er der foretatt avvirkning på 6057 m3. Fra 1992 til 2018 er der plantet 20415 stk gran.
Driftsforholdene er til dels bra, der er bygd en del driftsveier.
I taksten har en lagt til grunn et balansekvantum på 54 m3.
En må påregne en god del ungskogspleie de nærmeste år
Der er etter opplysninger ikke innestående midler på skogskontoen.
En har i taksten tatt hensyn til eiendommens jakt og fiskemuligheter. Eiendommen er med i 3 storviltvald, og der er 4 garnretter i Auglandsvannet.
Småvilt på egen grunn Der er registrert 2 miljøfigurer på eiendommen.

BYGNINGER:

a) Våningshus.



Boligen er oppført i loft ca 1900 med en grunnflate på 72 m² 1 ½ etasje. Boligen er restaurert i 2006 med et påbygg på 25 m² i en etasje med kjeller. Der er kjeller under byggene. Kjeller under gamle huset, skorstein, div rom med potetkjeller. Der var innslag av fukt. Kjeller i påbygg gang, pumperom, wc, dusj og badstue. Vinduer er skiftet til 3 lags isolerglass. Boligen 1 etg inneholder gang, kjøkken, 2 stuer, musikkrom, kammers, toalett badekar m/ dusj og master soverom. På bad varmekabler i gulv. Oppvarming er vedovner. 2 etg gamle bolig inneholder lofts gang og 3 soverom og div kott. Boligen har en bra standard, vann er fra brønn med pumpe, kloakk er til infiltrasjon i grunn. Taket på gamle huset er saltak tekt med nye takstein, påbygg er skråtak tekt med stålplater. Utvendig malt tre kledning. Der er en større hage med dam med et totalt areal på 2 -3 daa.

b) Uthus.

Uthuset er bygd ca 1890 i reisverk med en grunnflate på 150 m². Bygget er i dårlig forfatning og har i tekstsammenheng ingen verdi.

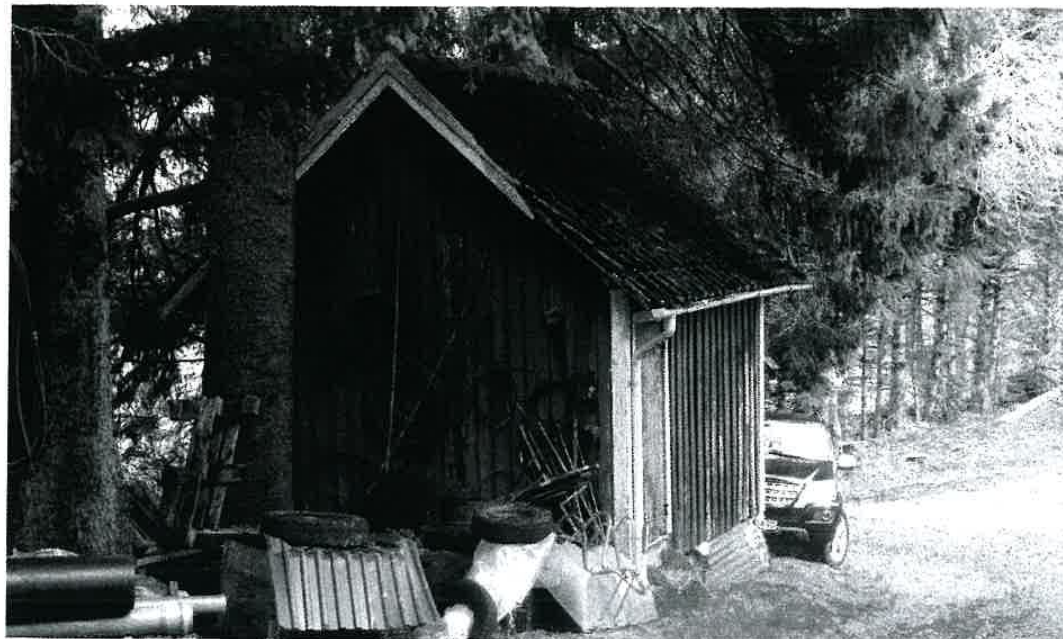


c) Redskaps hus.



Bygget er oppført i 2004-06 med en grunnflate på 112 m² i 1 ½ etasje. Bygget er oppført på støpt gulv og ringmur i tre reisverk med utvendig tre kledning. 1 etg inneholder redskapsrom og et kontor. Der er montert rulleporter. 2 etg er isolert og innredet med panel, der er montert takvindu. Adkomst er innvendig trapp. Mot sør en dør for eventuell fremtidig rømningsvei. Utvendig trapp ikke montert. Der er innlagt el strøm. Taket er saltak tekt med betongstein. Bygget har en bra standard.

d) Stabbur.



Stabburet er av eldre dato med en grunnflate på 16 m². Grunnmur er naturstein. Bygget er i reisverk med utvendig kledning. Taket er saltak tekt med betongtakstein. Bygget blir benyttet til div lagring. Der er ikke innlagt el strøm.

e) Garasje.



Garasjen med leilighet er bygd i 2006-07 med en grunnflate på 72m². Bygget inneholder garasje, inngang med et lager og toalett med wc og dusj, varmekabler i gulv, et lager med støpt gulv. 2 etg skal inneholde stue/kjøkken, soverom/ kontor, et toalett m/vask.

Der er dør ut til terrasse som skal bli nødutgang. Innvendig kledd med panel. Port til garasje er med aut åpner. Utvendig kledd med trekledning. Hovedbygget har saltak med kvist tekt med betongstein, påbygg har skråtak tekt med stålplater. Bygget vil ved ferdigstilling få en bra standard.

Hytteplan.

På eiendommen er der foretatt en større utbygging av fritidshytter. Der foreligger nå plan for en utvidelse på 19 – 20 nye tomter. Der er og vist ønskelig byggeplass med garbod

KONKLUSJON:

Eiendommen er en konsesjonspliktig landbrukseiendom, etter de nye arealgrenser for odlingsjord tilfredsstiller eiendommen disse arealer. I kommuneplan ligger eiendommen i LNF område. Der er og en fredet tidligere kongsvei i gjennom eiendommen. Etter befaring og etter de opplysninger som er gitt har en kommet fram til følgende takst.

Gnr. 188, bnr. 6, gnr. 189, bnr. 4 og 5 og gnr. 191, bnr. 3 Augland i Lyngdal kommune verdsettes til Kr. 10.213.000.- kronertimilliontohundreogtrentusen 00/100.

Fordeling av verdiene:

Hva.	Verdi.	Sum.
Dyrka jord og beite	361.000.-	
Skog og annet areal	1,160,000.-	
Jakt og fiske	150.000.-	1,671.000.-
Våningshus	1,300.000.-	
Redskapshus	500.000.-	
Stabbur	2.000.-	
Garasje med leilighet	740.000.-	
Uthus	0.-	2.542.000.-
Hytteplan (ca 20 tomter)	6.000.000.-	6.000.000.-
Totalt		10,213,000.-

Vedlegg:

- Kopi kart ned arealopplysninger
- Utskrift grunnbok
- Kopi del av skogbruksplan
- Utskrift avvirkning vedr hogst
- Utskrift aktivitet i periode 1991-2019
- Kopi fra Norges bebyggelse.

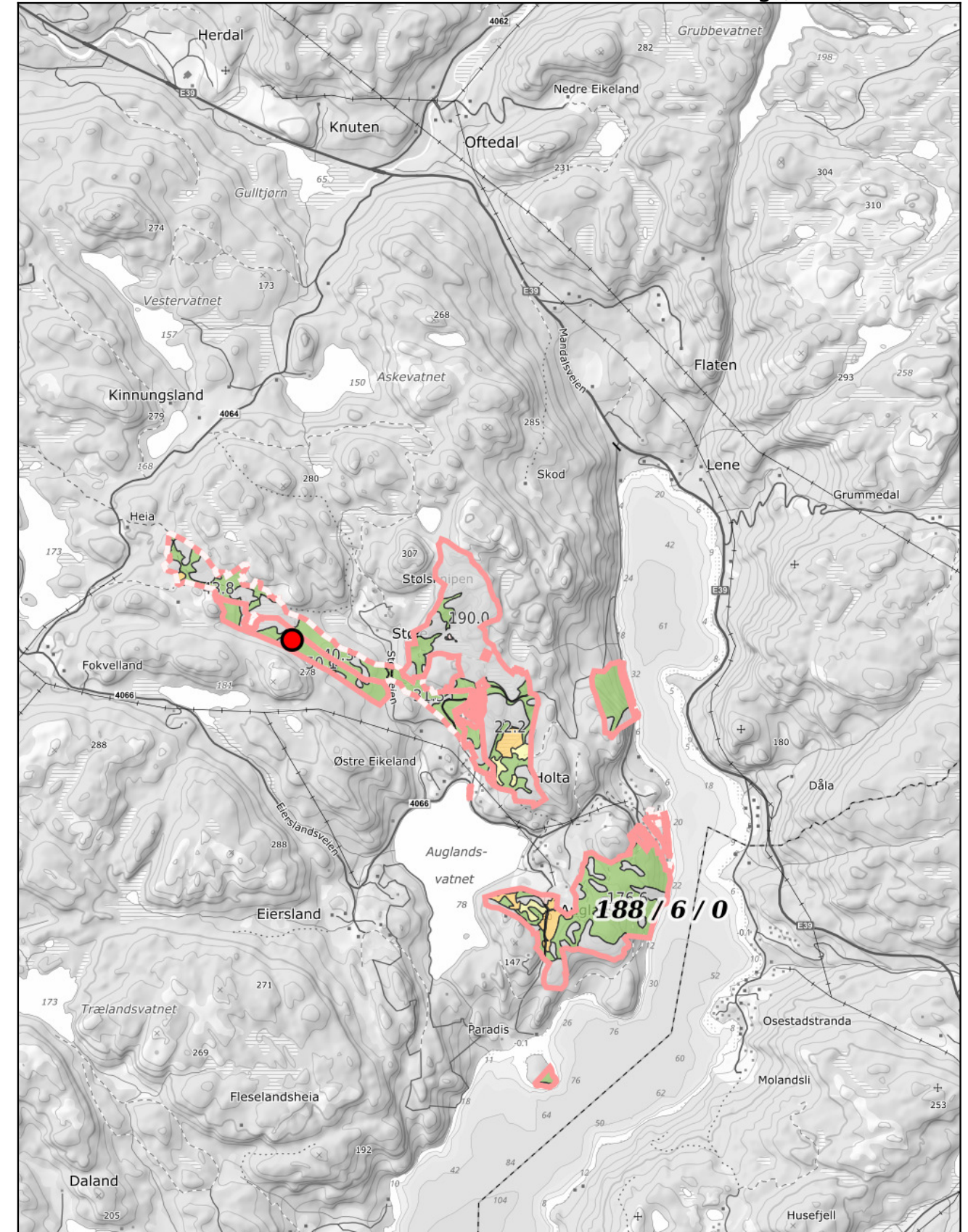
Vigeland den 25.03.2029

Oddleiv Skagestad

Oddleiv Skagestad
Takstmann MNLT.

Landbrukseiendom 4225-189/4/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 200 400 600m

Målestokk 1:25000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 4225-189/4/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):
Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 4225-189/4/0
3 tilknytta grunneiendommer: 188/6/0, 189/4/0, 191/3/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 3 av 3

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4225-189/4/0 Landbrukseiendom									
188/6/0	4	24,0	0,0	7,4	198,6	94,8	8,6	0,0	333,4
189/4/0	4	0,0	0,0	0,3	79,7	29,3	3,1	0,0	112,4
191/3/0	4	14,4	0,0	12,7	125,5	268,4	2,2	0,0	423,2
Sum	12	38,4	0,0	20,4	403,8	392,5	13,9	0,0	869,0

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
------------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------	---------------	------------------

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4225-188/69/0 Grunneiendom									
188/69/0	2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,4	0,0	1,7
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,4	0,0	1,7
4225-188/7/0 Grunneiendom									
188/7/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
4225-188/94/0 Grunneiendom									
188/94/0	1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,0	0,4
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,0	0,4
4225-189/36/0 Grunneiendom									
189/36/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4225-189/6/0 Grunneiendom									
189/6/0	1	2,0	0,0	0,0	127,7	63,3	1,7	0,0	194,7
Sum	1	2,0	0,0	0,0	127,7	63,3	1,7	0,0	194,7

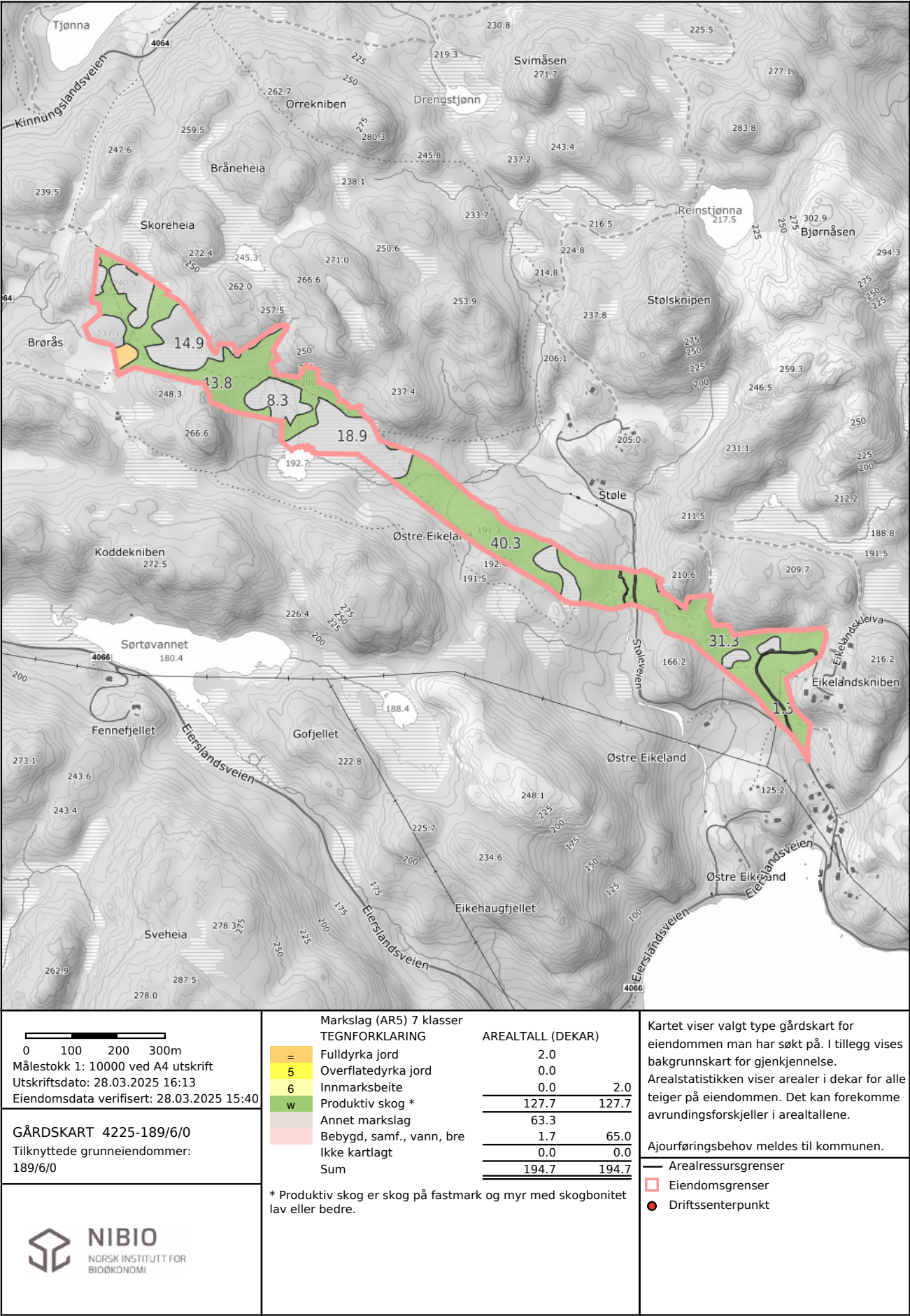
Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

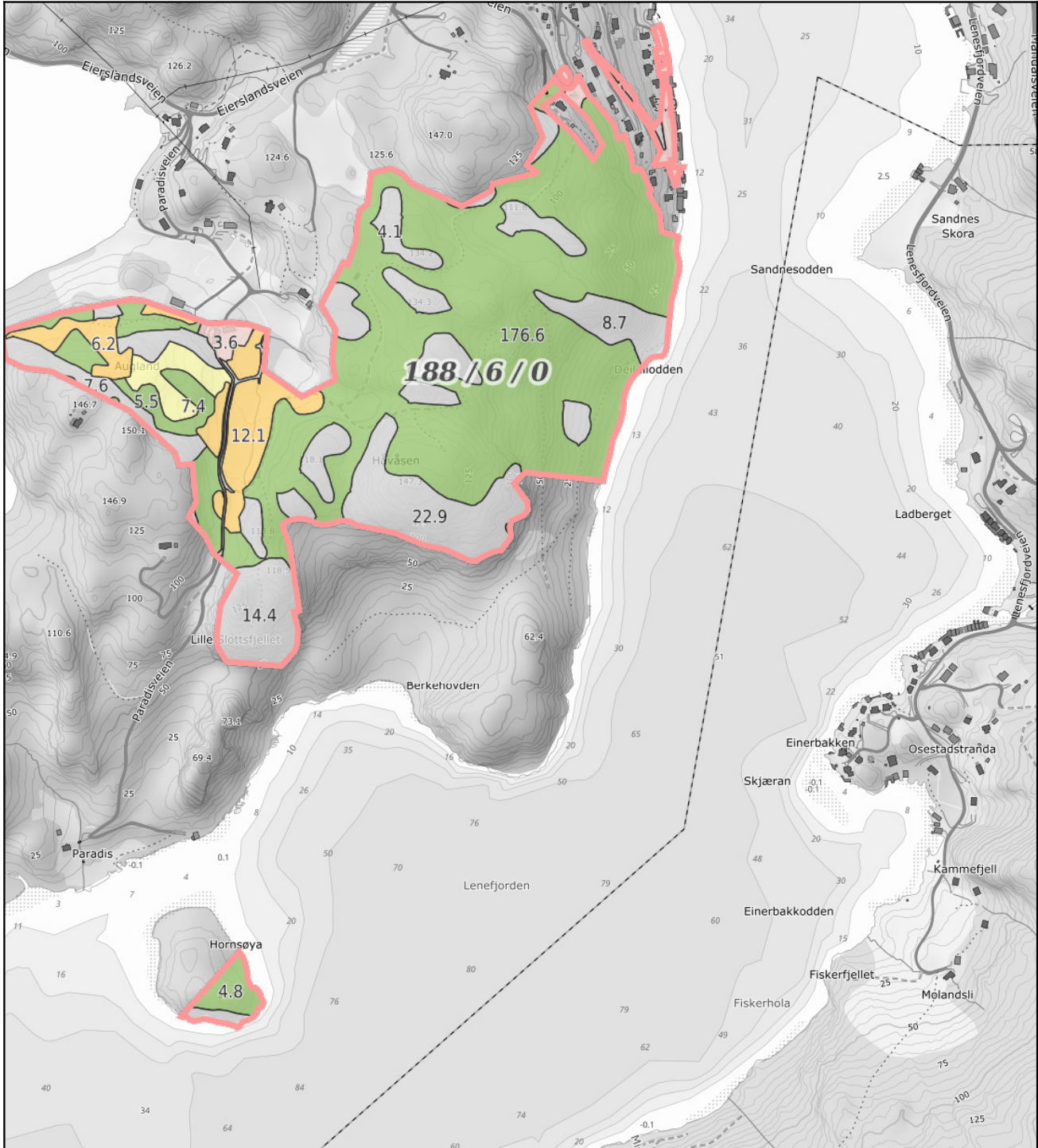
Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

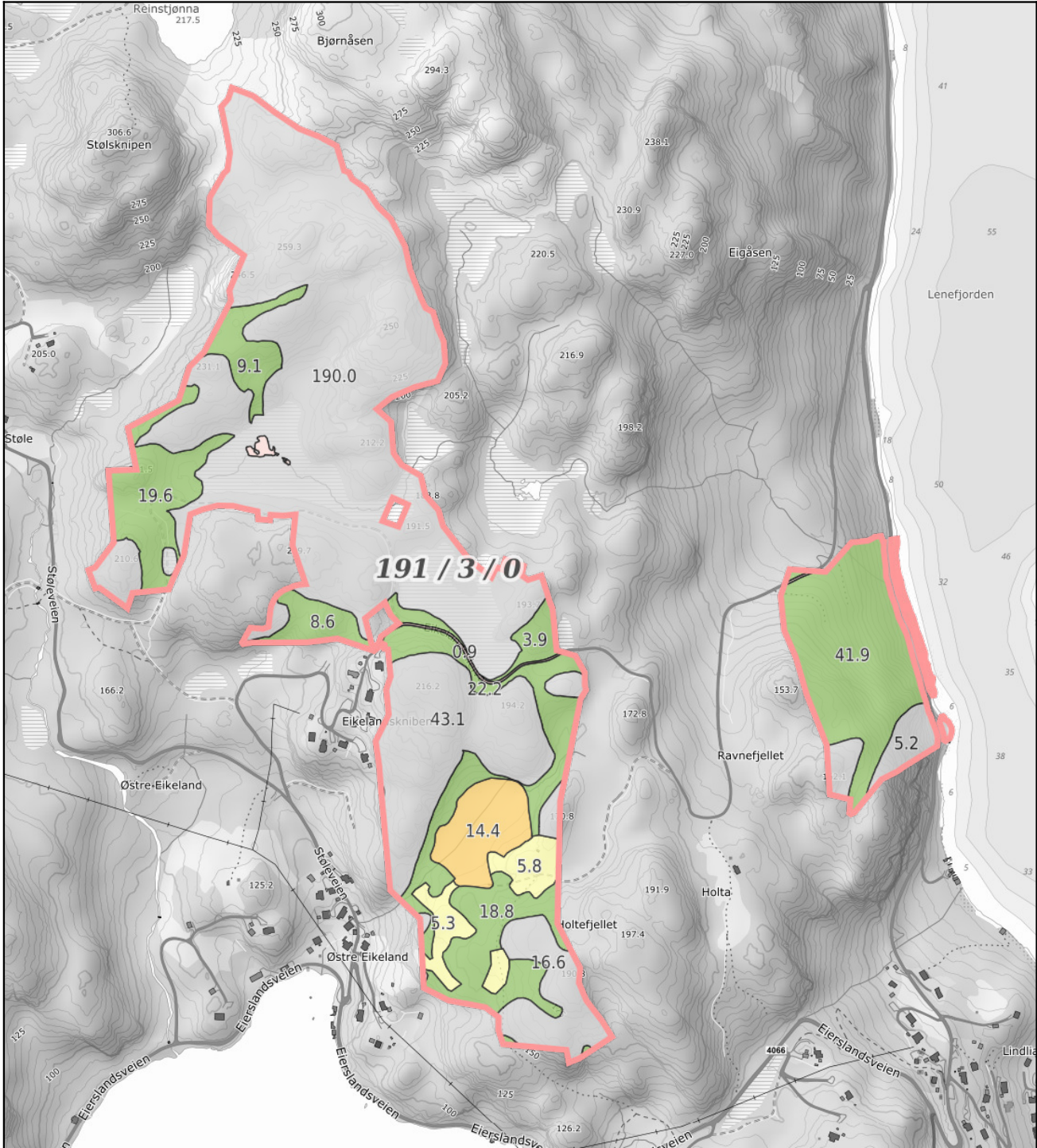
- Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
- Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
- Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
- Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
- Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Dato: 28.03.2025 16:10 - Eiendomsdata verifisert: 28.03.2025 15:35 - Side 4 av 4





050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 05.06.2024 12:07 Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:07	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum		AREALTALL (DEKAR) 44.6 5 1.6 6 27.3 73.5 613.2 613.2 496.3 16.6 512.9 0.0 0.0 1199.6 1199.6
	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt		



050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 05.06.2024 12:15 Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:07	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum		AREALTALL (DEKAR) 14.4 5 0.0 6 12.7 27.1 125.5 125.5 268.4 2.2 270.6 0.0 0.0 423.2 423.2
	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI			

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

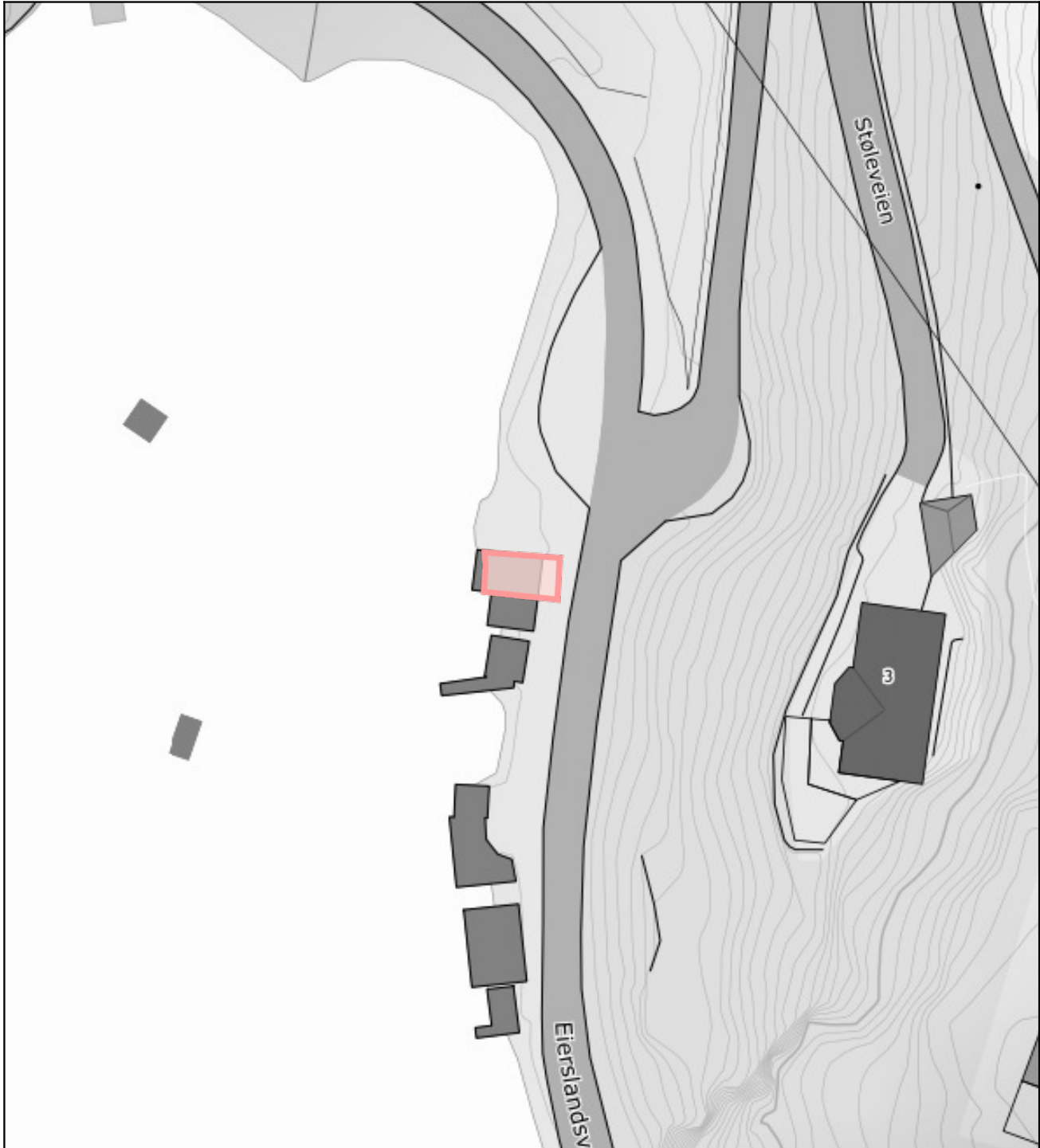
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



05m10m15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.06.2024 12:20

Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:20

GÅRDSKART 4225-189/36/0

Tilknyttede grunneiendommer: 189/36/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Marks (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggelse, vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.0

0.00.0

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

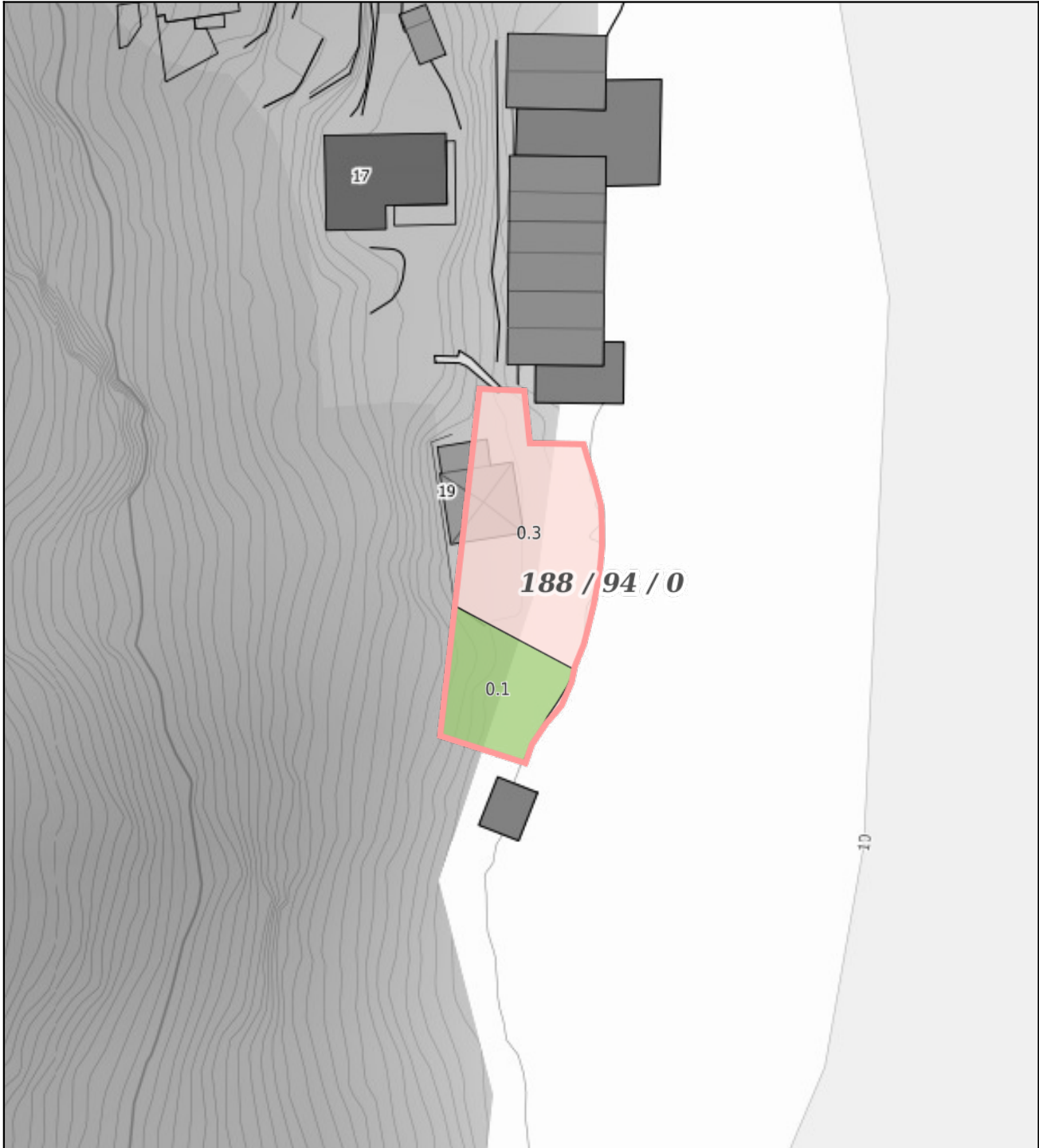
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrænser

Driftssenterpunkt



05m10m15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 05.06.2024 12:19

Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:19

GÅRDSKART 4225-188/94/0

Tilknyttede grunneiendommer: 188/94/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Marks (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggelse, vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0

0.0

0.0

0.1

0.0

0.3

0.0

0.10.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

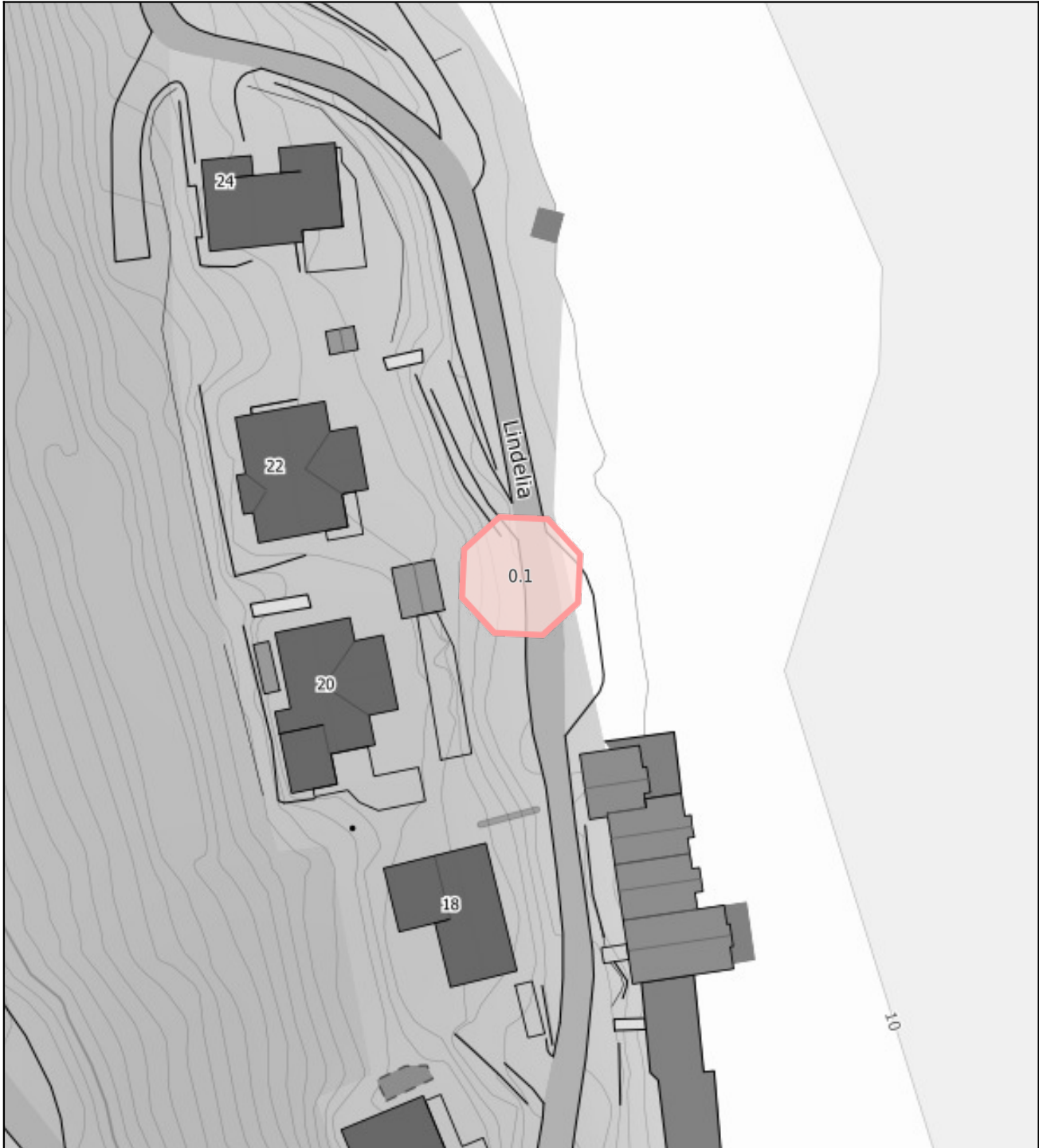
Arealressursgrenser

Eiendomsgrænser

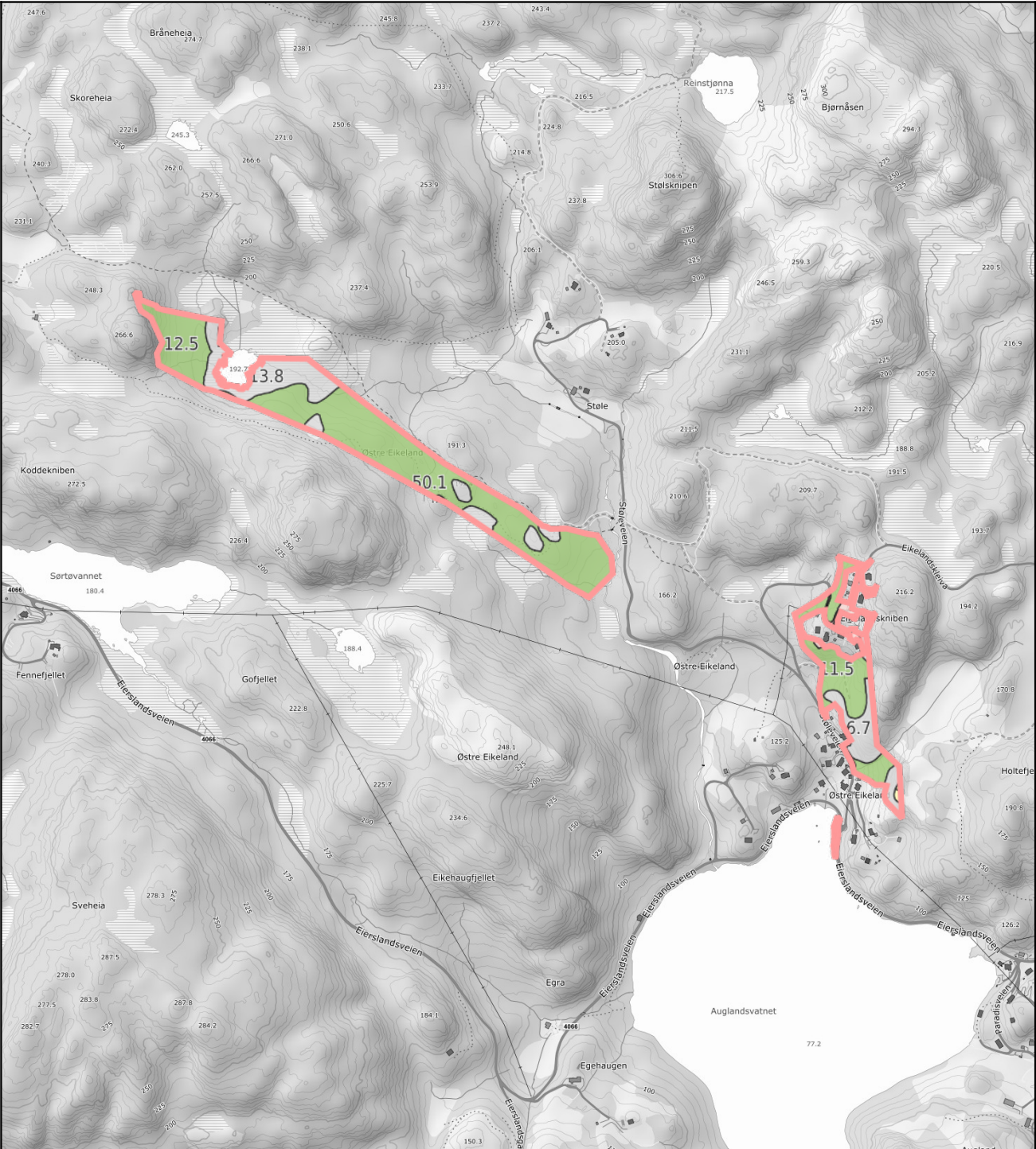
Driftssenterpunkt



05 10 15m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 05.06.2024 12:18 Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:18	Markslag (AR5) 7 klasser		Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.		
	TEGNFORKLARING				
GÅRDSKART 4225-188/69/0 Tilknyttede grunneiendommer: 188/69/0		Fulldyrka jord	0.0	Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt	
	5	Overflatedyrka jord	0.0		
	6	Innmarksbeite	0.0		0.0
	w	Produktiv skog *	0.0		0.0
		Annet markslag	1.3		
		Bebyggd, samf., vann, bre	0.4		1.7
		Ikke kartlagt	0.0		0.0
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Sum		1.7		1.7
	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.				



05 10 15m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 05.06.2024 12:16 Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:16	Markslag (AR5) 7 klasser		Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.		
	TEGNFORKLARING			AREALTALL (DEKAR)	
GÅRDSKART 4225-188/7/0 Tilknyttede grunneiendommer: 188/7/0		Fulldyrka jord	0.0	Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt	
	5	Overflatedyrka jord	0.0		
	6	Innmarksbeite	0.0		0.0
	w	Produktiv skog *	0.0		0.0
		Annet markslag	0.0		0.0
		Bebyggd, samf., vann, bre	0.1		0.1
		Ikke kartlagt	0.0		0.0
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	Sum		0.1		0.1
	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.				



0100200300m Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 05.06.2024 12:13 Eiendomsdata verifisert: 05.06.2024 12:07		
GÅRDSKART 4225-189/4/0 Tilknyttede grunneiendommer: 189/4/0		
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI		
Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslog Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.3 79.7 29.3 3.1 0.0 112.4 0.3 79.7 32.4 0.0 112.4		
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt		
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.		



Arkiv: 188/7/L12
Saksmappe: 2013/1982 - 15575/2017
Saksbehandler: Anne Kristine Lysestøl

2.gang behandling av forslag til "Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia", gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	27.09.2017	79/17
Lyngdal kommunestyre	19.10.2017	97/17

Endelig vedtak fattes av Lyngdal kommunestyre

Rådmannens forslag til innstilling:

I samsvar med pbl §12-12 vedtar Lyngdal kommune «Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia", gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12».

Følgende endring skal gjøres på plankartet:
På byggeformål til fritidsbebyggelse skal det tegnes inn byggegrense 4 m fra regulert formålsgrense mot samferdselsformål og grønne formål.

I bestemmelsen § 3 g) tilføyes: Byggegrense for formålet uthus/naust (UN) tilsvarer formålsgrensen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 27.09.2017:

Avstemming:
Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts innstilling 27.09.2017:

I samsvar med pbl §12-12 vedtar Lyngdal kommune «Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia", gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12».

Følgende endring skal gjøres på plankartet:

På byggeformål til fritidsbebyggelse skal det tegnes inn byggegrense 4 m fra regulert formålsgrense mot samferdselsformål og grønne formål.

I bestemmelsen § 3 g) tilføyes: Byggegrense for formålet uthus/naust (UN) tilsvarer formålsgrensen.

Lyngdal kommunestyres behandling 19.10.2017:

Mikal Stene, FrP fremmet følgende utsettelsesforslag:
Saken utsettes slik at administrasjonen sjekker opp i hht. gjestebrygge.

Avstemming:
Utsettelsesforslaget falt med 5 stemmer (1 SP, 1 V, 3 FrP) mot 24 stemmer.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts innstilling ble deretter enstemmig vedtatt.

Lyngdal kommunestyres vedtak 19.10.2017:

I samsvar med pbl §12-12 vedtar Lyngdal kommune «Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia", gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12».

Følgende endring skal gjøres på plankartet:
På byggeformål til fritidsbebyggelse skal det tegnes inn byggegrense 4 m fra regulert formålsgrense mot samferdselsformål og grønne formål.

I bestemmelsen § 3 g) tilføyes: Byggegrense for formålet uthus/naust (UN) tilsvarer formålsgrensen.

SAKSORIENTERING

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		
Likestilling		

Asplan Viak har på vegne av grunneier utarbeidet et planforslag for et område i Lindelia. Området er regulert tidligere og planforslaget skal legge til rette for en endring i løsning for småbåthavn, fortetting med 1 fritidsbolig og justering mellom gjeldende reguleringsplan og virkelig etablerte veier og tomter.

HMPD behandlet planforslaget 14.06.17 og fattet følgende vedtak:
Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 14.06.2017:
Med henvisning til PBL §12-10 legges forslag til "Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia, gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12"ut til offentlig ettersyn etter følgende endringer:

1. *Størrelse på sjøboder i områder for uthus/naust settes til 6m2 pr sjøbod, jf kommuneplanens bestemmelser.*
2. *Antall båtplasser tegnes inn på plankart og kode på formål på småbåtanlegg i sjø endres til pbl §12 – 5. Nr 6 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Areal i sjø som ikke er nødvendig for småbåtanlegg reguleres til ferdse. I bestemmelsene må min 0,5 p-plass pr båtplass øremerkes for småbåthavnen.*
3. *Rekkefølgekrav må suppleres med bestemmelse som sikrer krav til håndtering av forurensing ved småbåtanlegg, jf kommuneplanen § 2.9.6.*

- *Badeplass legges inn slik at det samsvarer med eksisterende plan. Før det gis tillatelse til oppføring av boder og anleggelse av nye båtplasser må badeplass være opparbeidet.*
- *Før det gis tillatelse til oppføring av sjøboder og anleggelse av nye båtplasser skal veien oppgraderes med tanke på veibredde, svingradius, sikring av rasutsatte strekninger samt trafikkiksikring: kjøresikkert gjerde el.l*
- *Bodene skal tilknyttes båtplasser.*

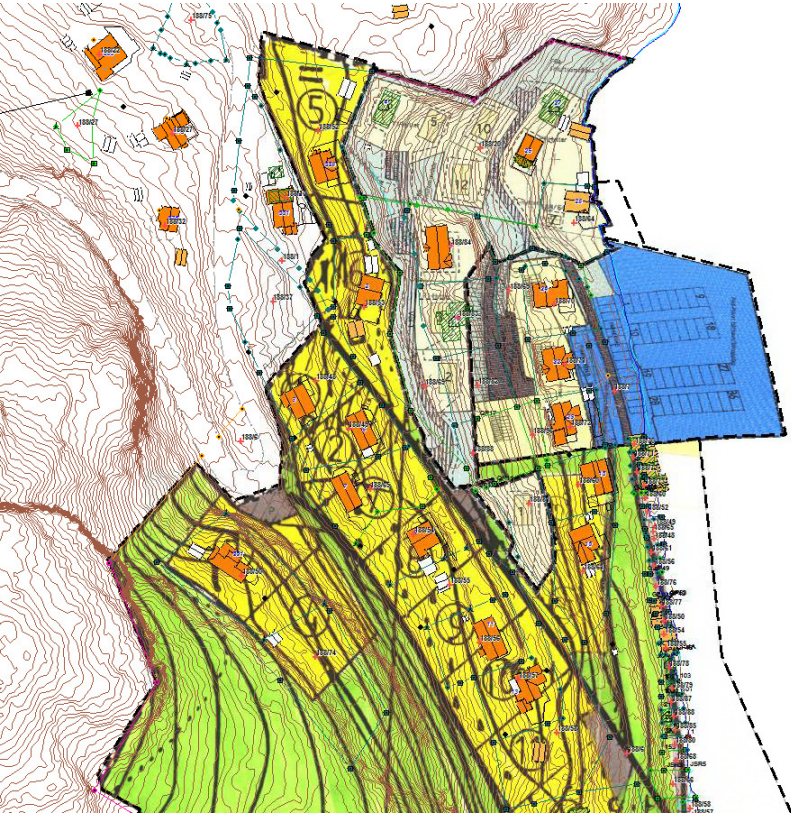
Planforslaget har lagt til offentlig ettersyn i perioden 05.07.17 – 20.08.17.

VURDERING

Det vises også til vurderinger ved 1. gangs behandling av planforslaget.

Lenke til planforslaget i planregisteret:
http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1032/gl_planarkiv.aspx?planid=201312

Området i Lindelia er regulert tidligere, med reguleringen er preget av endringer som ikke passer sammen og regulering av små arealer. Dagens plansituasjon er ikke god, blant annet er adkomstvei regulert bort. Se gjeldende reguleringsplaner i kartutsnitt nedenfor. Det er derfor veldig positivt at det nå er lagt fram for behandling forslag til en detaljreguleringsplan som kan rette på noe av dette.

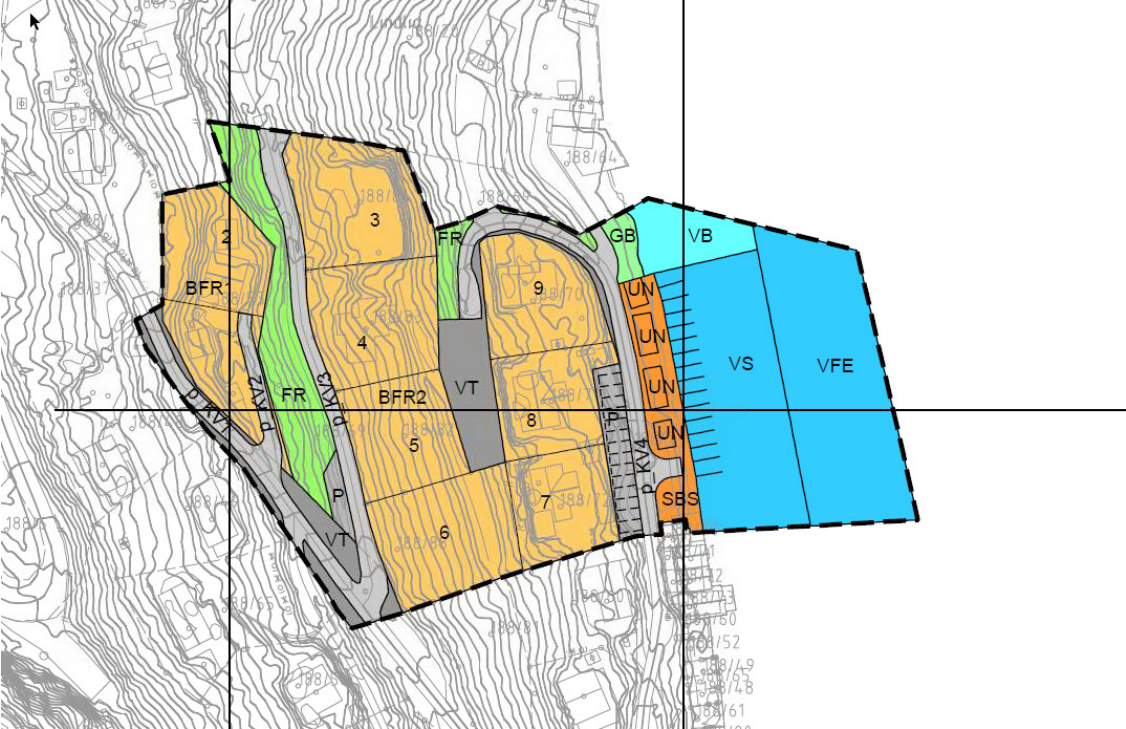


Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i Lindelia.

Utløsende faktor for planarbeidet var å få en ny løsning for småbåthavn. Utbygger har erfart fra liknende anlegg at løsning som var planlagt fort blir ødelagt av is, og ønsker å endre planlagt løsning.

Ved 1.gangs behandling ble det gjennomført befarings, og det ble på befaringen avdekket forhold som burde komme fram i planforslaget. Dette gjaldt utbedring av veien ned til området og etablering av en badeplass som ligger i gjeldende reguleringsplan. Veien ned er svært bratt og smal og er ikke egnet til mer trafikk. Det ble derfor også tatt inn i bestemmelsene at regulerte boder skal knyttes til p-plasser.

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn, og plankartet så da slik ut:



Plankartet slik det var ved offentlig ettersyn.

Ved offentlig ettersyn kom det inn følgende tilbakemeldinger:

Vest-Agder Fylkeskommune, brev datert 06.07.17: Vurderer at planforslaget tar hensyn til fylkeskommunens interesser og har derfor ikke merknader.

Statens vegvesen, brev datert 28.07.17: Planforslaget legger ikke opp til endringer for fv. 553 eller adkomst, og de har ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Vest-Agder, e-post mottatt 24.08.2017: Viser til at planforslaget i hovedsak gjør rettelser i forhold til eksisterende planforhold og at endringen i hovedsak er knyttet til småbåtanlegg. De har ikke merknader.

Renovasjonselskapet har varslet interesse. Administrasjonen har hatt møte med renovasjonsselskapet, og de vil prioritere å komme med merknader til planarbeid der det blir regulert inn ny bebyggelse, og har ikke spesielle merknader til dette planforslaget.

Byggegrense

Planforslaget mangler byggegrense. I gjeldende plan er planlagte hytte plassert på plankartet og vil være styrende for plassering av bygg. I naboområder er det vist byggegrense. Hele byggeområdet

ligger innenfor 100m sonen til sjø som har et spesielt vern mot utbygging. Det anbefales at det settes inn byggegrense 4 m fra regulert formålsgrense mot samferdselsformål og grønne formål. Dette er også avklart med forslagsstiller.

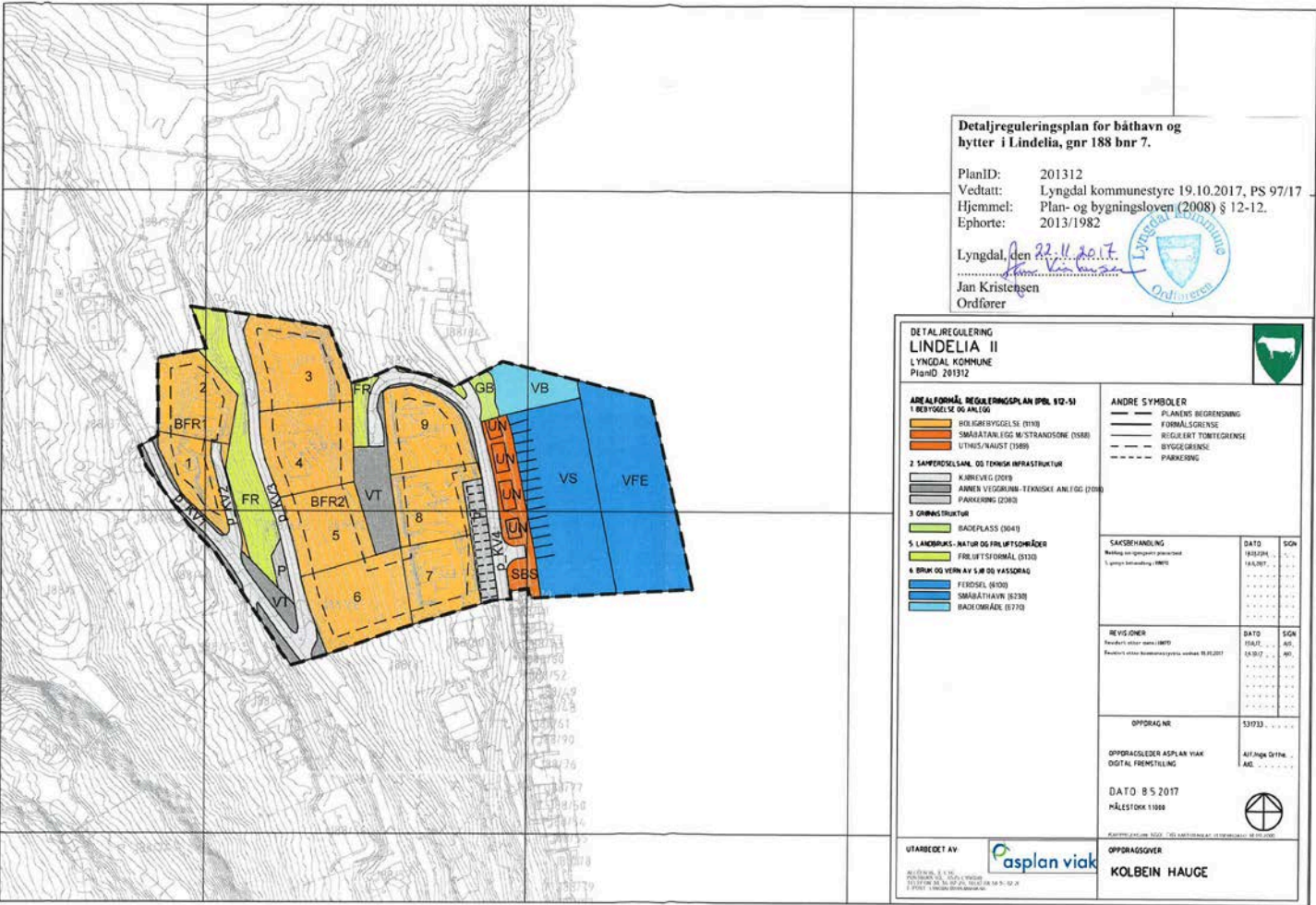
KONKLUSJON

Tilbakemeldinger fra offentlig ettersyn viser at planforslaget blir godt tatt imot. Rådmannen mener planforslaget vil utgjøre en stor forbedring i plansituasjonen, og anbefaler å vedta planforslaget med foreslått endring.

Vedlegg

- 1 Særutskrift HMPD 14.06.17: 1.gangs behandling av forslag til "Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia, gnr. 188 bnr. bnr. 7 - PlanID 2013 12"
- 2 Plankart oppdatert etter 1.gangs behandling
- 3 Planbestemmelser Lindelia, oppdatert etter 1.gangs behandling
- 4 Planbeskrivelse Lindelia
- 5 Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia - gnr. 188/7
- 6 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Lindelia - gnr. 188, bnr. 7
- 8 Merknad til planforslag for Lindelia - gnr/bnr 188/7 - detaljreguleringsplan for båthavn og hytter - PlanID 2013 12

Norman Udland
Rådmann



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering
Lindelia II
Gnr 188, bnr 7 m/ flere Lyngdal kommune.

Dato på plankartet: 13.5.2015
PlanID: 201312

§1 Planens målsetting

Reguleringsplanen tar sikte på å legge til rette for bygging av fritidsboliger, boder og bryggeanlegg.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12.5:

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse Småbåtanlegg m/tilhørende strandsone Uthus/naust Uteoppholdsplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Annen veggrunn- Tekniske anlegg Parkering Badeplass
Grønnstruktur	
Landbruk-, natur- og friluftsområder	Friluftsmål
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Ferdsel Småbåthavn Badeområde

§3 Bebyggelse og anlegg

- a) Innenfor det regulerte området BFR skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte bygge-grenser. Terrenginngrep på tomtene skal begrenses. Det skal leveres med bygge-søknad en situasjonsplan i M1:500 som viser hvordan tomten skal utnyttes med avkjørsel, parkering og terrengbearbeider.
- b) På hver tomt kan det oppføres en fritidsbolig med maksimal utnyttelse BYA=160m² inkludert 2 parkeringsplasser à 18m². Bebyggelsen skal ha saltak eller beslektede takform. Takvinkel skal ikke være under 22°. Maks gesims og mønehøyde er henholdsvis 5 og 7m. Målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Uthus/bod kan oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen, areal for slike byggverk skal ikke overstige BYA 15 m² og tilpasses fritidsboligen form og farge.
- d) Bebyggelsen skal ha en mørk fargebehandling (maling/beis)
- e) Dersom det legges inn vann i hyttene må avløpsforholdene være godkjent av kommunen. Type biologisk toalett må godkjennes av kommunen.
- f) Innenfor området småbåtanlegg med tilhørende strandsone (SBS) kan det oppføres brygge. Båtopplag tillates ikke.
- g) Område uthus/naust (UN) kan det oppføres sjøboder. Disse må inndeles slik at hver bod ikke overstiger 6m2 pr. enhet. Maks tillatt mønehøyde er 3,5m målt fra bryggenivå. Byggegrense for formålet uthus/naust (UN) tilsvarer formålsgrensen.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Privat veg skal i størst mulig utstrekning følge terrenget. Fyllinger/skjæringer skal tilsåes eller jordkles.
- b) 0,5 parkeringsplasser pr båtplass skal reserveres for småbåthavnen (8 plasser). Resten av p-plassene (6 plasser) kan brukes som gjesteparkering for hytter i området.

§5 Grønnstruktur

- a) Området GB er avsatt til badeplass, innenfor dette området kan det tilrettelegges for bading.

§6 Landbruk, natur og friluftsområder

- b) Området skal være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler.

§7 Småbåthavn

- a) Områder avsatt til småbåthavn rommer ca. 15 småbåter.

§8 Rekkefølgekrav

- b) For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensing er godkjent og etablert.
- c) Før det gis tillatelse til oppføring av boder og anleggelse av nye båtplasser må badeplass være opparbeidet.
- d) Før det gis tillatelse til oppføring av sjøboder og anleggelse av nye båtplasser skal veien oppgraderes med tanke på veibredde, svingradius, sikring av rasutsatte strekninger samt trafikksikring (gjerde el.l.).
- e) Bodene skal tilknyttes båtplasser.

§7 Andre bestemmelser

- f) Det er ikke tillatt med private servitutter, eller etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Lyngdal, 13.5.2015

Revidert; 27.03.17

Revidert 20.06.17

Revidert 24.10.2017 etter kommunestyrets vedtak.

Detaljreguleringsplan for båthavn og hytter i Lindelia, gnr 188 bnr 7.

PlanID: 201312
Vedtatt: Lyngdal kommunestyre 19.10.2017, PS 97/17
Hjemmel: Plan- og bygningsloven (2008) § 12-12.
Ephorte: 2013/1982

Lyngdal, den 22.11.2017

Jan Kristensen
Ordfører



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paradisveien 40, 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	Delareal327 386 m² ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Delareal55 m² ArealbrukFritidsbebyggelse,Framtidig OmrådenavnFB30 Delareal25 965 m² KPAngittHensynHensyn friluftsliv KPHensynsonenavnH530

	Delareal	49 544 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	5 495 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal	53 424 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	670 m ²
	Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende

	Delareal	46 m ²
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

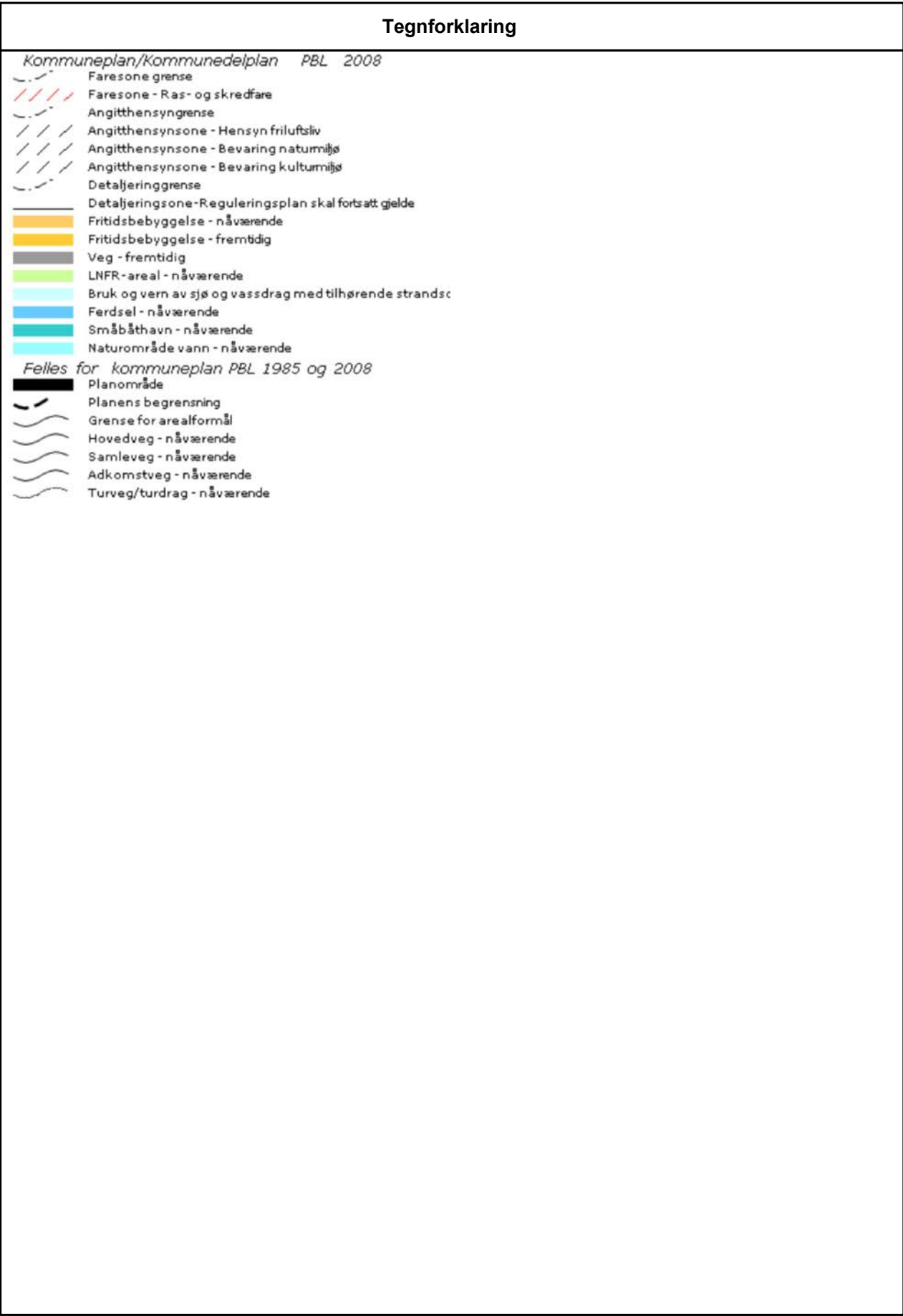
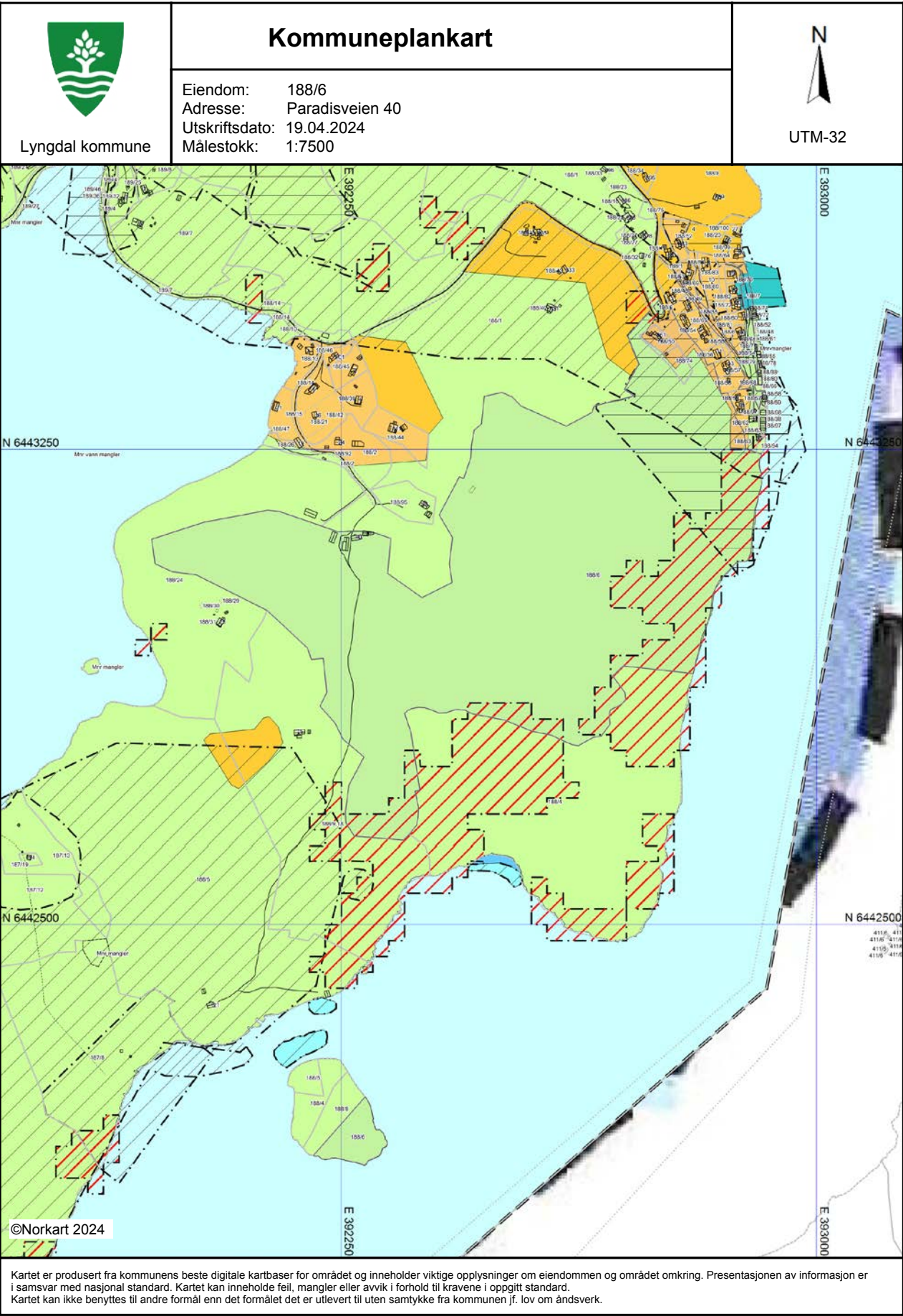
Reguleringsplaner

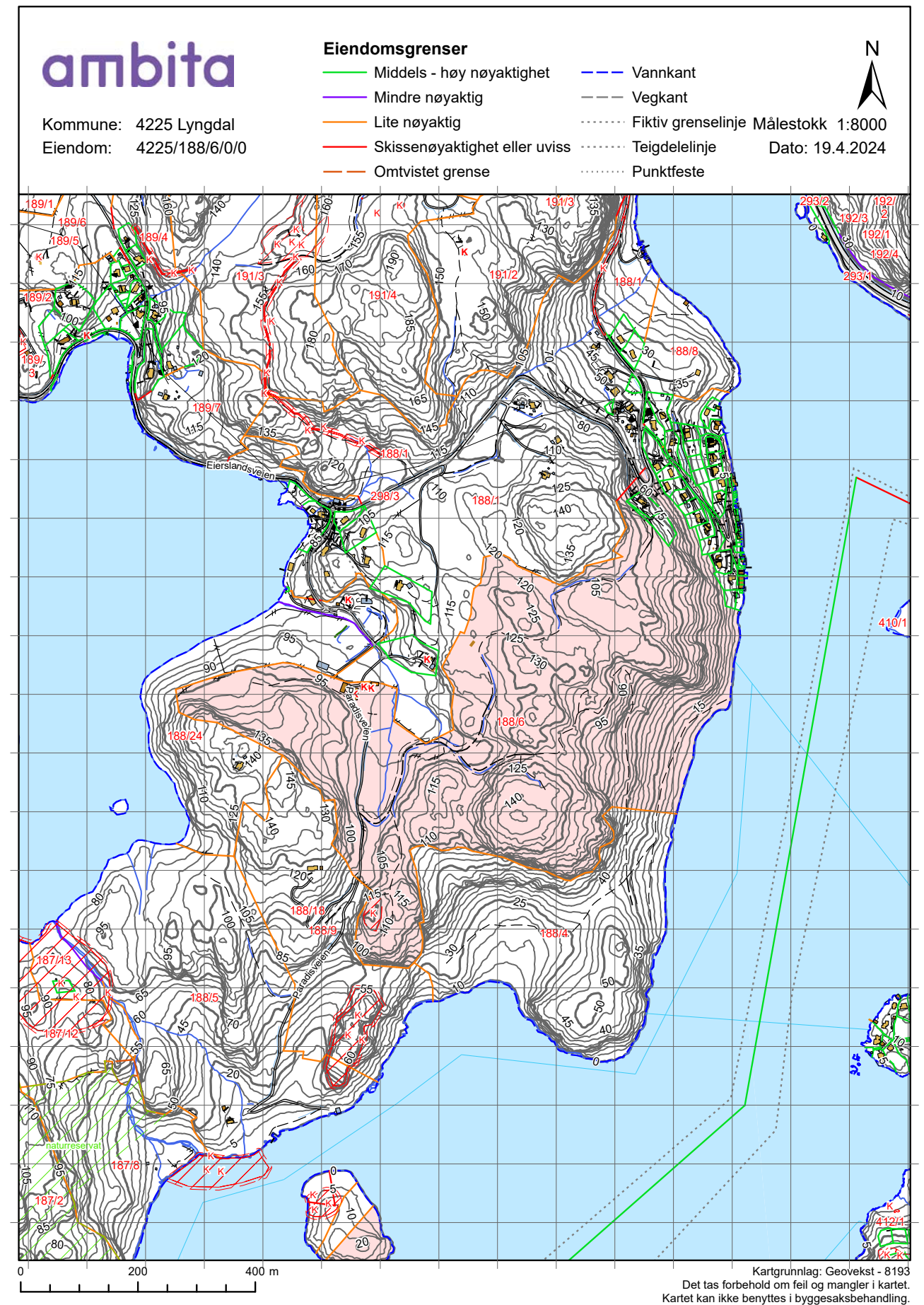
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201312		
Navn	Båthavn og hytter i Lindelia, gnr 188, bnr 7		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.10.2017		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201312/Dokumenter/Bestemmelser%20Lindelia%2C%20rev.%2024.10.2017%2C%20sign..pdf		
Delarealer	Delareal	626 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	KV	
	Delareal	75 m ²	
	Formål	Badeplass/-område	
	Feltnavn	GB	
	Delareal	319 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Feltnavn	VT	
	Delareal	175 m ²	
Formål	Parkering		
Feltnavn	P		
Delareal	117 m ²		
Formål	Uthus/naust/badehus		
Feltnavn	UN		
Delareal	161 m ²		
Formål	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Feltnavn	SBS		
Delareal	10 m ²		
Formål	Friluftsmål		
Feltnavn	LF		
Id	198601		
Navn	Lindelia - reguleringsplan for hytter - gnr. 188/7 - med 1 endring		
Plantype	Eldre reguleringsplan		

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.09.1986	
Lovmerknad	5	
Delarealer	Delareal	407 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	47 641 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	13 m ²
	Formål	Privat småbåthavn
	Feltnavn	F6d
	Delareal	16 m ²
	Formål	Annet byggeområde
	Utdyp.	Naust
	Delareal	3 239 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse
	Delareal	2 m ²
	Formål	Privat veie
	Feltnavn	F6b
	Delareal	753 m ²
	Formål	Felles avkjørsel

Id	200502		
Navn	Lindelia Nord (Lindelia/Augland) - reguleringsplan for hytter - gnr 188/6,7 og 20/1		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.10.2005		
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200502/Dokumenter/200502_best.PDF		
Lovmerknad	5		
Delarealer	Delareal	108 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Lyngdal kommune
Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lyngdal kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paradisveien 40, 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
Renovasjon	2 476,00 kr
Sum	2 476,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	1 stk	1 829,00 kr	1/1	0 %	1 829,00 kr	1 829,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	1 stk	921,00 kr	1/1	0 %	921,00 kr	921,00 kr
				Sum	2 750,00 kr	2 750,00 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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Paradisveien 40, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353
Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 22.04.2024

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Paradisveien 40, 4580 LYNGDAL								

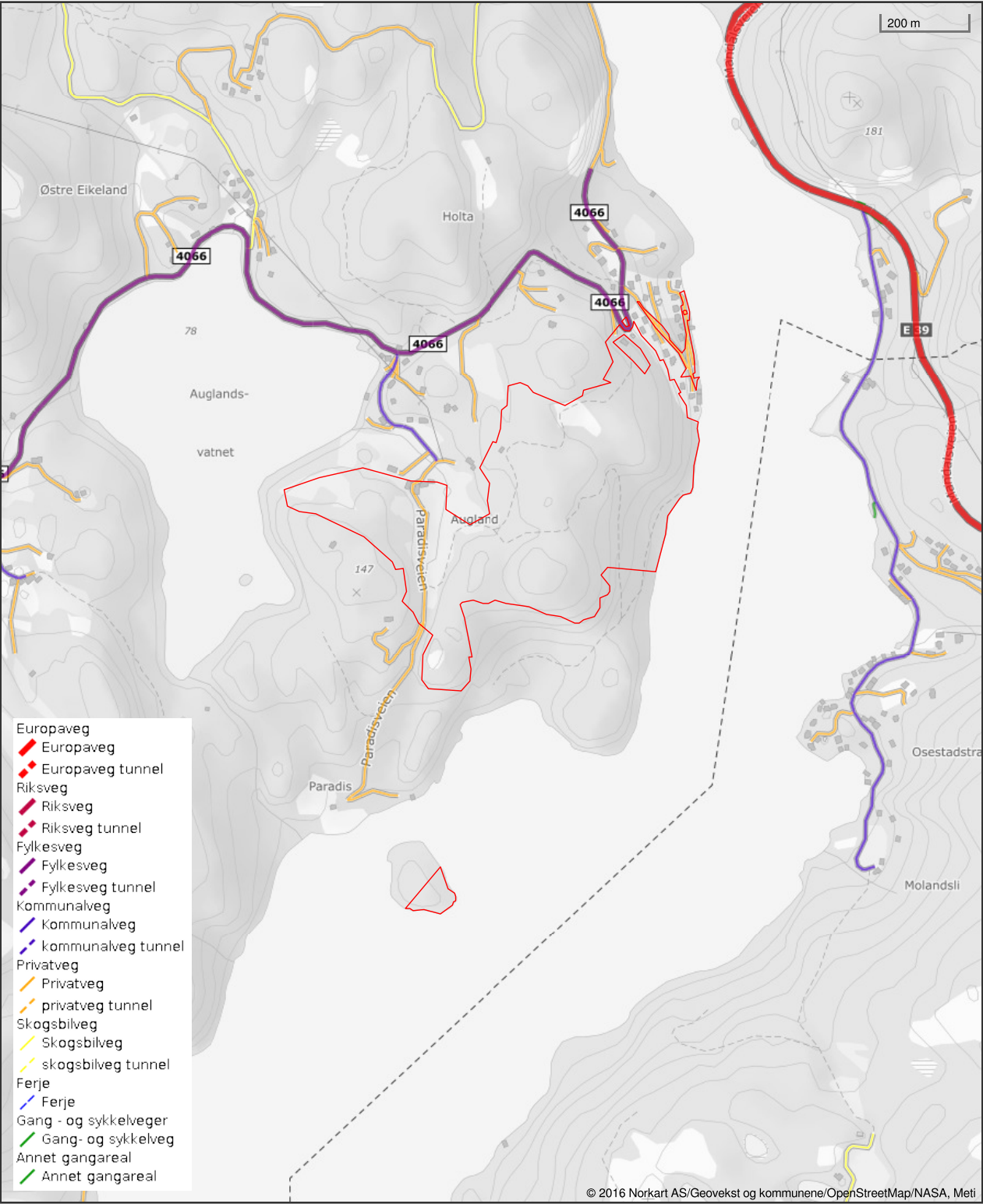
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
--	-------------------------------------

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 4225 - 188/6//



Kolbein Hauge

Oftebroåsen 7
4580 LYNGDAL

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer	566/10
Byggested	Augland, 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr	188/6
Tiltakshaver	Kolbein Hauge
Ansvarlig søker	

Saksopplysninger

Viser til søknad datert 17.08.2010 om tillatelse til oppføring av tilbygg på garasje og levegg på gnr. 188, bnr.6 på Augland. Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og avstandserklæring.

Det foreligger avstandserklæring i henhold til plan og bygningslovens § 29-4 fra nabo på Gnr. 188, Bnr.1 om at tilbygget kan oppføres 1 meter fra felles grense og at levegg kan oppføres i nabogrense.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:

Plangrunnlag og utforming

Angjeldende eiendom ligger innenfor LNF-område i kommuneplanen. Tiltaket betraktes som landbruksbygg på gården.
Dispensasjon fra kommuneplanen er derfor ikke nødvendig.

RÅDMANNEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Rådmannen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 20.2 tillatelse til oppføring av tilbygg på garasje og levegg på gnr.188, bnr.6 på Augland.
Tegninger mottatt 20.08.10 legges til grunn for godkjenningen.

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Leder servicekontor
Unni Risholt
sign.

Björg Reme Johannessen
konsulent

Utland Byggeservice

Bringsjordveien 50
4580 Lyngdal

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer	976/06
Byggested	Augland
Gårds- og bruksnr	188/6
Tiltakshaver	Kolbein Hauge
Ansvarlig søker	Utland Byggeservice

Saksopplysninger

Søknad datert 25.10.2006 om tillatelse til tiltak for tilbygg til eksisterende våningshus på Augland, gnr.188 bnr.6 .
Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, søknader om ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen fra følgende: Utland Byggeservice og Rørleggeren Lyngdal AS.

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

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:

Plangrunnlag og utforming
Angjeldende eiendom omfattes av godkjent reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Plan- og driftssjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende våningshus på Augland, gnr.188 bnr.6 som omsøkt.

Dersom situasjonsplanen er endret i hht. søknad, skal ny situasjonsplan innsendes sammen med søknad om ferdigattest.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

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

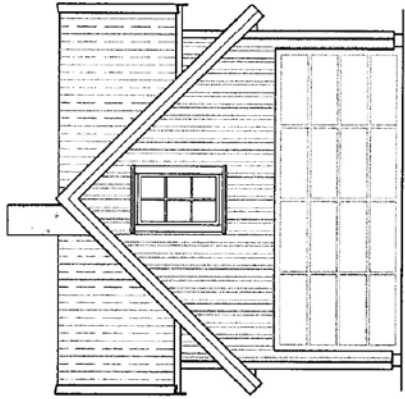
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Leder servicekontor
Unni Risholt
sign.

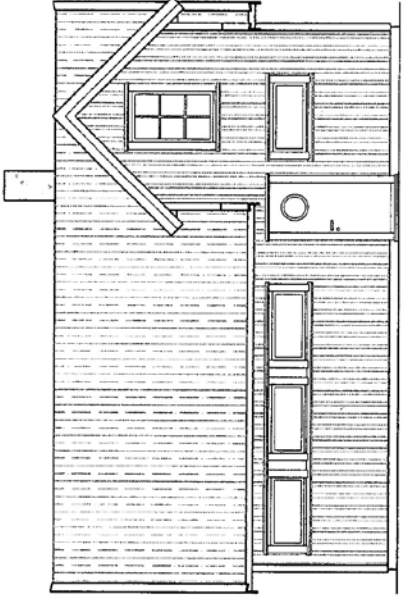
Jan Kristensen

Kopi til:
Kolbein Hauge Oftebroåsen 7 4580 Lyngdal

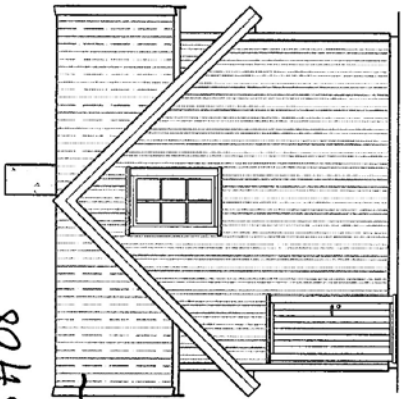
E 1



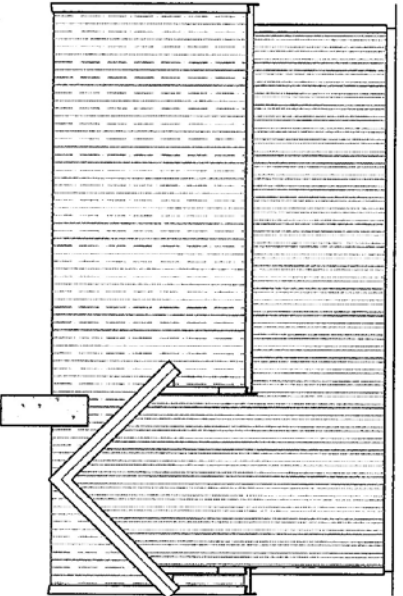
Fasade mot VEST



Fasade mot SØR



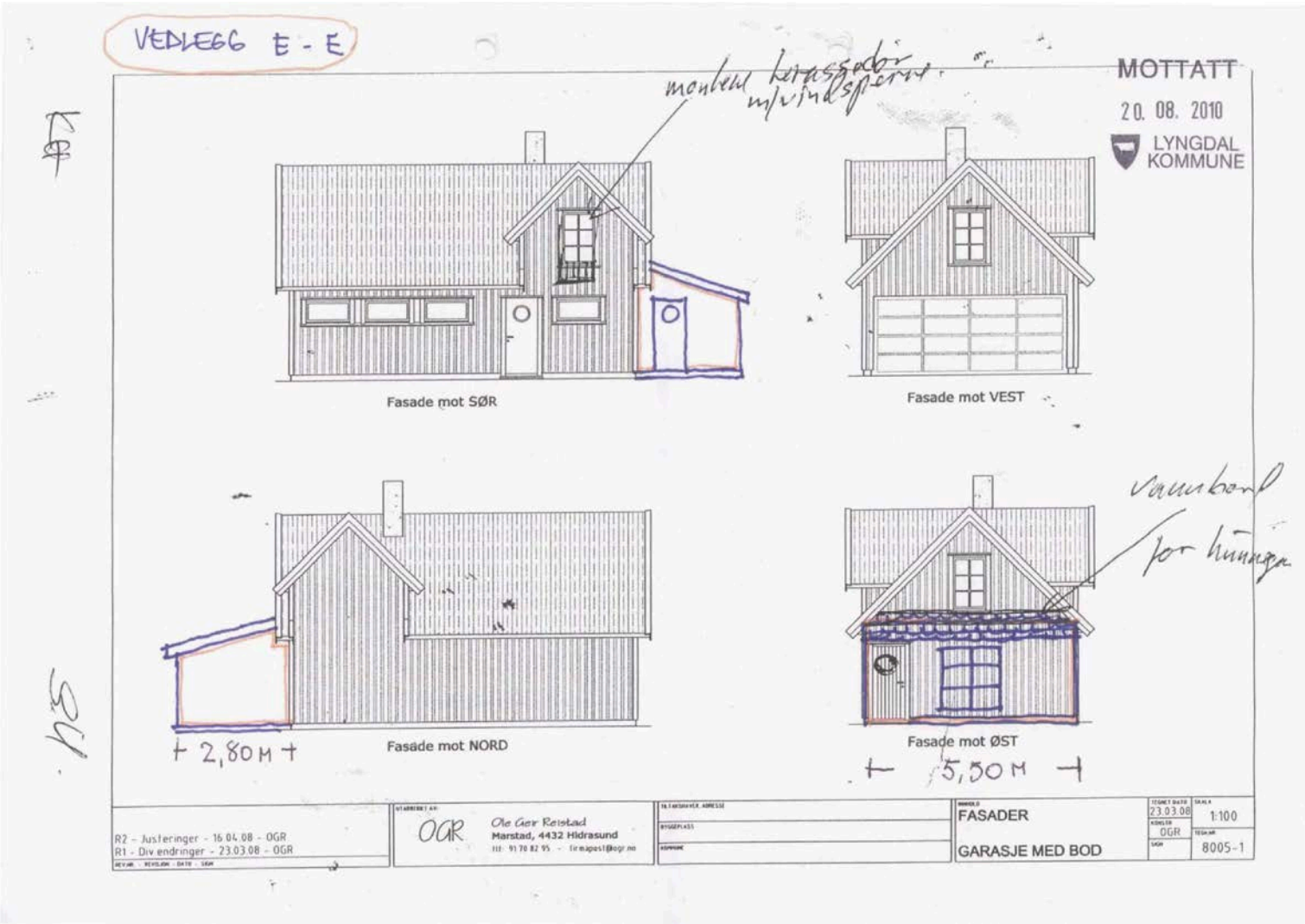
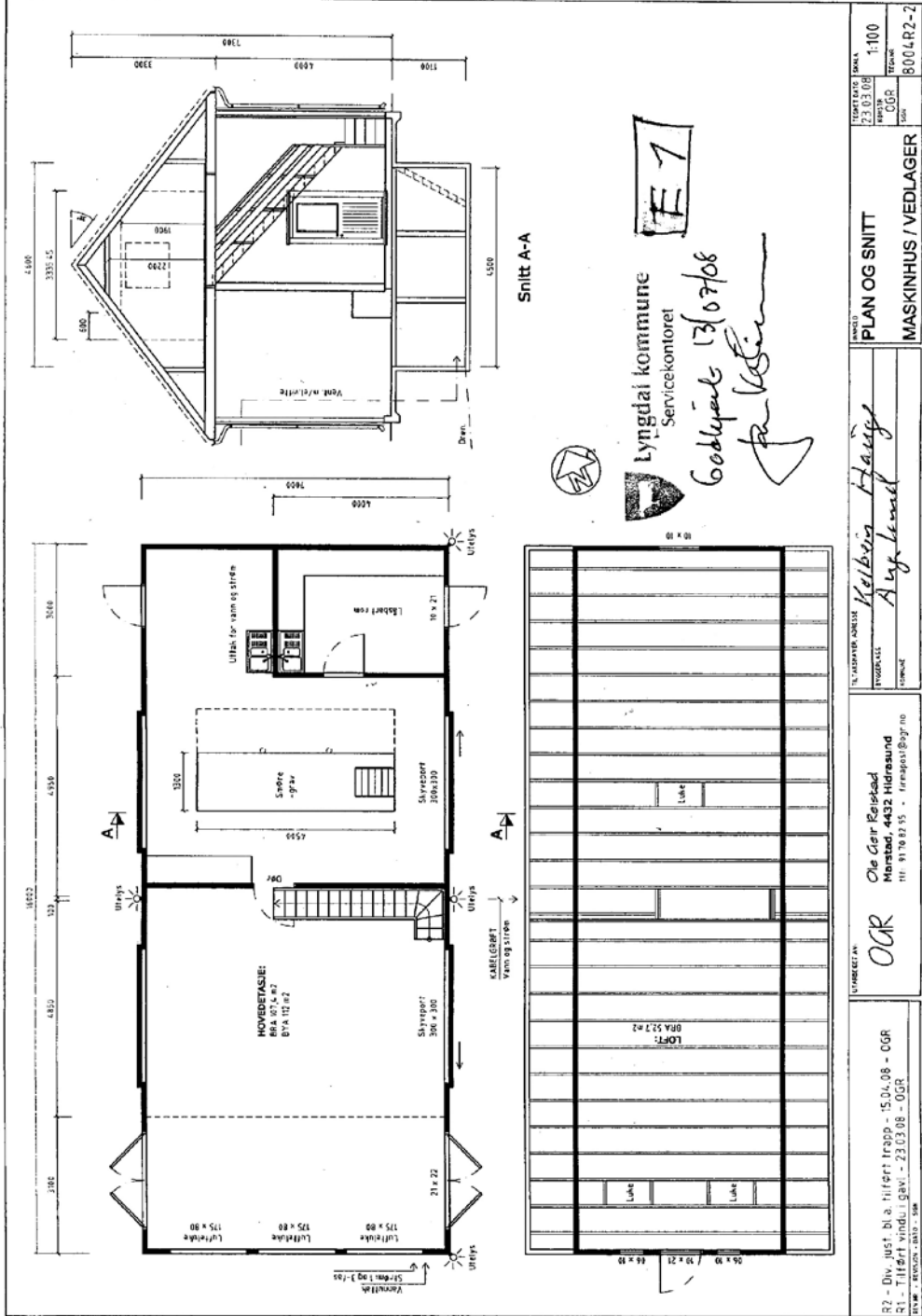
Fasade mot ØST



Fasade mot NORD

Lyngdal kommune
Servicekontoret
Godkjent 13/07/08
for Kolbein Hauge

R2 - Justeringer - 16.04.08 - OGR R1 - Div endringer - 23.03.08 - OGR REVISJON - REVISJONSDATO - SIGN	GARASJEGATE AV: OGR	Ole Ger Reistad Marstad, 4432 Hirdasund tlf 91 70 82 95 - f.ermepost@ogr.no	TILTAKEHVER, ADRESSI BYGGEPLASS KORTNOMMER	Kolbein Hauge Avg. Land	INNHOLD FASADER GARASJE MED BOD	TEGNET DATO 23.03.08	SKALA 1:100
						KONT. OGR	TEAM 8005-1





Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug
Salgsleder Lister
Tlf. 47 64 10 55

For eiendommen:

Adresse: Paradisveien 40
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer: 1408240068

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjeveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.03.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon