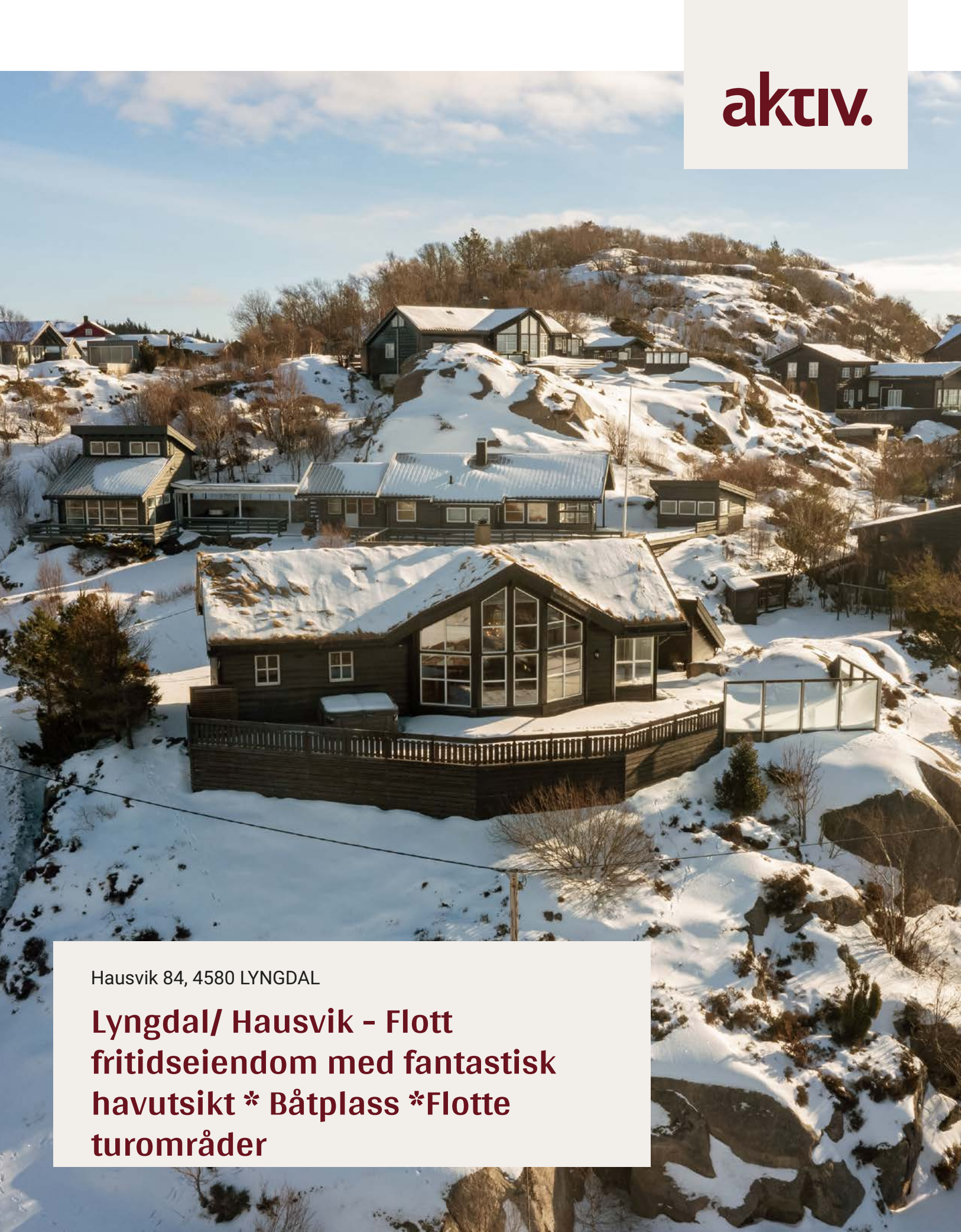


An aerial photograph of a snowy mountain landscape. In the foreground, a large, dark wooden cabin with a steep, snow-covered roof and large glass windows is visible. It has a wooden deck and a glass-enclosed staircase leading down. Behind it, several other dark wooden houses are scattered across the snow-covered hillside. The background shows a forested mountain peak under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Hausvik 84, 4580 LYNGBAL

**Lyngdal/ Hausvik - Flott
fritidseiendom med fantastisk
havutsikt * Båtplass * Flotte
turområder**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Geir Rune Hodne
Lene Storhaug Hodne
Dagfinn Hodne
Kjellaug Stokkeland Hodne
Arvid Storhaug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 798.1 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1408260016

Flott fritidseiendom med fantastisk havutsikt * Båtplass *Flotte turområder

Velkommen til en svært velholdt fritidsbolig på attraktive Hausvik i Lyngdal. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med nydelig utsikt mot havet og ligger svært solrikt til. Hausvik er et attraktivt hyttefelt med nærhet til sjøen. Her er båtplass like ved og kjørevei til døra og er en helårshytte. Kort kjøretur i båt eller bil inn til Lyngdal sentrum med det meste av fasiliteter!

Hytta er oppført i 2000 og har et bruksareal på ca. 110 m² med praktisk planløsning bestående av entré, stue med kjøkkenløsning, bad, badstue og flere soverom. Uteområdet byr på romslige treterrasser og betongplattning med gode solforhold og utsikt mot havet. Flere lune sittegrupper.

Eiendommen har også en bod på ca. 8 m² med gode lagringsmuligheter. Båtplass i felles båtanlegg.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 94 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 96 kvm.

Entré, gang, vaskerom, stue/kjøkken, badstue, 2 bad og 2 soverom

2. etasje BRA-i: 14 kvm.

Hems, gang og 3 hemsrom innredet som soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 94 kvm.

Terrasse- og balkongareal.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje. BRA-i: 8 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

BRA-i: Innvending areal hytte

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: Areal utvendig treplattung/betongplattung. Deler av utvendig plattinger var dekket med snø på befaringsdagen. Oppmåling er omtrentlig.

ALH: Innvendig areal i hytta som ikke har målbare areal med takhøyde mindre enn 190 cm. Deler av hems har ikke målbare areal. Ved romfordeling på hems er det valgt å beskrive slik de fremstår innredet på befaringsdagen, selv om noen av rommene ikke har målbare areal.

Bod

BRA-i; Innvendig areal hytte

ALH: ikke målbare areal som har høyde under 190cm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1044 kvm

Tomtebeskrivelse

Svært flott opparbeidet tomt med store terrasseareal i front, samt noe støpt dekke, noe naturtomt. Uteområder er påkostet. Flere lune uteplasser. Gruset oppkjørsel, treterrasser og betongplattning. Eier opplyser at det er kjøpt tilleggsareal og at tomtegrensen er utvidet. Utvidelsen er nylig stikket ut, og saken er til behandling og overskjøting. Tilleggstomten vil medfølge hytta. Total tomtestørrelse vil være 1044 kvm. Godt med parkering på tomta.

Beliggenhet

Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet med flott utsikt mot havet og ligger svært solrikt til. Hausvik er et attraktivt hyttefelt med nærhet til sjøen. Her er båtplass like ved og kjørevei til døra og er en helårshytte.

I området har man gode turmuligheter. Hausvik Fort ligger kun en liten spasertur unna, her er det rester av kanoner og festningsanlegg fra 2. verdenskrig. Området byr også på masse bademuligheter. Rundt hele Hausvik er fine svaberg og bare 2 min. med båt til Sutnøy som har en flott sandstrand.

Lyngdal sentrum med gode shoppingmuligheter, det populære Sørlandsbadet og flotte badestrender er kun ca. 15 min unna med bil. Lyngdal kan også by på kino, restauranter, bowling m.m. Skjærgården ligger rett utenfor og venter på besøk, fra her er det en passelig båttur til Spangereidkanalen, koselige Farsund og idylliske Korshavn med Joker butikk.

Adkomst

Eiendommen ligger i Hausvik 84, 4580 Lyngdal, i et etablert område for fritidsbebyggelse.

Adkomst med kjørevei til dør.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Dagfinn Hodne (Byggmester) i 2005, Murermester Heskje i 2012, Byggmester Dagfinn Hodne i 2014 og 2019, Byggmester Dagfinn Hodne i 2003. Ufaglært arbeid i 2016, 2022 og 2025.

Beskrivelse: Satt opp bod 15m², slipt betonggulv på terrasse ca 16m², skiftet ut trelister rundt vinduer og dører til pulverlakkert alu lister, skiftet ut vindskier tak til impregnert material, satt inn 2 stk velux takvinduer, påfyll av jord på tak og sådde nytt gress, beiset hytta, beiset 2 strøk på terrassegulv.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Byggmester Dagfinn Hodne i 2023.

Beskrivelse: Setningsskade på fundament terrasse. Rettet opp terrasse og støpet nye fundamenter.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Lyngdal Elektriske i 2018 og Telenor i 2023.

Beskrivelse: Tatt bort en vegg mellom to soverom der det var noen stikkontakter og la opp noen nye i 2. etasje, fikk innlagt fiberkabel.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Svært velholdt fritidsbolig på attraktive Hausvik i Lyngdal. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med nydelig utsikt mot havet og ligger svært solrikt til. Hausvik er et attraktivt hyttefelt med nærhet til sjøen. Her er båtplass like ved og kjørevei til døra og er en helårshytte. Kort kjøretur i båt eller bil inn til Lyngdal sentrum med det meste av fasiliteter!

Hytta er oppført i 2000 og har et bruksareal på ca. 110 m² med praktisk planløsning bestående av entré, stue med kjøkkenløsning, bad, badstue og flere soverom. Uteområdet byr på romslige treterrasser og betongplattning med gode solforhold og utsikt mot havet. Flere lune sittegrupper.

Eiendommen har også en bod på ca. 8 m² med gode lagringsmuligheter. Båtplass i felles båtanlegg.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har våtromstapet/belegg på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Bad 2 har våtromstapet/belegg på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i gulvet under vaskemaskinen. Ventilasjon er via en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerommet har panel/tømmer på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Badstue

Badstue med panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med benker av trekonstruksjoner og har en elektrisk ovn.

Innvendige overflater

Gulv: Furu og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran er på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er synlig i krypkjeller.
- Ventilasjon: Hytta har naturlig ventilasjon. Badene har elektrisk styrt vifte.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tak er renoverert for noen år siden. Malt og alubeslag på alle vinduer. Varmepumpe. Noe kunstgress på terrassen.

Boblebad og inventar kan medfølge etter avtale. Båtplass nr 84. Innerste brygge, nr 3 på innersiden. Helårshytte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023: Støpt nye fundamenter og rettet opp terrasse

2019: Vindskier er skiftet ut til impregneret materialer

2003: Takvindu

Parkering

Parkering på egen tomt. Det er mulighet for lading av elbil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring, varmepumpe samt elektriske varmekabler (på badene og vindfang (ikke vaskerom)).

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 778 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Slamtømming fritidsbolig m/bil: kr 1411,00

Grunngebyr slamanlegg: kr 598,00

Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.: kr 1991,00

Grunngebyr renovasjon fritidsbolig: kr 1003,00

Tilsynsgebyr spredt privat avløp: kr 775,00

Totalt: kr 5778,00

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

kr 877 179

Årlig velforeningsavgift

Kr 6 000

Velforening

6000,- pr år 2026 er betalt, Vedlikehold av brygge og veier + brøyting og drift av 2 stk brønner. Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

Tilbud om 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 9, bruksnummer 7 i Lyngdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygg fra denne perioden, da ferdigattest ikke alltid ble utstedt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på hyttefeltet. Tilknytning avløp: Avløp til felles renseanlegg i feltet. Tømmes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Følger reguleringsplan Hausvikstranda Vestre, Hausvik feriesenter, del av gnr. 9, bnr. 1, 26, 36 m.fl. (plan-ID 201101). Dette er en detaljregulering hvor 798 kvm av eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse-frittliggende.. 04.02.2016

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, ikrafttredelse 18.09.2025. Hele eiendommen på 798 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i hensynssone H910, hvor det er bestemt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Hytta kan leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Fotograf

3 200 Kommunale opplysninger

18 550 Markedspakke inkl aktiv Treff med finn, stor pakke, ukens bolig

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 136 480 Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12500 for utført arbeid.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

12.03.2026

Hovedetasje













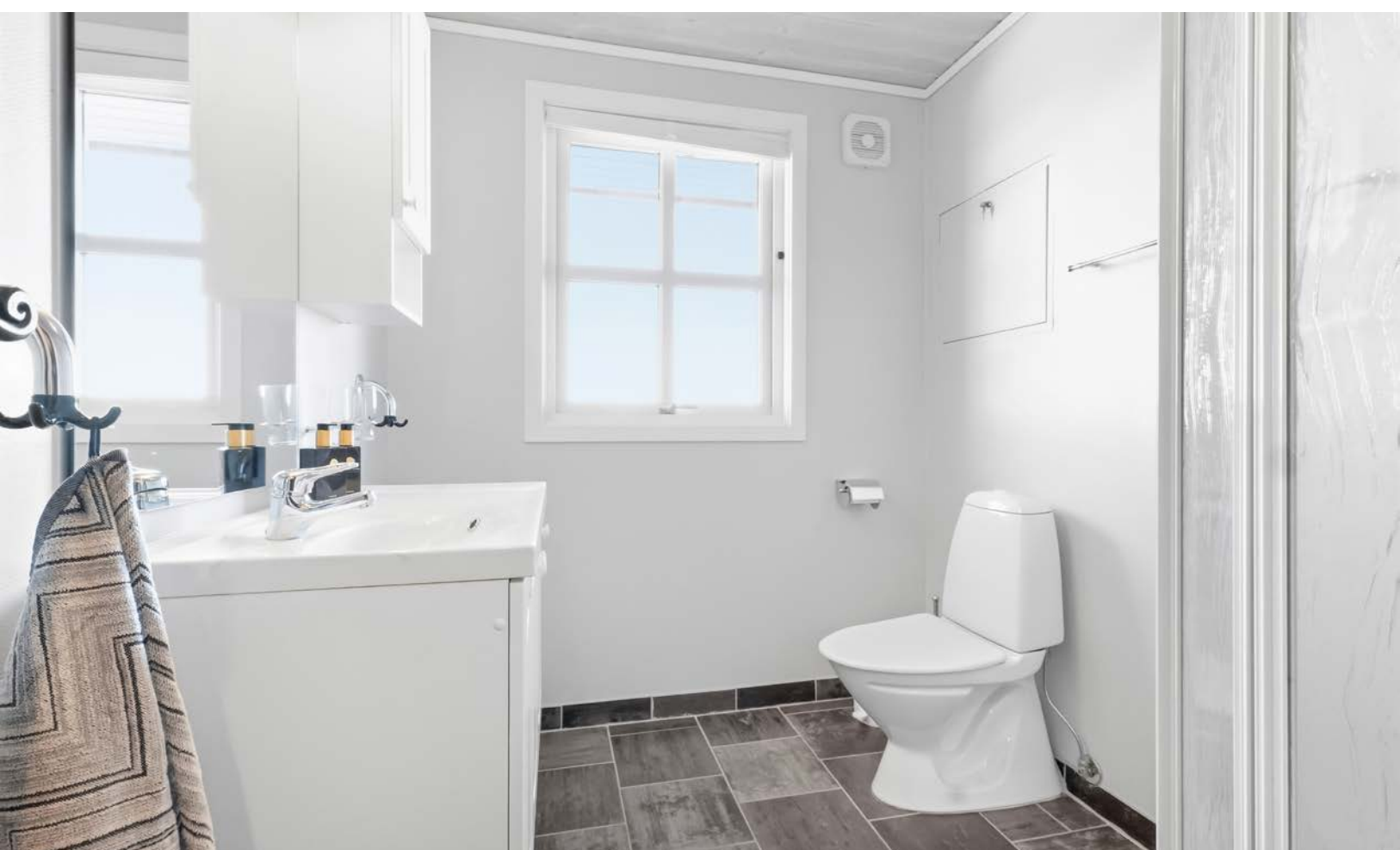


















Loftsetasje





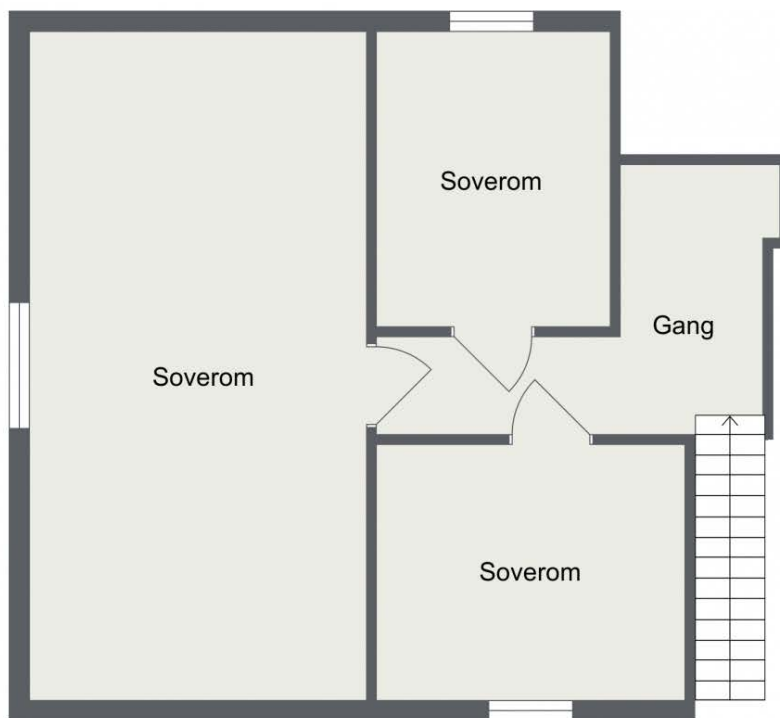








Hovedetasje



Loftsetasje















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hausvik 84 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 9, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22592-1027

Referansenummer: IG4996

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Taket er besiktet fra takfot og fra tak på bod. Taket er kontrollert visuelt og ved bruk av mobilkamera. Eier opplyser at taket er jevnlig vedlikeholdt, og at det er gjennomført tiltak for å hindre sig av jordmasser på taket.

Da undertaket ligger under taktekingen og har begrenset tilgjengelighet, er det ikke visuelt kontrollert. Undertaket er delvis synlig ved takfot under torv.

På bakgrunn av takets alder må det forventes økt behov for vedlikehold og kontroll. Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres i tide.

Tidspunkt for når det er nødvendig for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, kvalitet på materialer og vedlikehold.

Nedløp og beslag er av aluminium

Pipe over takteking har utvendig puss. Eier opplyser at utvendig pus over takteking er jevnlig vedlikeholdt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt. Referer til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at vindskier er skiftet ut til impregneret materialer i 2019.

Vannbord over vindskier på tak, samt bunnstokk ved torvtak, har

behov for noe vedlikehold. Det er registrert avflassing av maling/beis på enkelte områder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er sperret takk med torv som tekking.

Takkonstruksjonen er gjenbygget på innsiden og har ikke mulighet for inspeksjon uten destruktive tiltak

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår og fremstår med normal elde vurdert ut fra alder. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt.

På bakgrunn av vinduene alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at avvik knyttet til pakninger, omramming og øvrige funksjoner kan oppstå. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av vinduene i tiden fremover.

Tidspunkt for når utskiftning blir nødvendig er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere forhold som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er jevnlig vedlikeholdt, og at balkongdøren er utbedret i nyere tid. Det er blant annet byttet ut utvendig brystningspanel med glass balkongdøren og skiftet ut utvendige klemlister til aluminium.

På bakgrunn av dørenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av dørene i tiden fremover.

Når det er tid for utskiftning av utvendig dører er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold

Utvendig plattinger av tre og betong

Det vises til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at det er støpt nye fundamenter og rettet opp terrasse i 2023. Eier opplyser videre at terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

Deler av terrassen var dekket av snø på befaringsdagen, og muligheten til å inspisere hele plattingen for eventuelle avvik var derfor begrenset.

Utvendig trapp er av trekonstruksjoner og er bygget i sammenheng med platting foran inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besøke og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn har vært jevnlig i bruk og det er ikke opplyst om noen

Beskrivelse av eiendommen

funksjonssvikt ved bruk av ovn og pipe. Feieluke er registrert i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

På befaringsdagen ble det registrert lufting av krypkjeller. Dreneringspukk i gulv fremstod tørr og fin, og ved punktkontroll med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier under stubbegulv.

Ved rørgjennomføringer i stubbegulv er det mulighet for at skadedyr kan trenge inn. Det er registrert netting i lufteventilene, noe som reduserer risikoen for at skadedyr kan komme inn i krypkjelleren. Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr, som for eksempel mus, i krypkjelleren.

Det anbefales jevnlig kontroll for skadedyr og fuktighet, samt tiltak ved rørgjennomføringer for å redusere risikoen for at skadedyr kan ta seg inn.

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv under vaskemaskin har begrenset tilgang og er innsisert via mobilkamera.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er heller ikke utført mot våtsone til dusj, dusjone bad grenser mot yttervegg og bad/badstu.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Rommet blir ikke brukt som vaskerom, da vaskemaskin og tørketrommel er plassert på det ene badet. Ved bruk av rom til tørking av klær samt installasjon av vaskemaskin og tørketrommel, bør det vurderes tiltak ventilasjonen i rommet som elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som nødvendig basert på rommets bruk og at veggene ikke er en del av en våtsone. Det er utført punktkontroll med overflatemålinger ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er

ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 1cm

Ved vanntest på gulv i dusjone, ledes vann til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panel på vegger og i tak, og benker laget av trekonstruksjoner.

Det er montert elektrisk ovn i badstue. Ovnene er ikke testet på befaringsdagen. Eier opplyser at badstuovnen fungerer som normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. vannledninger er besiktiget i rørskap, ved hovedstoppekran på vaskerom, samt synlig ledninger i krypkjeller. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder og at det ikke er opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er synlig i krypkjeller. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner er ikke mulig å vurdere uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Hytta har naturlig ventilasjon, som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspunktet.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Tomten består av skrånende terrengforhold. Rundt hytta er tomten opparbeidet og relativt flat, med gruslagt oppkjørsel, dreneringspukk og utvendige plattinger.

Påpeker at deler av tomt var dekket med snø på befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette.

Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke

er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Plantegning hems stemmer ikke overens med dagens romfordeling, hvor 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

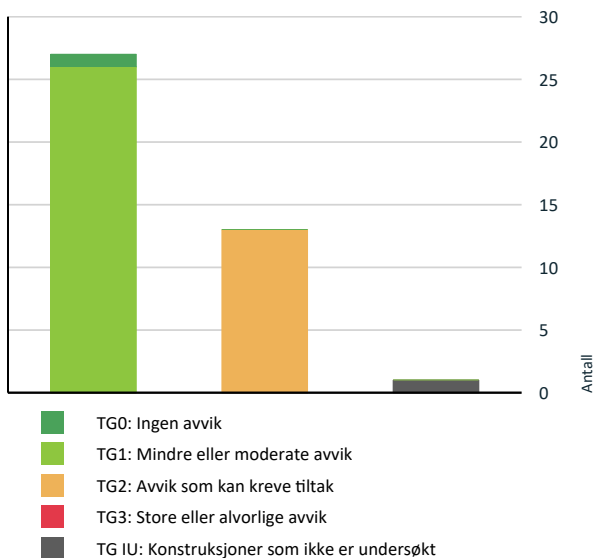
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv.

Taket er besiktet fra takfot og fra tak på bod. Taket er kontrollert visuelt og ved bruk av mobilkamera. Eier opplyser at taket er jevnlig vedlikeholdt, og at det er gjennomført tiltak for å hindre sig av jordmasser på taket.

Da undertaket ligger under taktekkingen og har begrenset tilgjengelighet, er det ikke visuelt kontrollert. Undertaket er delvis synlig ved takfot under torv.

På bakgrunn av takets alder må det forventes økt behov for vedlikehold og kontroll. Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres i tide.

Tidspunkt for når det er nødvendig for utskiftning er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, kvalitet på materialer og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium

Pipe over taktekking har utvendig puss. Eier opplyser at utvendig pus over taktekking er jevnlig vedlikeholdt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke.

Eier opplyser at utvendig kledning er jevnlig vedlikeholdt. Referer til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at vindskier er skiftet ut til impregneret materialer i 2019.

Vannbord over vindskier på tak, samt bunnstokk ved torvtak, har behov for noe vedlikehold. Det er registrert avflassing av maling/beis på enkelte områder.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er sperret takk med torv som tekking. Takkonstruksjonen er gjenbygget på innsiden og har ikke mulighet for inspeksjon uten destruktive tiltak

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, er slike avvik svært vanskelige å avdekke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår og fremstår med normal elde vurdert ut fra alder. Eier opplyser at vinduene er jevnlig vedlikeholdt.

På bakgrunn av vinduenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Som følge av alder er det økt sannsynlighet for at avvik knyttet til pakninger, omramming og øvrige funksjoner kan oppstå. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av vinduene i tiden fremover.

Tidspunkt for når utskiftning blir nødvendig er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere forhold som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert fuktskjolder i innvendig trekarm. Ved bruk av fuktindikator er det målt forhøyede fuktverdier i områdene hvor fuktskjoldene er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forhøyet fuktbelastning kan føre til redusert levetid på trekarmen og påvirke vinduets funksjon over tid.

Anbefaler ytterlige undersøkelse for å bekrefte årsak til fuktpåvirkningen og tiltak for å utbedre avviket. Som følge av alder på takvindue, er det økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramminger og øvrige funksjoner kan oppstå.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Eier opplyser at dørene er jevnlig vedlikeholdt, og at balkongdøren er utbedret i nyere tid. Det er blant annet byttet ut utvendig brystningspanel med glass balkongdøren og skiftet ut utvendige klemmer til aluminium.

På bakgrunn av dørenes alder må det forventes økt behov for vedlikehold. Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og det bør derfor påregnes økt kontroll av dørene i tiden fremover.

Når det er tid for utskiftning av utvendig dører er det vanskelig å si noe om, da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig plattinger av tre og betong

Det vises til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser at det er støpt nye fundamenter og rettet opp terrasse i 2023. Eier opplyser videre at terrassen er jevnlig vedlikeholdt.

Deler av terrassen var dekket av snø på befaringsdagen, og muligheten til å inspisere hele plattingen for eventuelle avvik var derfor begrenset.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av trekonstruksjoner og er bygget i sammenheng med platting foran inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn har vært jevnlig i bruk og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av ovn og pipe. Feieluke er registrert i krypkjeller.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

På befaringsdagen ble det registrert lufting av krypkjeller. Dreneringspukk i gulv fremstod tørr og fin, og ved punktkontroll med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier under stubbegulv.

Ved rørgjennomføringer i stubbegulv er det mulighet for at skadedyr kan trenge inn. Det er registrert netting i lufteventilene, noe som reduserer risikoen for at skadedyr kan komme inn i krypkjelleren. Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr, som for eksempel mus, i krypkjelleren.

Det anbefales jevnlig kontroll for skadedyr og fuktighet, samt tiltak ved rørgjennomføringer for å redusere risikoen for at skadedyr kan ta seg inn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Dør inn til bad står i våtsone til dusj.

Det er våtromstapet og våtromsmaling i vegg i dusjsone som er fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Plassering av dør gir økt risiko for fuktbelastning på dørbled, karm og tilstøtende konstruksjoner. Det er montert dusjdører som reduserer risikoen for direkte vannsprut på materialer som ikke er egnet for bruk i våtsone. Ved bruk av badet anbefales det å være oppmerksom på økt risiko for fuktbelastning på materialer som ikke er beregnet for å stå i våtsone.

I dusjsonen er veggene utført med våtromstapet og våtromsmaling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator, og det er heller ikke observert fuktskader på veggene. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av materialenes alder, og at en bør være oppmerksom for eventuelle fuktskader som kan oppstå over tid. Et alternativ for å redusere fuktbelastningen på vegg, er montering av dusjkabinett.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 1cm. Ved vanntest på gulv i dusjone, ledes vann til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet fremstår relativt flatt. Det er montert dusjdører med oppkant på gulv, som er fastmontert til flisene.

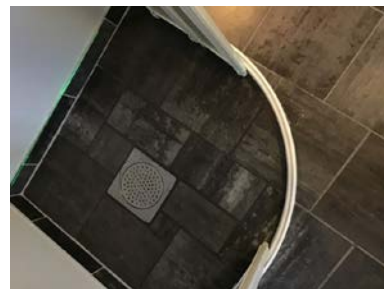
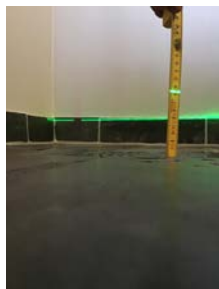
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Begrenset fall på gulv utenfor dusjone, og oppkant som er montert fast i gulv rundt dusjone, kan medføre at eventuell vannoppsamling på gulv utenfor dusjone ikke ledes til sluk.

Da dør til bad står inn til våtsone til dusj, er det økt risiko for at lekkasjevann og vannoppsamling på gulv kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på denne risikoen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu står i våtsone til dusj

Det er våtromstapet og våtromsmaling i vegg i dusjsone som er fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Plassering av vindu gir økt risiko for fuktbelastning på uegnet materialer i våtsone. Det er montert dusjdører som reduserer risikoen for direkte vannsprut på uegnet materialer. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på økt risiko for fuktbelastning på materialer som ikke er egnet for å stå i våtsone.

I dusjsonen er veggene utført med våtromstapet og våtromsmaling. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator, og det er heller ikke observert fuktskader på veggene. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av materialenes alder, og at en bør være oppmerksom for eventuelle fuktskader som kan oppstå over tid. Et alternativ for å redusere fuktbelastningen på vegg, er montering av dusjkabinett.



ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet på badet fremstår relativt flatt. Det er montert dusjdører med oppkant på gulv, som er fastmontert til flisene.

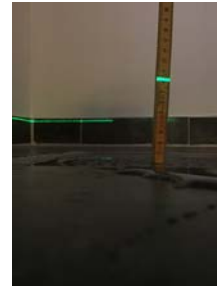
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset fall på gulv utenfor dusjone, og oppkant som er montert fast i gulv rundt dusjone, kan medføre at eventuell vannoppsamling på gulv ikke ledes til sluk i dusjsone.

Det er registrert sluk under vaskemaskin, hvor vannoppsamling på gulv vil kunne ledes mot sluk, men med redusert effekt. Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv under vaskemaskin har begrenset tilgang og er inspisert via mobilkamera.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

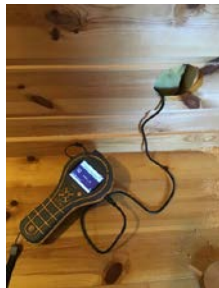
ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er heller ikke utført mot våtsone til dusj, dusjone bad grenser mot yttervegg og bad/badstu.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert klemring eller membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Rommet blir ikke brukt som vaskerom, da vaskemaskin og tørketrommel er plassert på det ene badet. Ved bruk av rom til tørking av klær samt installasjon av vaskemaskin og tørketrommel, bør det vurderes tiltak ventilasjonen i rommet som elektrisk styrt vifte.

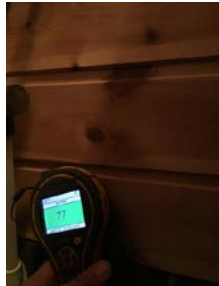
ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke ble vurdert som nødvendig basert på rommets bruk og at veggene ikke er en del av en våtsone. Det er utført punktkontroll med overflatemålinger ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med panel på vegger og i tak, og benker laget av trekonstruksjoner.

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert elektrisk ovn i badstue. Ovn er ikke testet på befaringsdagen. Eier opplyser at badstuovnen fungerer som normalt.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. vannledninger er besiktiget i rørskap, ved hovedstoppekran på vaskerom, samt synlig ledninger i krypkjeller. Påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder og at det ikke er opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder på vannledningene kan medføre redusert funksjon og økt sannsynlighet for slitasje over tid.

Anbefaler jevnlig kontroll for lekkasjevann eller skader grunnet alder på ledningene.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av anlegget bør foretas av en rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er synlig i krypkjeller. Avløpsrør som ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner er ikke mulig å vurdere uten destruktive tiltak. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i rørenes alder. Anbefales jevnlig kontroll av rørene.

Er ikke fagmann for feltet, vurdering av rørene bør foretas av en rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon, som samsvarer med typiske utførelse på byggetidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Alder på varmtvannstanken kan medføre redusert driftssikkerhet og effektivitet. Alder gir også økt risiko for lekkasje og havari.

Det må påberegnes fremtidig utskiftning av varmtvannstank, men når det er tid for utskiftning er det vanskelig å si noe om. Anbefaler jevnlig kontroll og at anlegget kontrolleres av en fagmann.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2000 Elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Mindre utbedringer i sammenheng med installasjon av varmepumpe, det er trukket jordingskabel frem til hvor jacuzzi var plassert på befaringsdagen. Det er skiftet ut til en tregere sikring til jacuzzi.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei nei

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

Nei nei,

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av skrånende terrengforhold. Rundt hytta er tomten opparbeidet og relativt flat, med gruslagt oppkjørsel, dreneringspukk og utvendige plattinger.

Påpeker at deler av tomt var dekket med snø på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Utvendig vann- og avløpsledninger er skjulte rør som ligger under bakkenivå og det er ikke mulig for takstmann å vurdere dette. Påpeker at tilstandsgrad er satt ut i fra alder, da inspeksjon av rør og ledninger ikke er mulig å inspisere. Det er heller ikke gjort kjent fra eier om mulig funksjonssvikt på rørene og at de fungerer som normalt idag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Alder må tas i betraktning og fremtidig vedlikehold og utskiftninger må forventes, men tidspunkt er det vanskelig å si noe om.

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

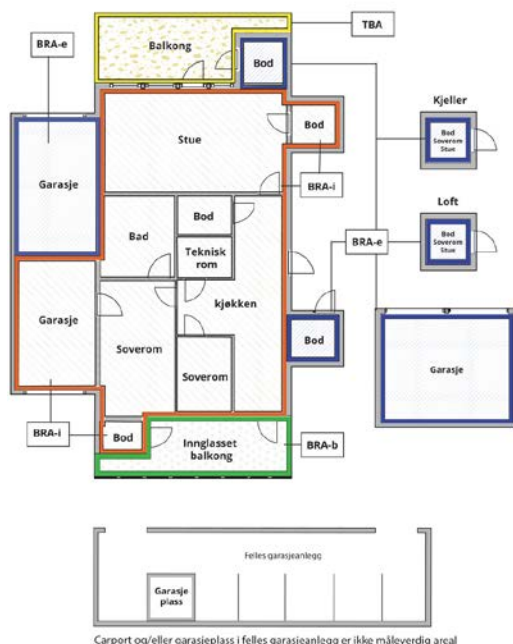
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	14			14		25	39
Etasje	96			96	94		96
SUM	110				94	25	135
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hemsrom innredet som soverom 1, hemsrom innredet som soverom 2, hemsrom innredet som soverom 3, hems gang		
Etasje	Entré, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, vaskerom, stue/kjøkken, badstue		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal hytte

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: Areal utvendig treplating/betongplating. Deler av utvendig plattinger var dekket med snø på befaringsdagen. Oppmåling er omtrentlig.

ALH: Innvendig areal i hytta som ikke har målbare areal med takhøyde mindre enn 190 cm. Deler av hems har ikke målbare areal. Ved romfordeling på hems er det valgt å beskrive slik de fremstår innredet på befaringsdagen, selv om noen av rommene ikke har målbare areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Plantegning hems stemmer ikke overens med dagens romfordeling, hvor 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	8			8		4	12
SUM	8					4	12
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

BRA-i; Innvendig areal hytte

ALH: ikke målbare areal som har høyde under 190cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Geir Rune Hodne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	9	7		0	798.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hausvik 84

Hjemmelshaver

Storhaug Arvid, Hodne Dagfinn, Hodne Geir Rune,
Hodne Kjellaug Stokkeland, Hodne Lene Storhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Avløpet er tilknyttet felles septiktank på hyttefeltet, hvor eier opplyser at kommunen har overtatt drift og vedlikehold på anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt under og rundt hytta med gruset oppkjørsel, treterrasser og betongplatting.

Eier opplyser at det er kjøpt tilleggsareal og at tomtegrensen er utvidet. Utvidelsen er nylig stikket ut, og saken er til behandling hos kommunen. Oppdatert matrikkelinformasjon vil foreligge når behandlingen er avsluttet.

Opplysningene i denne rapporten samsvarer derfor ikke med den nye matrikkelinformasjonen som er under behandling.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle tinglyste forhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknader.

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et eldre trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag.

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier opplyser at det er kjøpt tilleggsareal og at tomtegrensen er utvidet. Utvidelsen er nylig stikket ut, og saken er til behandling hos kommunen. Oppdatert matrikkelinformasjon vil foreligge når behandlingen er avsluttet.

Opplysningene i denne rapporten samsvarer derfor ikke med den nye matrikkelinformasjonen som er under behandling.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av utvendig bod:

Bod som er i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må forventes og anses som normalt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
		Har endret følgende:
2	13.03.2026	Areal terrasse er nå satt til 1 etg. Utvendig bod er satt som egen bygning og " rommet " er tatt bort i romfordelingen til hytta (BRA-e)

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Rune Hodne

Boligen

Hausvik 84
4580 Lyngdal

4225-9/7/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Dagfinn Hodne (Byggmester)

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp bod
15m2

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Murermester Heskje

Beskrivelse av arbeidet: Slipt betonggulv på terrasse 16m2
ca

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Byggmester Dagfinn Hodne

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut alle trelister rundt vinduer og dører til pulverlakkert alu
lister.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Byggmester Dagfinn Hodne

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vindskier tak til impregnert
material.



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Byggmester Dagfinn Hodne

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 2 stk velux takvinduer.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Påfyll av jord på tak og sådde nytt gress.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Beiset hytta

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Beiset 2 strøk på terrassegulv.

-
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Setningsskade på fundament terrasse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Dagfinn Hodne

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp terrasse og støpet nye fundamenter.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

-
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lyngdal Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Tatt bort en vegg mellom to soverom der det var noen stikkontakter og la opp noen nye i 2. etasje.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Telenor

Beskrivelse av arbeidet: Fikk innlagt
fiberkabel

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Hausvik 84, 4580 LYNGDAL

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268953

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21174807

Gårdsnummer

9

Bruksnummer

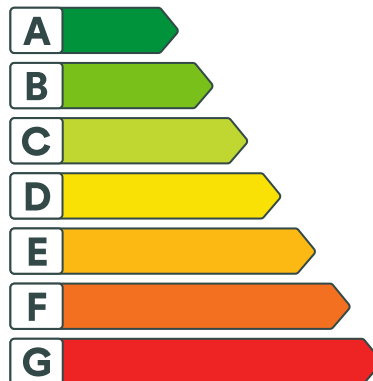
7

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

144,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 901 kWh

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 7	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	307 Belland
Veiadresse:	Hausvik 84, gatenr 5530	Valgkrets:	2 Austad
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hausvikstranda, Tomt 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.03.1998	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	798,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2026	Avgiver	4225/9/1	-246,4
	Matrikkelført:	22.01.2026	Berørt	4225/9/5	0,0
			Berørt	4225/9/7	0,0
			Berørt	4225/9/8	0,0
			Mottaker	4225/9/45	246,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/9/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.03.1998	Avgiver	4225/9/1	-798,6
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/9/7	798,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hausvik 84	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.09.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.03.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	113,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.06.2000
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	21174807			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				96,0	96,0				
L01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.05.2003
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.05.2003
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21181862			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

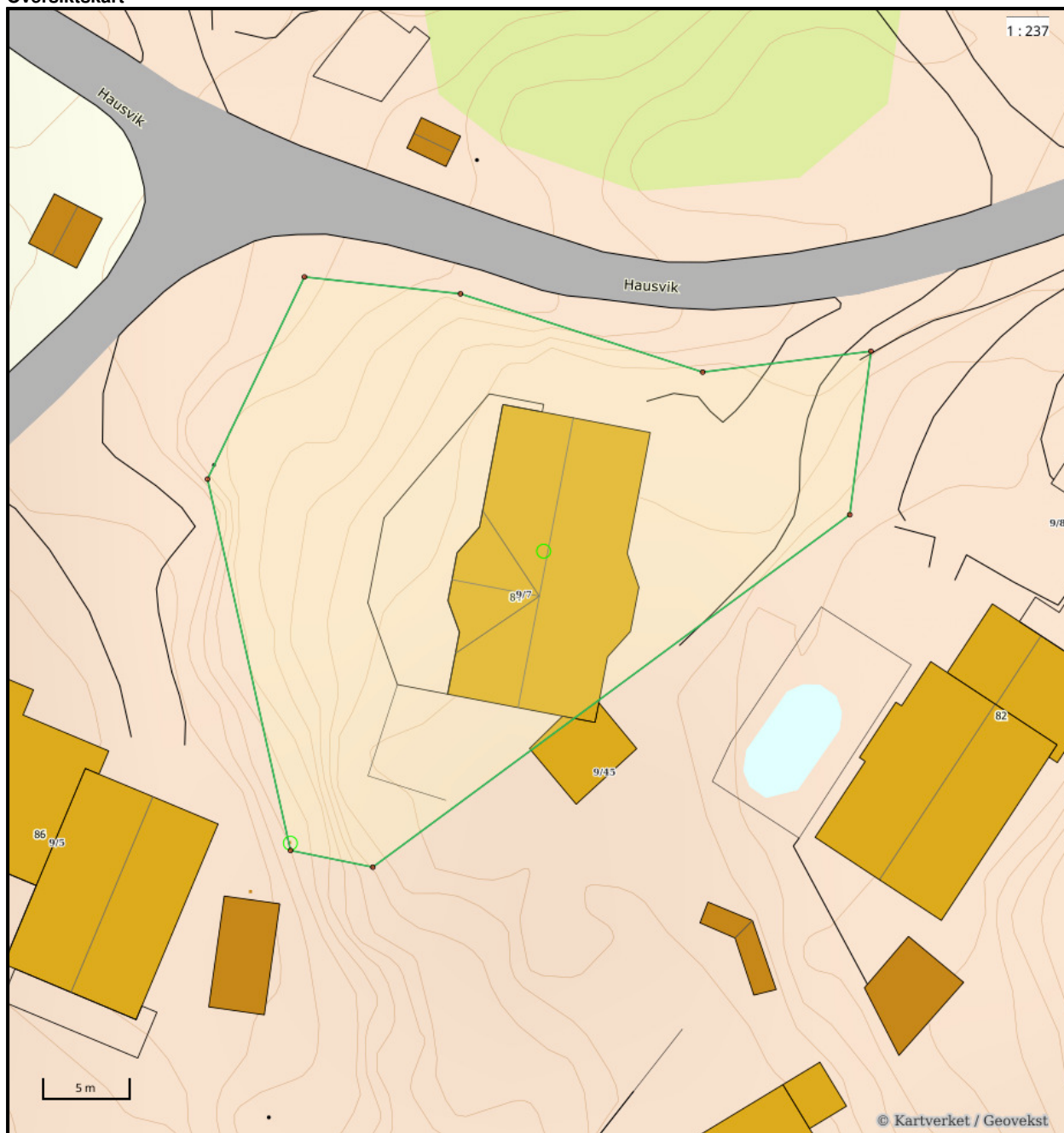
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Dagfinn Hodne

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

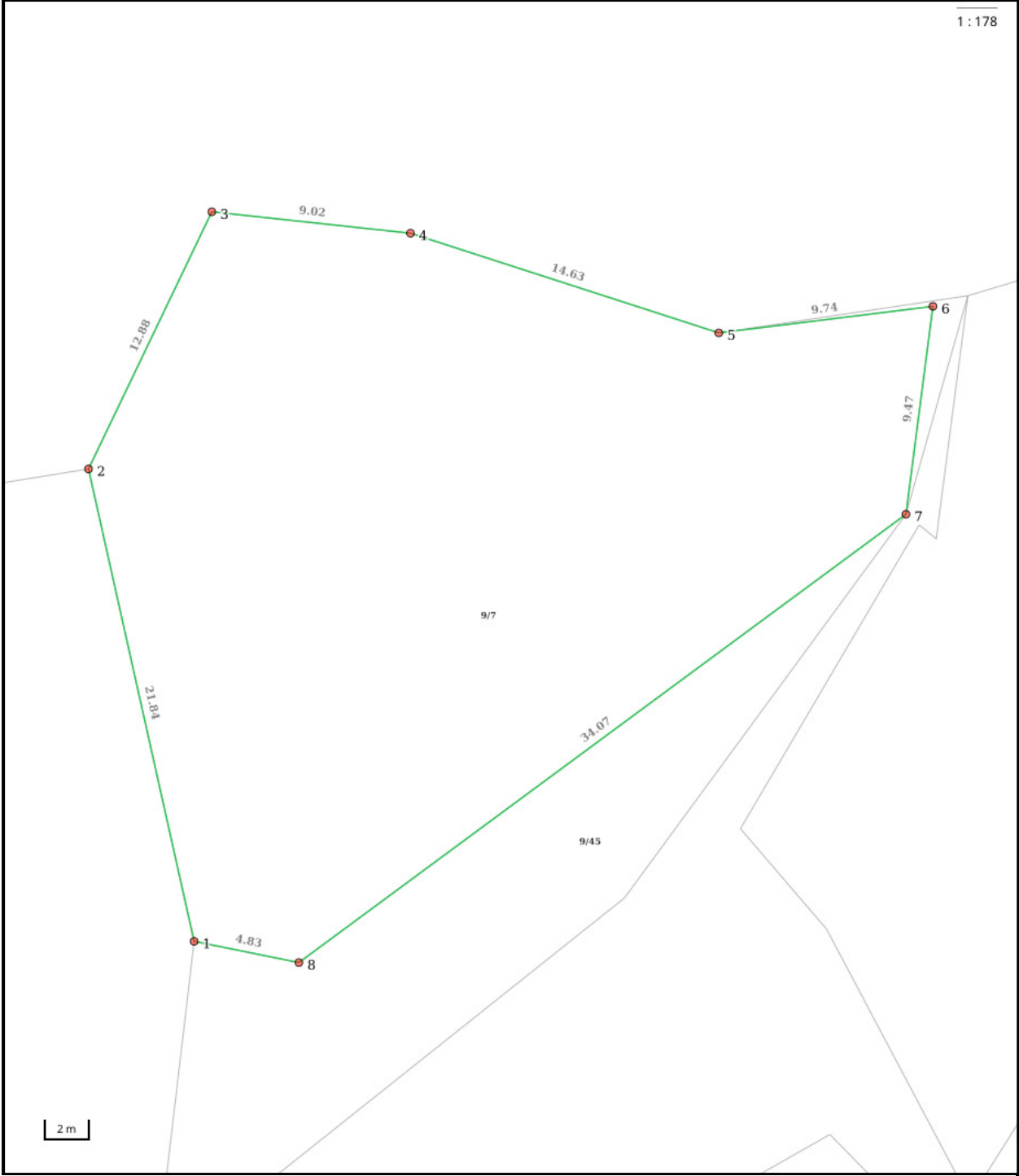
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 798,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 435 484,59	380 942,04	21,84m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 435 505,40	380 935,40	12,88m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 435 517,46	380 939,91	9,02m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 435 517,30	380 948,93	14,63m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 435 514,05	380 963,19	9,74m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 435 516,11	380 972,71	9,47m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 435 506,65	380 972,33	34,07m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 435 484,05	380 946,84	4,83m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



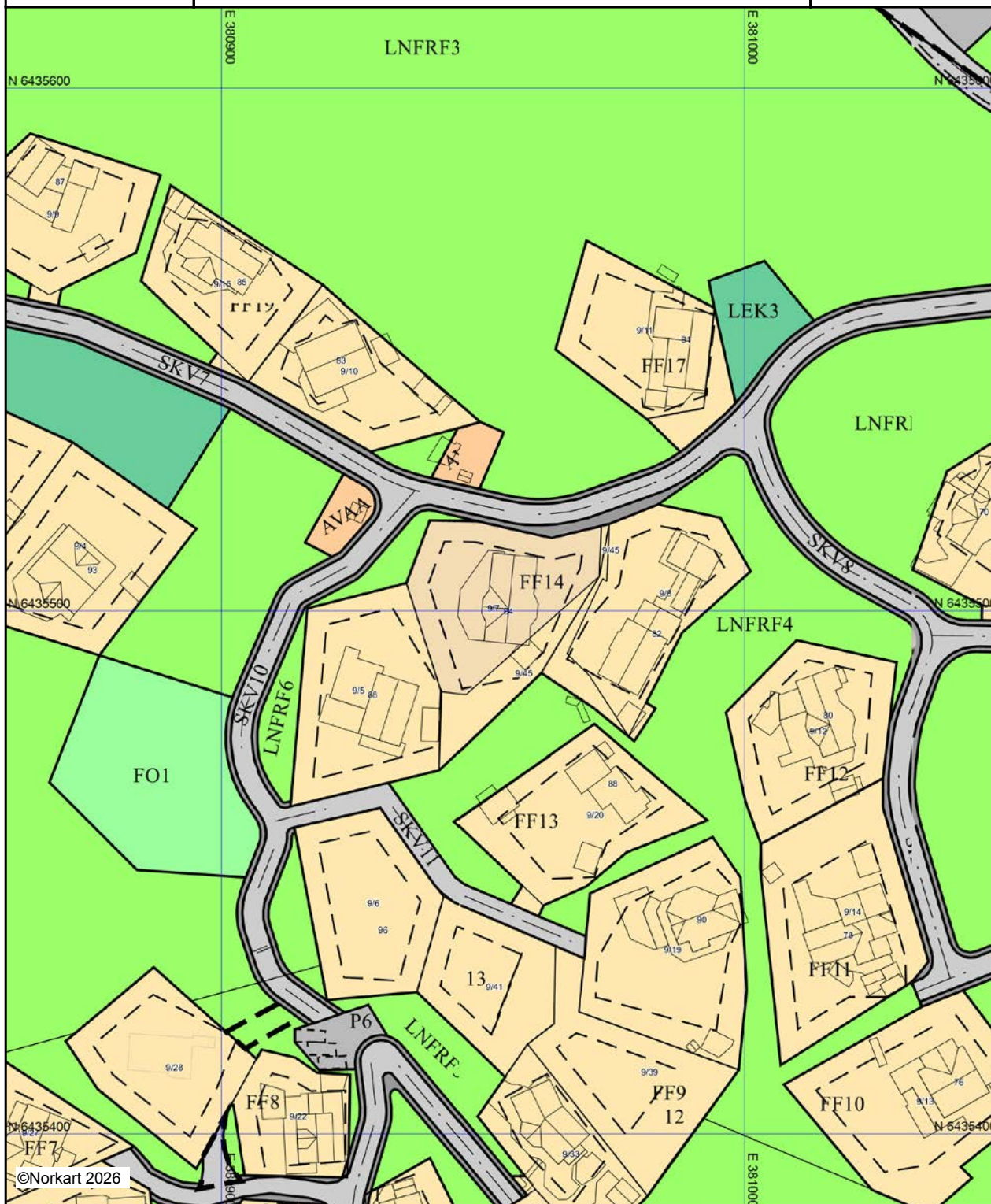
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/7
Adresse: Hausvik 84
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Vann- og avløpsnett
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Friluftsmål
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Vegstegning / fysisk spene
-  Påskrift reguleringsformål/arealmål



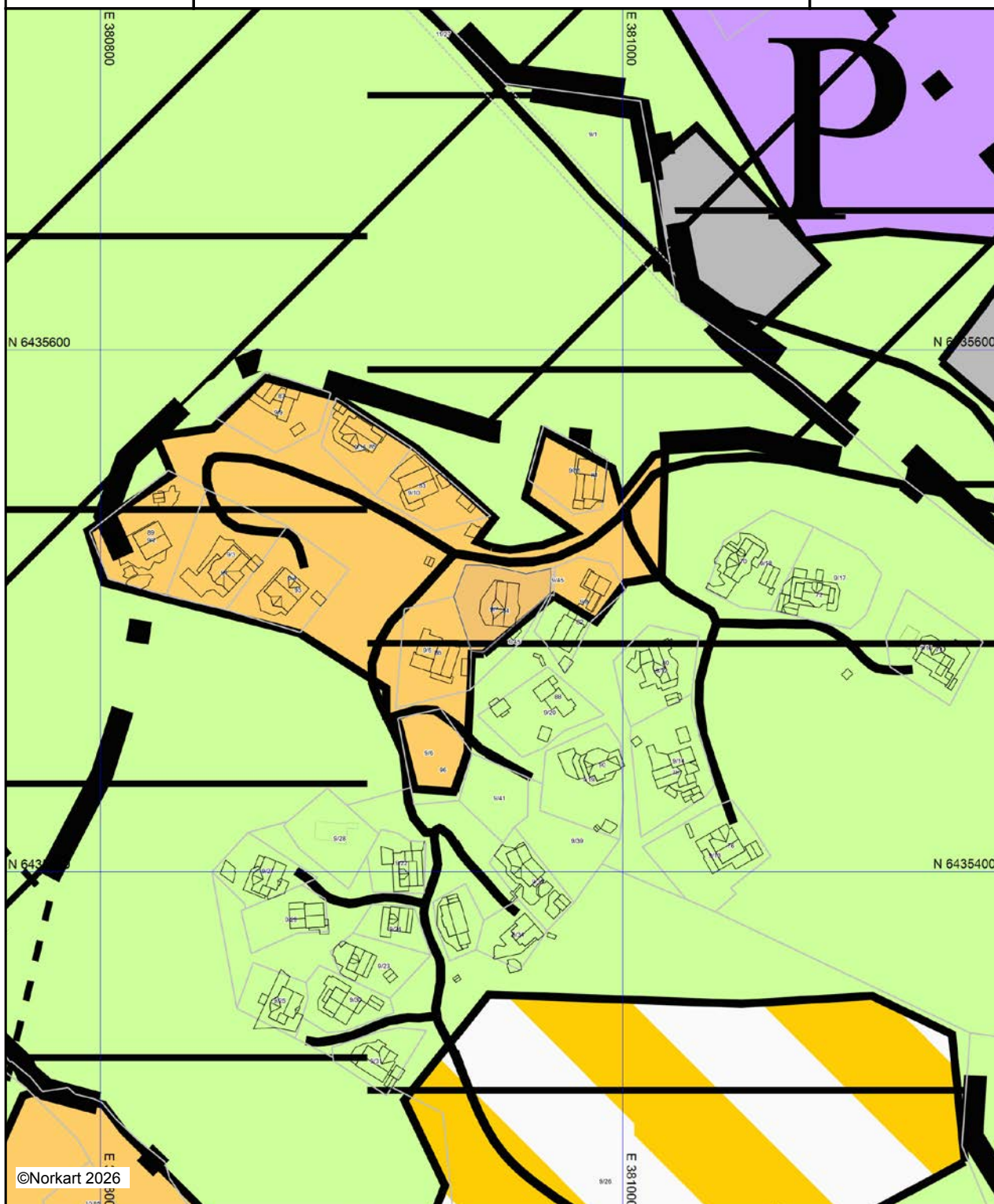
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/7
Adresse: Hausvik 84
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/9/7/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

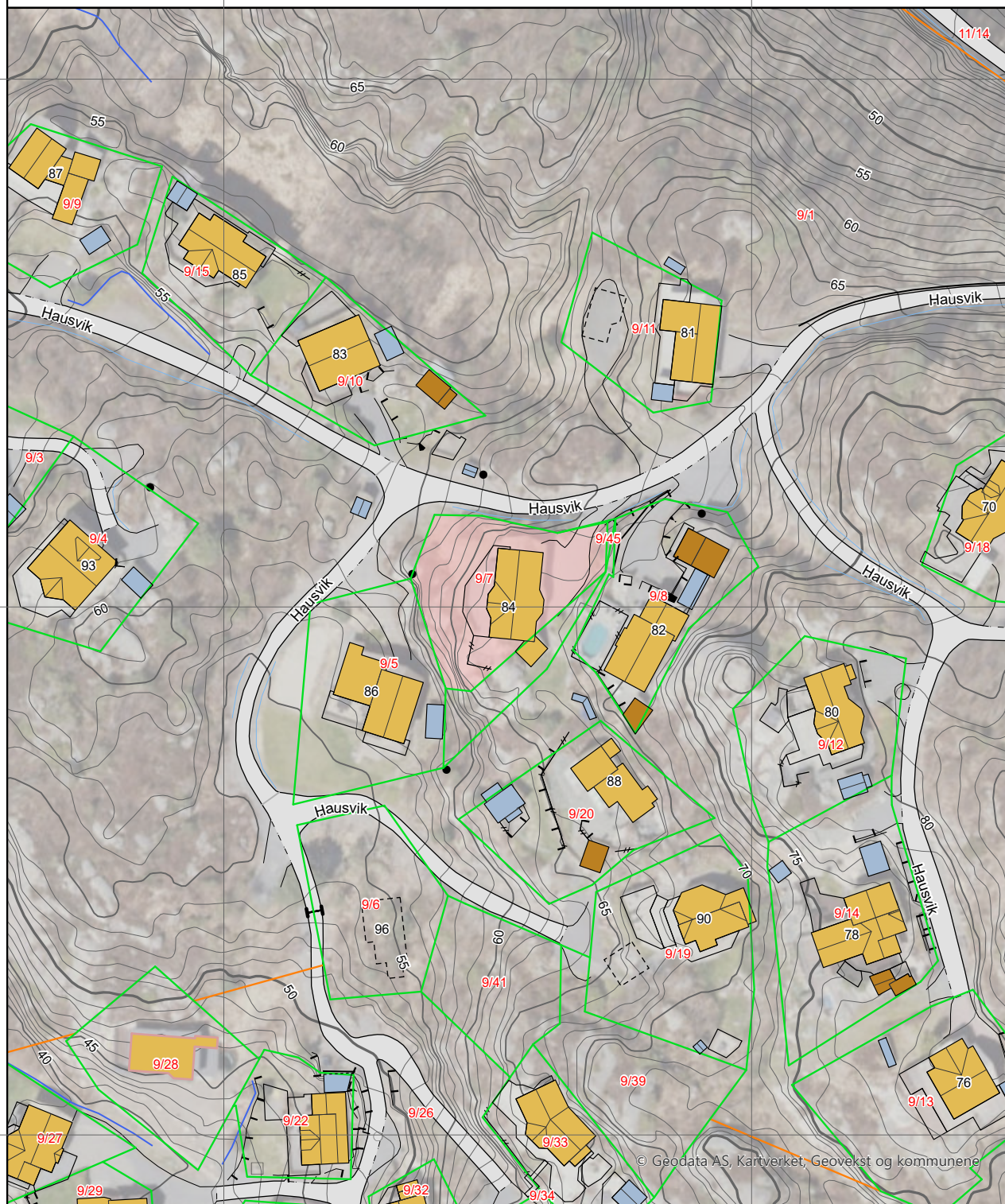
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

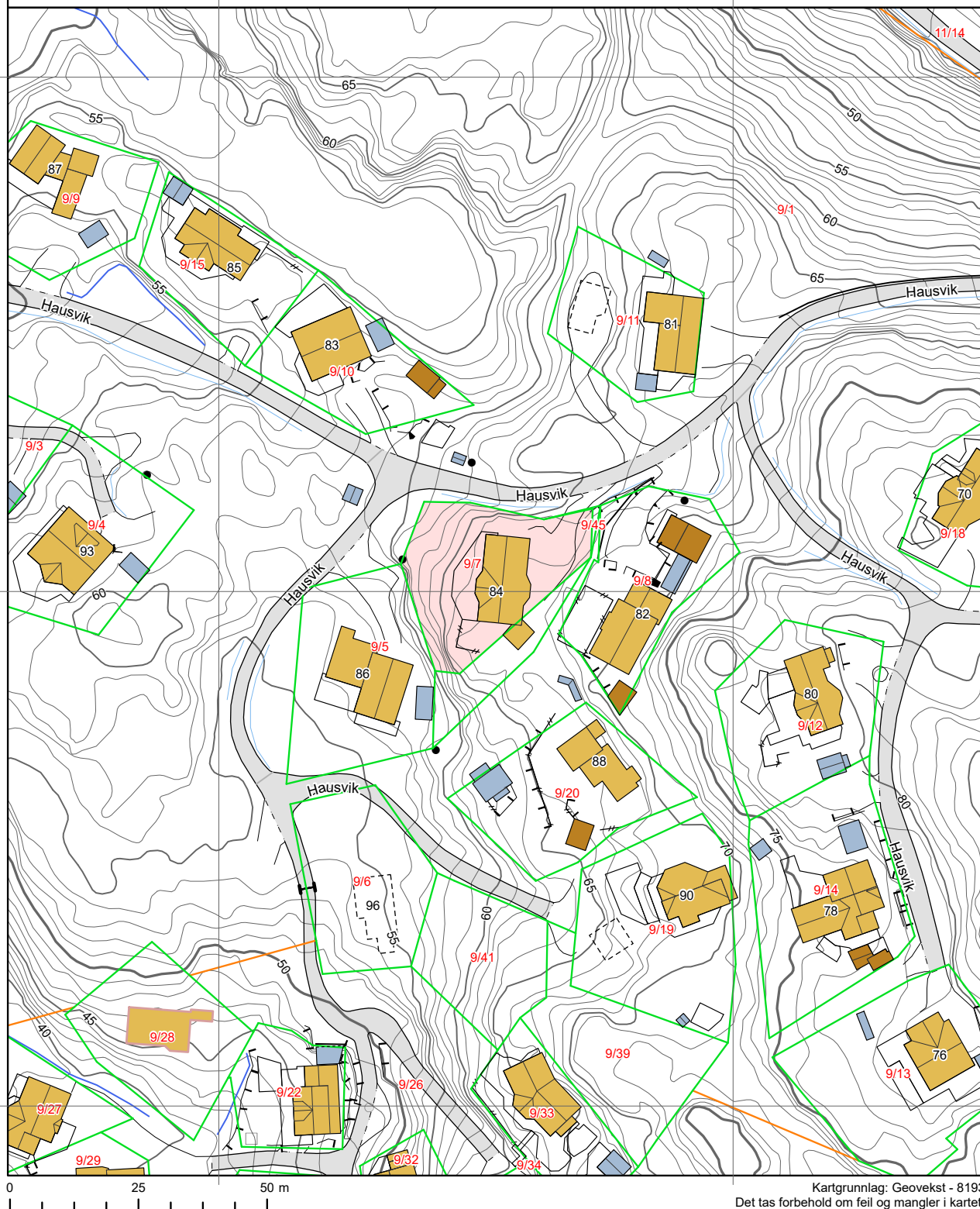
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/9/7/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

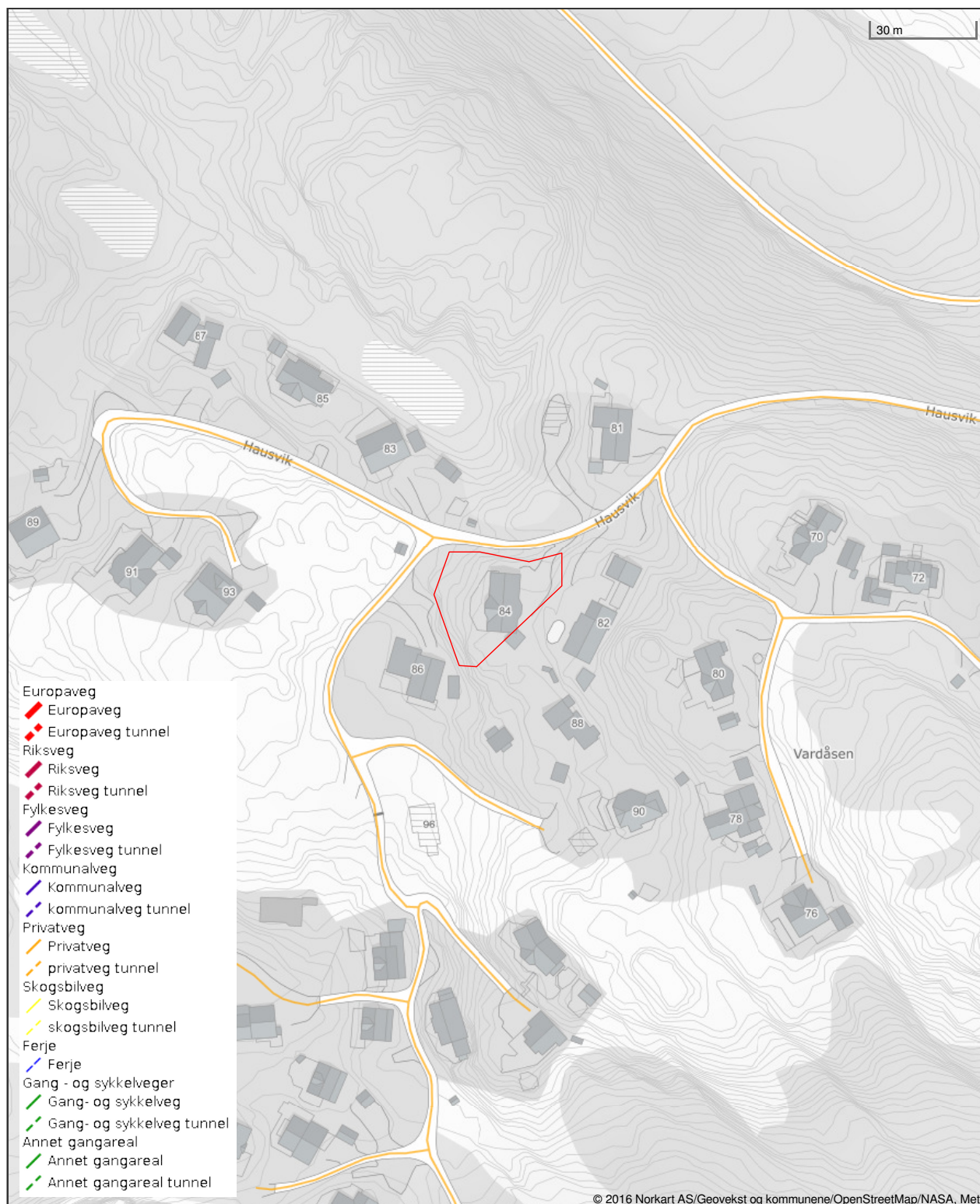
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 9/7//



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 27.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hausvik 84, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Renovasjon	2 887,00 kr
Slam	2 472,24 kr
Sum	5 359,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Slamtømming fritidsbolig m/bil	15%	1 år	1411.00	1/1	0 %	1 411,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr slamanlegg	15%	1 år	598.00	1/1	0 %	598,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	25%	1 stk	1991.00	1/1	0 %	1 991,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	25%	1 stk	1003.00	1/1	0 %	1 003,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr spredt privat avløp	0%	1 år	775.00	1/1	0 %	775,00 kr	0,00 kr
					Sum	5 778,00 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hausvik 84, 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	202114		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	18.09.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	798 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	798 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101
----	--------

Navn	Hausvikstranda Vestre, Hausvik feriesenter, del av gnr. 9, bnr. 1, 26, 36 m.fl.		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.02.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/4981/Hausvik%20feriesenter%20-%20Reviderte%20bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	798 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
	Feltnavn	FF_	

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan Hausvik Feriesenter og fritidsboliger.

Gnr 9, bnr 1, 26 og 36 m/flere

PlanID: 2011 01

Dato på plankartet: 11.1.2011, rev 14.3.2016

§1 Planens målsetting

Reguleringsplanen tar sikte på å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse samt tilrettelegge og justere arealer til næringsformål/turisme.

§2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse Næringsvirksomhet Lekeplass Småbåtanlegg sjø Småbåtanlegg sjø med landsone
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Parkering Kjøreveg Annen veggrunn - tekniske anlegg Vann og avløp
Grøntstruktur	Turveg Friområde
Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift	Friluftformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde sjø

§3 Felles bestemmelser

- For all ny bebyggelse skal tomt og bebyggelse planlegges under ett av hensyn til god terrengtilpasning. Det vil si at før det kan gis tillatelse til tomteopparbeiding skal også bebyggelsen være planlagt med høydeplassering og volum. Dette skal komme fram i tegninger i søknad om tiltak. Kommunen kan kreve at det utarbeides skisser og terrengsnitt for å sikre god terrengtilpasning.
- Hele området skal gis en helhetlig utforming. Fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.
- Hyttene skal ha en mørk farge og ligge lavt i terrenget. Det skal legges vekt på god tilpasning til terreng. Terrengmurer på hyttetomter skal ikke være høyere enn 2 m.
- En målsatt utomhusplan i målestokk 1:250 skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til bebyggelse, vise biloppstillingsplasser, støttemurer og utnytting av den ubebygde del av tomta.
- Parkering for hytter skal være ordnet på egen tomt med min. 1 plass pr. hytte.
- Næringsområder N1-N3 skal utformes med god tilgjengelighet, og skal planlegges med fremkommelighet for rullestol.
- Matjord skal gjenbrukes eller forsvarlig lagres for fremtidig bruk.*

§4 Bebyggelse og anlegg

- a) For bebyggelsen i FF9 - FF20 (som utgjør hytteområde i tidligere plan fra 1996/99) skal hyttenes maks areal BYA være 90 m². Hyttene skal ha avledet takform med maks 30° vinkel. Maks gesimshøyde er 3,5 m. Maks høyde på grunnmur/ piler er 1,5 m. Hyttene skal ha torvtak eller synlige bordtak.
For hytte nr 12 skal høyde på ferdig golv- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 68 og 72. For hytte nr 13 skal høyde på ferdig golv- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 60 og 66.
- b) Innenfor område FF1 - FF8 og FF21-24 og kan det oppføres frittliggende hytter med maks BYA= 120 m² I tillegg kan det bygges bod / anneks/garasje på maks BYA = 30 m² Parkeringsplass inngår ikke i beregning av BYA: Hyttene skal ha mønetak med maks 30° takvinkel. Maks møne og gesimshøyde skal være henholdsvis 6,5 m og 4,5 m målt fra ferdig planert terreng. For FF1-FF4 er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,5 og 5,5m målt fra ferdig planert terreng.
Maks møne- og gesimshøyde på anneks/garasje er henholdsvis 5,0 og 3,5 m. . Grunnmur eller piler skal ikke være høyere enn 1 m over ferdig terreng. T
Garasje/anneks kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
Samlet areal for plattinger/utvendig terrasser utenfor målt BYA skal ikke overstige 100 m² og ikke ha større avstand enn 1,0 m til terreng. Gjerder på tomtene er forbudt.
- c) *Område FF25 kan bebygges med ferieleiligheter i inntil 4 etasjer med maks møne/gesimshøyder på 15 m / 12 m over planert terreng. Maks BYA = 75 %. Det skal være 1 p plass pr leilighet på egen tomt eller i fellesanlegg P3*
- d) *Område N1 + N2 + N3 kan brukes til turistbasert næring og det kan bygges leilighetsbygg/herberge i rekke eller som enkeltbygg for seksjonering/salg eller utleie som del av næringsvirksomhet. Maks mønehøyde/gesimshøyde skal være henholdsvis 10 m og 8 m. Maks utnyttelse skal være BYA = 50 % inkl. parkeringsareal. Det skal vises en samlet plan for N1 + N2 før videre utbygging finner sted. Det skal være min 1 parkeringsplass pr leilighet og 1 parkeringsplass for hver 67 m2 BRA næringsareal*
- e) *Område N4 + N5 + N6 kan brukes til turistbasert næring. I område som inkluderer eksisterende eldre bygg, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende. Området kan utnyttes til ferieleiligheter/hotell/bevertning (næringsformål). Bebyggelsen skal ha mønetak og være i maks 3 etasjer med maks mønehøyde/gesimshøyde på henholdsvis 10 og 8 m. Bebyggelsen skal tilpasses til terreng. Maks utnyttelse BYA = 60 %. Parkering skal dekkles på eget areal med 1 plass pr leilighet og 1 parkeringsplass pr 67 m2 næringsareal.*
- f) Område LEK1 er et område for lek, opphold og samlingsplass til bruk for næringsbebyggelsen. Området må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye enheter i næringsområdet. Området skal opparbeides med sitteplasser, bord og grillmulighet, gress, ballplass, sandkasse og min. 2 andre tilrettelegginger for lek for små barn, klatrelek eller lignende for større barn.
- g) Alle fritidsboliger og næringsområder må knyttes til felles avløpsanlegg.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) SKV1 og SKV13 er kommunal veg.
- b) Parkeringsanlegg P1 er felles parkering for gjester/besøkende samt båttopplag om vinteren.
- c) Parkeringsanlegg P2-P3 er gjesteparkering knyttet til næringsområdene N1-N3 med 30 plasser. P4 er tilknyttet område FF25. P5 - P6 er gjesteparkering i hytteområdene med 9 plasser.
Det må etableres minst ett ladepunkt for elbil på P1 eller P2"

- d) Parkering P? og P8 er til parkering knyttet til bruk av fortet.
- e) Parkering P9 kan brukes til båttopplag for båthavna om vinteren og parkering for småbåthavna om sommeren.
- 0 P10 er sykkelparkering.
- g) Offentlig kjørevei er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.
- h) Det skal være opparbeidet min 1 parkeringsplass pr 3 båtplasser på område P9.
- i) Veier i området må følge kommunens veinorm.

§6 Grøntstruktur

- a) Turveger er gangstier i terreng som kan opparbeides som gruset gangsti i 1m bredde der terrengforhold tilsier at dette er mulig
- b) Friområde F01 skal være tilrettelagt for universell atkomst. Deler av området kan opparbeides med benker og bord etc og være et utsiktsområde for hytteiere og besøkende i området.

§7 Landbruk, natur og friluftsomrer

Vegetasjon i friluftsområdene kan tynnes ut og pleies. Det kan anlegges VA-anlegg og strømanlegg med kabler i områdene. Eksisterende terreng skal da tilbakeføres i størst mulig grad.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- a) Småbåtanlegg kan utvides med ny bølgebryter/båtplasser som vist i plankartet.
- b) Det kan anlegges gangveg på konstruksjon langs naturlig terreng med mindre terrenginngrep på land for gangatkomst til flytebrygger i SB
- c) Eksisterende slipp/båttutsettingsplass innenfor SBS skal kunne brukes for småbåthavna"

§9 Rekkefølgebestemmelser

- a) For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende strandsone kan ikke videre utbygging finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensing er blitt godkjent.
- b) Parkeringsplass P1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye bygg/enheter i næringsområdene N1-N3 samt FF1-3 og FF25.
- c) Parkeringsplass P2 - P3 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye bygg/enheter i næringsområdene N1-N3.
- d) Parkeringsplass P9 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye båtplasser i området SB.
- j) Minst en av plassene P? eller P8 skal opparbeides og ferdigstilles ved ny tilrettelegging for bruk av Hausvikodden fort.
- k) Områdene LEK4-5 skal opparbeides med nødvendig drenering, grasdekke, sandlek/ rutsjebane før det kan gis brukstillatelse til nye fritidsboliger i område FF21-FF24.

Reguleringsplan for Hausvik Feriesenter

- l) Rekkefølge på utbygging av næringsområdene er: Hvert område må ferdigstilles før neste kan påbegynnes. N1 skal bygges ut før N2.
- m) Før det gis igangsettelse for den enkelte fritidsbolig, eller nye tiltak innenfor N1-N3, skal det foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter i planområdet. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig vanntrykk.
Det skal gå fram av planen hvor på felles anlegg de enkelte enheter skal koble seg til.
Alle nye tomter i planområdet skal være tilknyttet slamskilleranlegg, det samme gjelder ved vesentlig endringer på eksisterende bygninger for beboelse.
- n) Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger, næringsarealer eller tilknyttede veier og fellesanlegg skal det innbetales anleggsbidrag i tråd med utbyggingsavtalen som skal sikre etablering av gang- og sykkelvei på strekningen Skomrak- Austad.
- o) Før det gis tillatelse til nye tiltak for fritidsboliger, næringsarealer eller tilknyttede veier og fellesanlegg inne planområdet skal kommunal vei være oppgradert på strekningen fra byggeområdet til fylkesvei (FV552).

Lyngdal, 11.1.2011

Rev 26.2.2014

Rev 8.5.2015 etter 1 gangs behandling 24.9.2014

Rev. 14.3.2016 etter kommunestyrets vedtak 4.2.2016

Rev. 10.09.25 jf. vedtak i Utvalg for miljø, plan og teknisk sak 047/2025, datert 02.09.2025.



Lyngdal kommune
Plan- og driftsetat
4580 Lyngdal

Lyngdal: 30. september 1998
Jnr.: 98010509
Saksid: 9800742
Arkiv: L42
Vår ref.: SJ/98010509
Identnr.: 9/7

Tama Eiendom A/S v/Ragnvald Sjøtun
Smiehagen 4

4027 STAVANGER

BYGGETILLATELSE FOR HYTTE PÅ GNR. 9 BNR. 7 HAUSVIK

Byggested: Gnr. 9 bnr. 7 Hausvik
Bygg: Hytte
Tiltakshaver: Tama Eiendom A/S
Ansvarlig melder: Byggmester Hagen
Ansvarlig utførende: Byggmester Hagen
Ansvarlig kontrollerende: Byggmester Hagen

PLAN- OG DRIFTSSJEFENS VEDTAK:

Plan- og driftssjefen gir i medhold av pbl. § 93 byggetillatelse for hytte på 9/7 Hausvik.

- Parkeringsplass for to biler må være opparbeidet før byggearbeidet påbegynnes.
- Hytta må ikke taes i bruk før renseanlegget er ferdig bygget.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages i h.h.t. forv.l. § 28, 2. ledd.

Når byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til plan- og driftsetaten.

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN
Tore Larsen
sign.

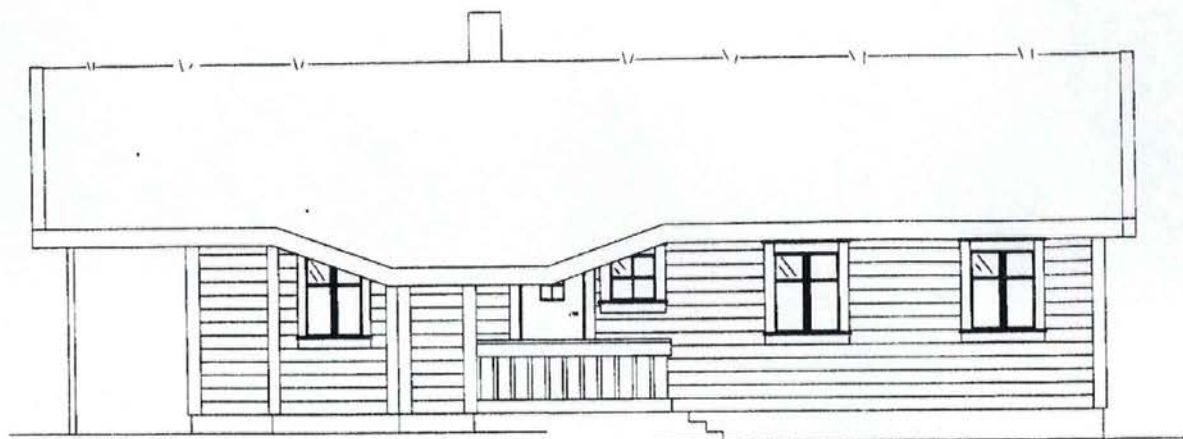
Solveig Jensen
Solveig Jensen
førstesekr.

Gjenpart :
Byggmester Hagen, Statfjordtunet 51, 4028 Stavanger

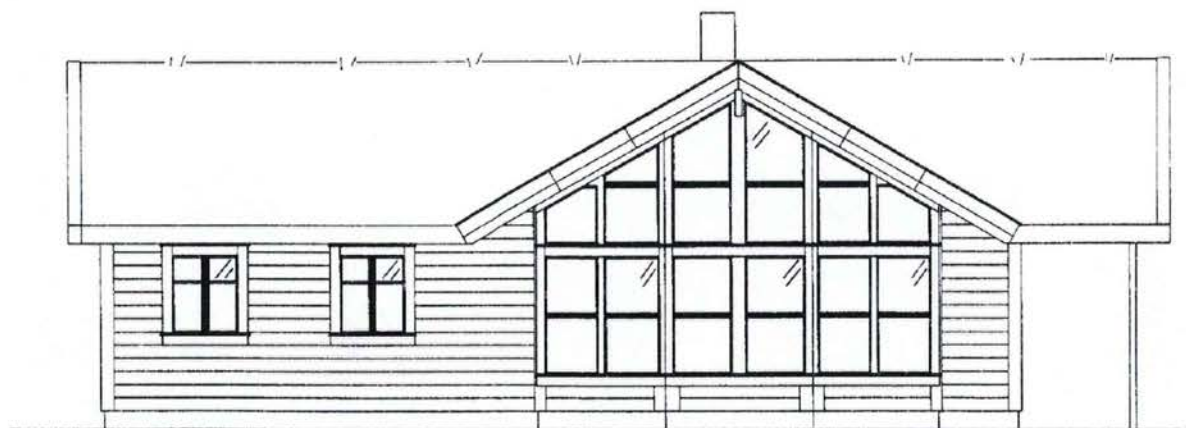
Helse/sosial	Helses./Komm.lege	Kommunekass.	Kulturetat	Omsorgstj.	Sentraladm.	Underv.etat	Plan-/drift	Bibliotek	Kirkeverge
P.b. 194	P.b. 25	P.b. 136	P.b. 261	Lindev. 5	P.b. 353	P.b. 126	P.b. 128	P.b. 276	P.b. 330
38 34 66 03	38 34 53 80	38 34 66 04	38 34 66 05	38 34 52 45	38 34 61 00	38 34 66 02	38 34 66 01	38 34 66 06	38 34 66 05

Telefax: Sentr.adm. 38 34 39 37 Helse- og sosial 38 34 41 12 Omsorgstjenesten 38 34 60 86 Plan- og drift 38 34 34 20
Spareb. Sør 3085.07.00202 DNB 7322.05.00184 Postgiro 0813.5638200 Postgiro skatt 0827.5810321 Org.nr. 00946485764 1

Vedlegg 4.



NORD



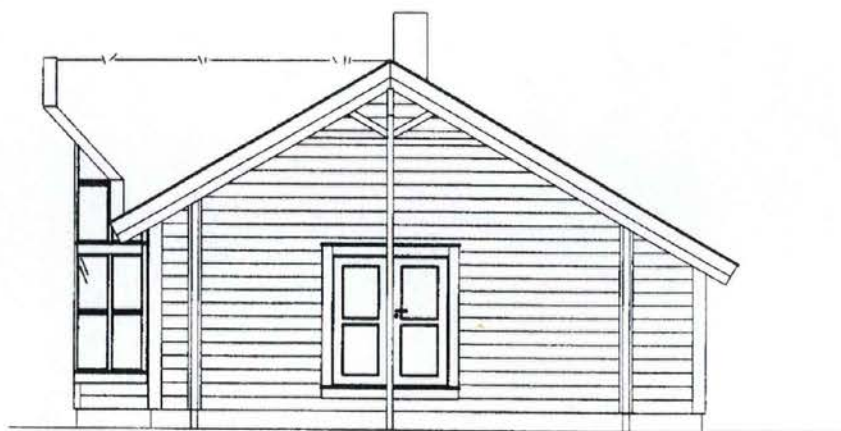
SØR

Gm 9 Bm 7 Tama Eiendom A/S

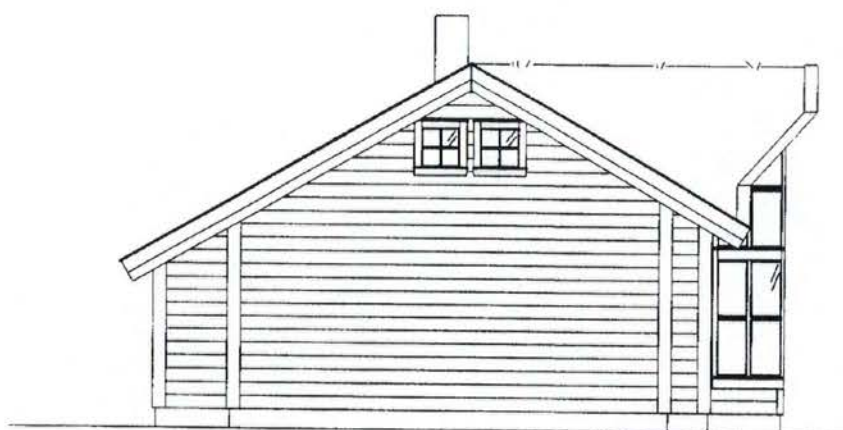
Byggmester
HAGEN

Statfjordtunet 51
4028 STAVANGER
Tlf. 51 54 13 37
Mob. 946 09 009

REV	DATO	BESKRIVELSE			
A	22.4.98	UTKAST			
REVISJONER					

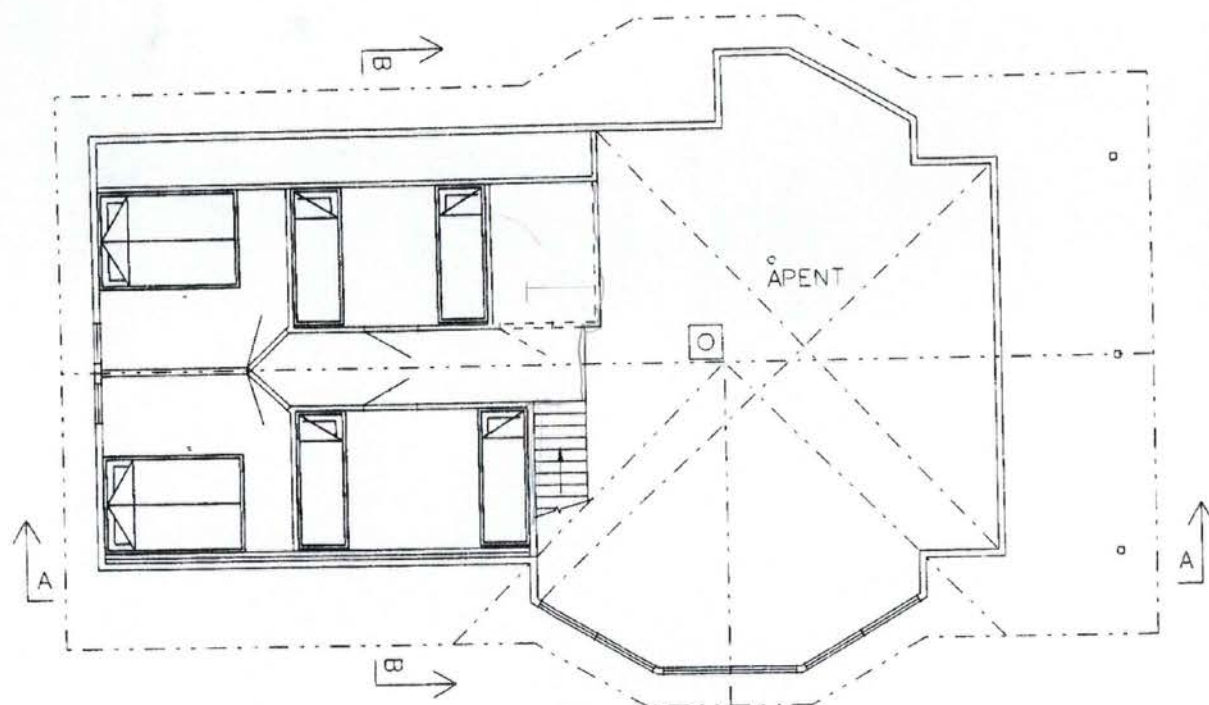


ØST

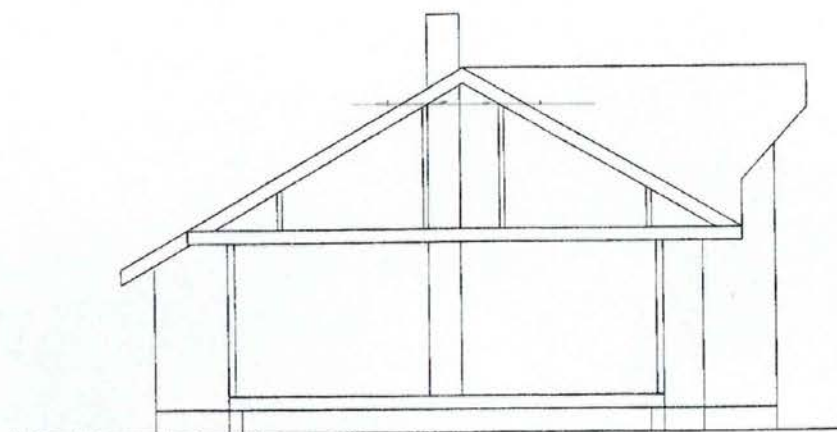


VEST

Byggherre	Skala	Tittel	Tegn. nr
TAMA EIENDOM AS. v/ RAGNVALD SJØTUN	1:100	HYTTE TYPE 8 FASADER	TAMA-002-A tama_e.dgn

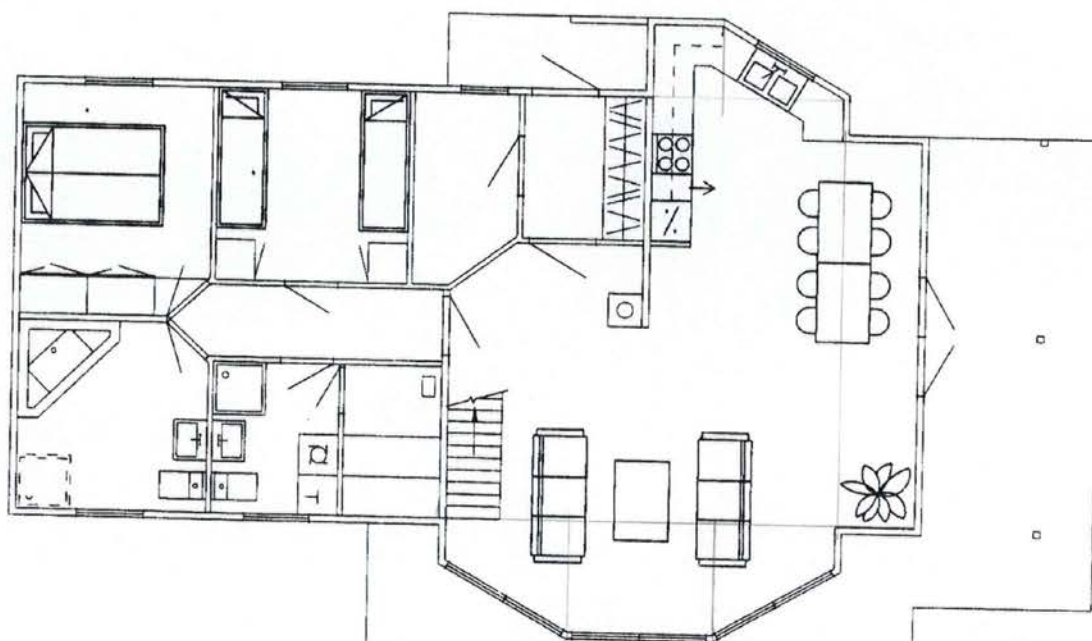


HEMS



SNITT B-B

Byggherre	Skala	Tittel	Tegn. nr
TAMA EIENDOM AS. v/ RAGNVALD SJØTUN	1:100	HYTTE TYPE A PLAN OG SNITT	TAMA-001-A tama_e.dgn



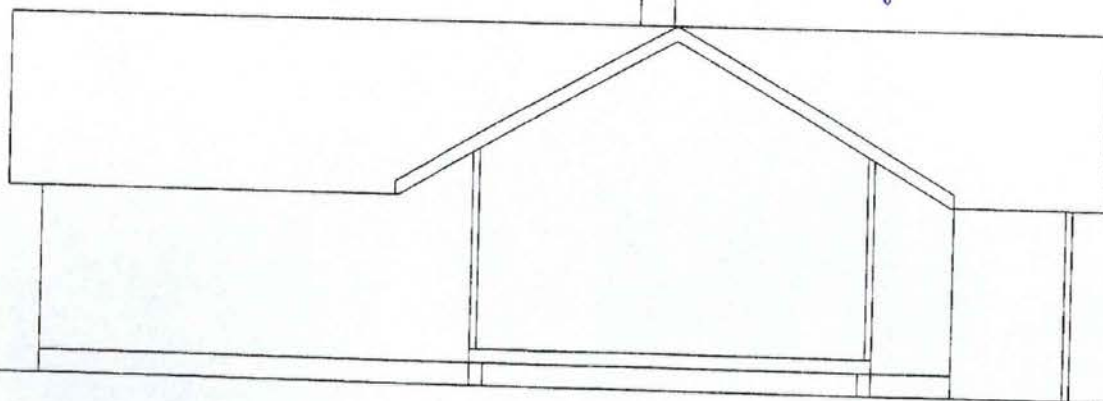
PLAN

GODKJENT

PLAN- OG DRIFT

Dato 30.9.98

Sign. S. Jensen
ef.



SNITTA-A

Byggmester
HAGEN

Statfjordtunet 51
4028 STAVANGER
Tlf. 51 54 13 37
Mob. 946 09 009

A	22.4.98	UTKAST			
REV	DATO	BESKRIVELSE			
REVISJONER					



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 03/591/3943/03
Arkiv: 9/7/L42
Saksbehandler: Unni Risholt
Dato: 02.05.2003

Hodne & Storhaug

Risvegen 11
4352 Kleppe

MELDING OM TILTAK

Saksopplysninger

Melding datert 27.03.2003 om bygging av bod på gnr. 9, bnr. 7, Hausvikstranda 3, Lyngdal .
Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Vedtaksnummer 214/03
Byggested Hausvikstranda 3, 4580 Lyngdal
Gårds- og bruksnr 9/7
Tiltakshaver Hodne & Storhaug

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.
Boden er planlagt mindre enn 3 m. fra nabogrense og det må derfor gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene.

PLAN- OG DRIFTSSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Plan- og driftssjefen gir dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 for bygging nærmere nabogrense enn 4 m
Plan- og driftssjefen har ingen innvendinger til innsendt melding.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Dersom det går høyspent eller e.linjer over tomte eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

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

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

- 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.

Unni Risholt
Leder servicekontor

Intern HUSKeliste

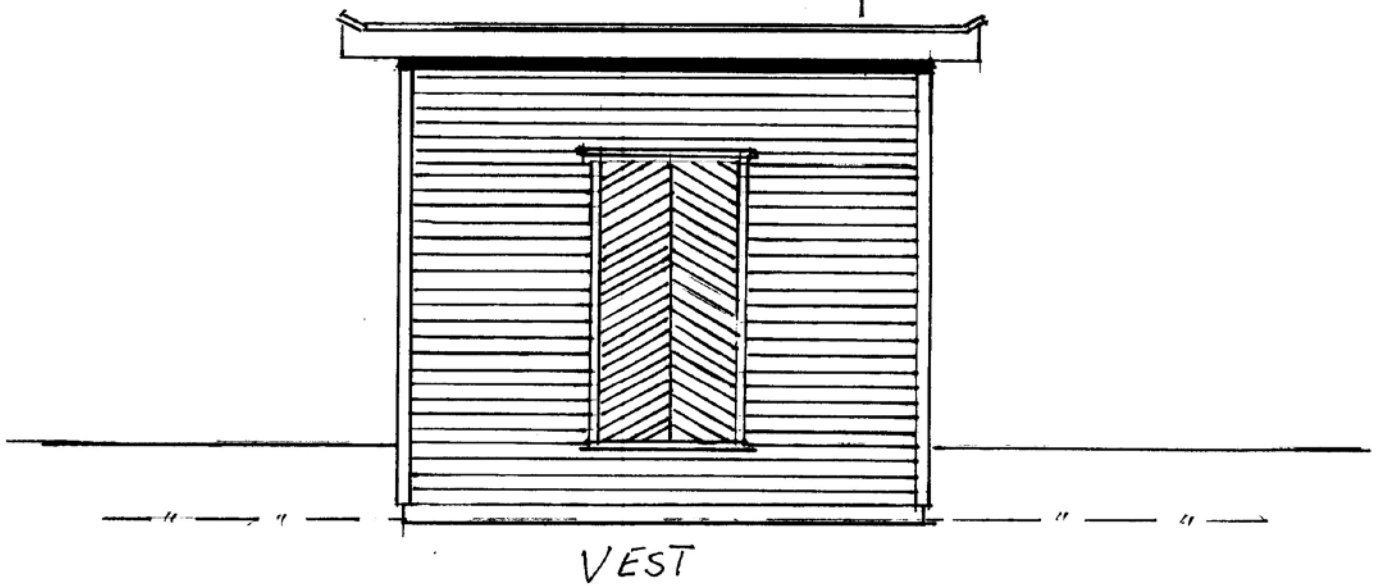
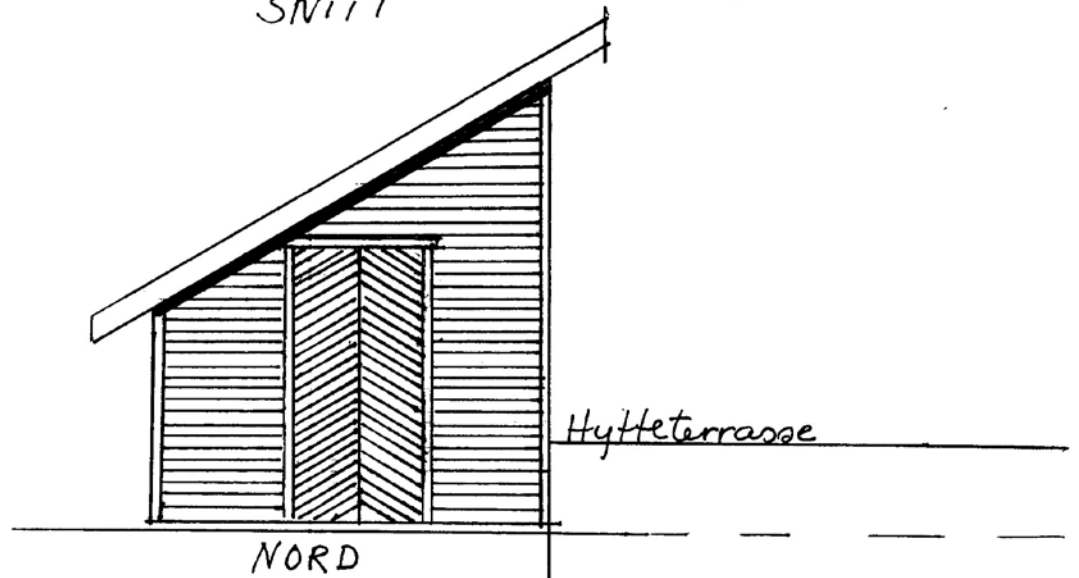
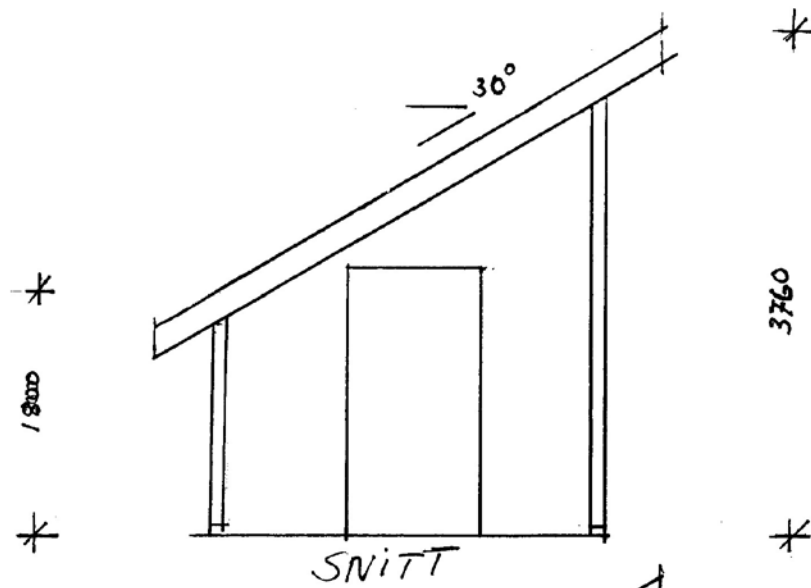
Gab-registrering

Innmelding hytterenovasjon

” ” ordinær renovasjon

Kommunal Fakturering

Varenr	Tekst	Beløp
	Tilkopling vann m ²	
	Tilkopling kloakk m ²	
	Behandling byggesak	
	Meldingssak	
	Søknad om ansvarsrett/lokal godkjenning	
	Dispensasjoner	



Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Hausvik 84
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre