



aktiv.

Lerkeveien 16, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Litlandsfeltet - Stor
leilighet på hele 99 kvm med 3
soverom og ekstra loftstue!**

***Garasje *2 terrasser**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Bjørnestad

Mobil 993 65 298
E-post christine.bjornestad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 700,-
Selger: Atle Dillerud
Kamilla Dillerud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 99/121 kvm
Tomtstr.: 1482 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 388
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1408250141

Stor leilighet på hele 99
kvm med 3 soverom og
ekstra loftstue! *Garasje
*2 terrasser

Vi har for salg en stor og innholdsrik leilighet på hele 99 kvm BRA, sentralt beliggende på Litlandsfeltet i Lyngdal.

Leiligheten går over to plan med entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom på nedre plan, samt ett soverom og loftstue på øvre plan. Fra stuen har man utgang til sydvendt terrasse i front med gode solforhold og lite innsyn. I tillegg er det også tilhørende terrasse på andre siden ved inngangspartiet.

Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en god planløsning med store vindusflater som gir gode lys- og solforhold. Leiligheten ligger rolig og skjermet til plassert i enden av en blindvei, men samtidig også sentralt beliggende med gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter.

Medfølger garasjeplass i felles garasje i rekke, samt utvendig bod ved inngang.

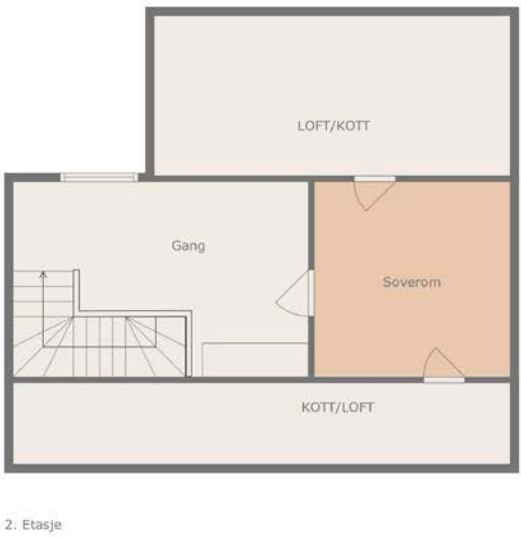


Innhold

Velkommen2
Plantegning4
Om eiendommen34
Tilstandsrapport44
Egenerklæring62
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Plantegning

Begge plan



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

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



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
September 2017.

Hva var avgjørende for valget deres?
Sentral beliggenhet, lettstelt bolig, gode solforhold, praktisk planløsning.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi har kjøpt enebolig, da vi ønsket litt mer plass etter familieforøkelse.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Vi har likt den solrike og sentrale beliggenheten spesielt godt. Vi kommer til å savne de gode naboene.

Hvordan er parkeringsmulighetene?
Det er godt med parkering. Det er egen garasje, samt 14 felles parkeringsplasser i sameiet.

Strømforbruk?
Ca. 8300 kWh i 2024.

Hva har dere likt best med området?
Området er veldig sentralt, men samtidig litt tilbaketrukket. Vi har likt at det er et stille og rolig område med lite trafikk, hvor barn og hund har kunnet leke utenfor.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Nei, egentlig ikke.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Sentral, praktisk, lettstelt.





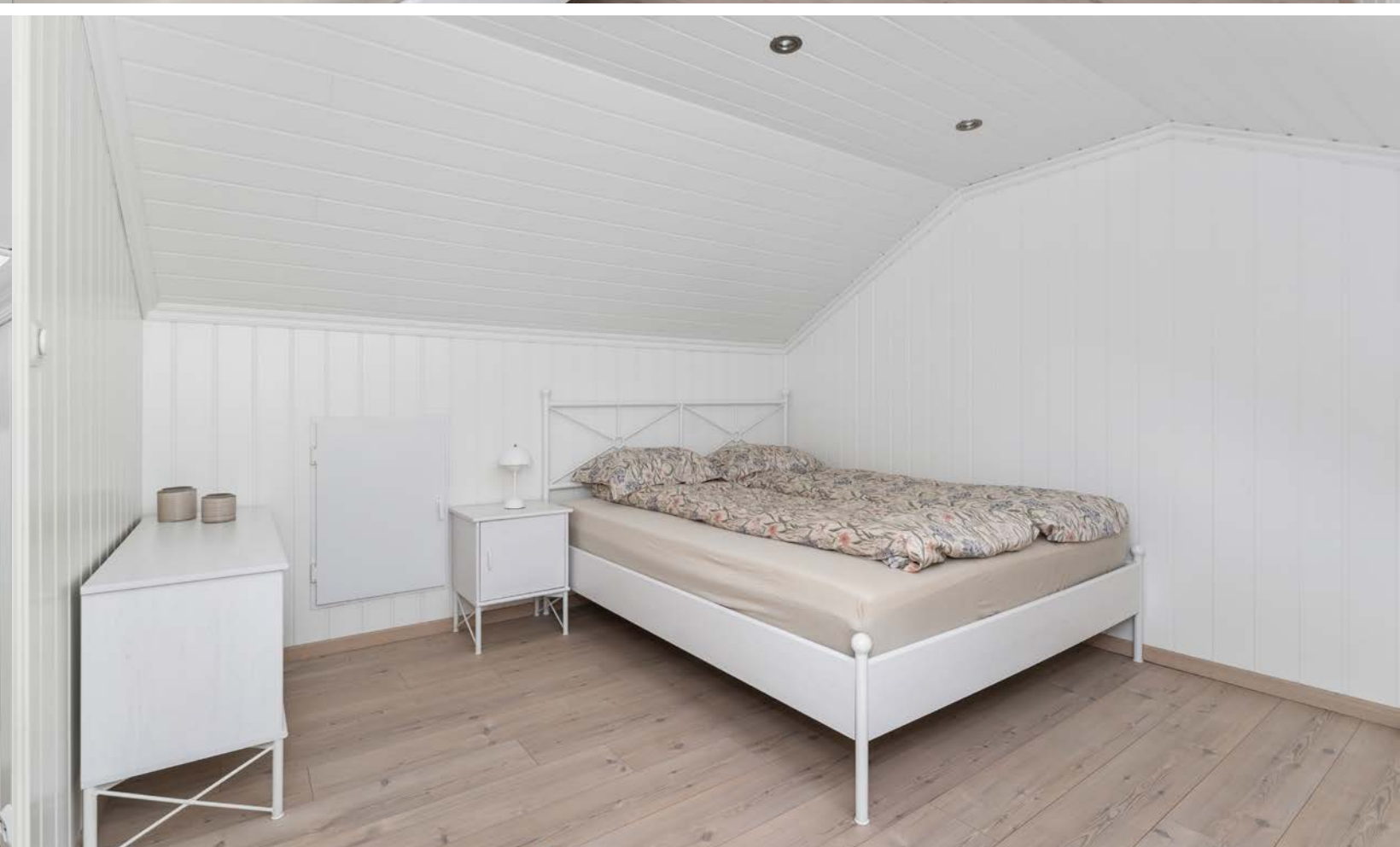




Praktisk og god planløsning.















Landlig, men sentral beliggenhet i
Lyngdal!



Boligen ligger innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk.



Gangavstand til sentrum!



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 27 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje) BRA-i: 75 m².
Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2.
3. etasje) BRA-i: 24 m².
Loftstue, Soverom.

TBA fordelt på etasje
2. etasje) 27 m².
Terrasse i front med utgang fra stuen, samt terrasse
bak ved inngangsparti.

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje) BRA-e: 6 m².
Bod med lagringsplass like ved inngangsparti.

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje) BRA-e: 16 m².
Garasje med elektrisk garasjeport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Boligbygg med flere boenheter) Det foreligger
godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer
med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1482 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med asfaltert tun. Her er gode
biloppstillingsplasser utenfor boligbygget.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Litlandsfeltet i Lyngdal med
kort gangavstand til sentrum med alt av fasiliteter.
Barnevennlig og etablert boligområde, beliggende
innerst i blindvei.

Adkomst

Fra E-39: kjør RV43 mot Farsund, ved Grønndokka
tar du til høyre mot Årnes. Ta deretter første vei inn
til venstre inn på Lerkeveien, følg så gaten til endes.
Leiligheten er merket med til salgs skilt fra Aktiv
Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger,
tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS.

Type takst

Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
År: 2017.

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7.
Antall måneder: 9.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i
terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Beskrivelse: Sprukket takstein. Snekker skiftet
sutaksplate under etter at denne hadde vært utsatt
for fukt.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/
insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,
maur eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Det har vært mus på kott.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på
el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,
sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Skiftet spotter på bad til LED og
montert to nye armatur over kjøkkenbenk.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Beskrivelse: Ladeanlegg under oppføring i
garasjer, skal utføres av TRATEC Teknikken AS.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på
terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Skiftet terrassebord til kompositt på
egeninnsats i 2024.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold
vedr. eiendommen som kan medføre økte
felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ja. Beskrivelse: Ladeanlegg for elbil under
oppføring i alle garasjer - finansiert med midler fra
oppsparte buffer i sameiet. Det vil bli fram forslag
om å øke felleskostnader fra dagens 700,- til 1000,-
på neste årsmøte (våren 2026) for å hente inn igjen
buffer.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/
insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet
(fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus,
maur eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Det har vært mus på nabokott.

Innhold

Vi har for salg en stor og innholdsrik leilighet på hele
99 kvm BRA, sentralt beliggende på Litlandsfeltet i
Lyngdal.
Leiligheten går over to plan med entré, stue, kjøkken,
bad/vaskerom og to soverom på nedre plan, samt
ett soverom og loftstue på øvre plan. Fra stuen har
man utgang til sydvendt terrasse i front med gode
solforhold og lite innsyn. I tillegg er det også
tilhørende terrasse på andre siden ved
inngangspartiet.

Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en
gjennomgående god planløsning med store
vindusflater som gir gode lys- og solforhold.
Leiligheten ligger rolig og skjermet til plassert
ienden av en blindvei, men samtidig også sentralt
beliggende med gangavstand til sentrum med alt
afasiliteter.

Medfølger garasjeplass i felles garasje i rekke, samt
stor utvendig bod ved overbygget inngangsparti.

UTVENDIG
Malte vinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med glass.
Malt balkongdør fra stue/kjøkken.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVENDIGE OVERFLATER OG MATERIALVALG
Gulvoverflater: Laminat.
Veggoverflater: Malte mdf plater.
Takoverflater: Himlingsplater i tak.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn og rekkverk med spiler.
Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

KJØKKEN
Hamran kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrerte hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og koketopp, samt frittstående kjøleskap.
Ventilator med utlufting ut.

VÅTROM
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel bak skyvedør i speil. Her er også vaskekum og varmtvannsbereder plassert.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler

og ved åpning av vinduer. (Normalt for byggeperioden).
Varmepumpe montert i stue.
200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang.
Brannslukningsapparat er montert i kjøkkenskap under vask.
Røkvarslere er plassert i himling i 1. etg. og på loft.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt)
Det er avvik:
Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

(Se vedlagt tilstandsrapport for fullstendig informasjon).

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.

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Inkludert frittstående kjøleskap.

Moderniseringer og påkostninger
Det ble installert varmpumpe i stuen i 2024.
I fjor ble det også lagt nytt dekke med kompositt terrassebord på begge terrasser.
Etablering av el-bil lader i garasjen er under arbeid og vil bli satt opp ila. sommeren.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber.

Parkering
Parkering i egen garasje i rekke. For øvrig godt med parkeringsplasser på sameiets tomt.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen med sydvendt terrasse i front, samt ekstra terrasse på andre siden av boligen ved inngangsparti.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
897684

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue, samt varmpumpe. Varmekabler på bad/vaskerom. Ellers elektrisk.

Energikarakter
C

Energifarge
Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 564

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primær (2023)

Kr 680 960

Formuesverdi sekundær (2023)

Kr 2 723 839

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

102/696

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: felles bygningsforsikring , vedlikehold, strøm fellesanlegg og brøyting.

Sameiet er i gang med etablering av el-bil lader i garasjeanlegget og i den sammenheng vil felleskostnadene sannsynligvis øke fra kr. 700,- til kr. 1 000,- i mnd. ila. våren 2026. Det vil bli etablert ladeanlegg med mulighet for egen lader i hver garasje. Selger sørger for montering av ladeboks i tilhørende garasje i løpet av sommeren.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 700,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Berge Øst

Organisasjonsnummer

916189974

Om sameiet

Eierseksjonssameiet ble etablert i 2014. Styrets leder er Monica Håland. Styrets nestleder er Atle Dillerud. Styrmedlem er Irene Van Der Pijl.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles gjeld.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det foreligger ingen spesielle restriksjoner tilknyttet dyrehold i sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Atle Dillerud

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 388, seksjonsnummer 6 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2009/197945-1/200 19.03.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 102/696

2014/933896-1/200 29.10.2014 **

RESEKSJONERING

Del av fellesareal, nye terrasser ved inngangsparti, inntas i seksjonene som tilleggsdeler i bygning. Garasjebygg II slettes som tilleggsdel til snr. 4 og 8.

2020/41667-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 167 BNR: 388 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.10.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger hinder for at leiligheten kan leies ut. (Fremleie).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
6 500 Fotograf med drone og plantegning
3 000 Kommunale opplysninger
7 900 Oppgjørsvederlag
16 550 Stor markeds pakke + Aktiv treff
16 550 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 98 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort 12 500,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Christine Bjørnestad
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF
christine.bjornestad@aktiv.no
Tlf: 993 65 298

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl
Partner / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

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

Salgsoppgavedato

12.06.2025



Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl H. Englund

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Lerkeveien 16, 4580 LYNGDAL
- LYNGDAL kommune
- gnr. 167, bnr. 388, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 Rapportdato: 12.06.2025 Oppdragsnr.: 20755-1295 Referansenummer: EY1889
Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2009 med utvendig bod og garasje i fellesanlegg.
Leiligheten med god standard og lite slitasje beliggende i 2 etasje med felles trappeoppgang.
Leiligheten inneholder:
2 etg: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom
3 etg: Loftstue, soverom

Det er kun leiligheten som i rapporten.
Garasjen og boden med en enkel beskrivelse.
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold.
Det anbefales ytterligere kontrollert av utvendige forhold.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kortertid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.
For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG
Malte vinduer med 2lags glass.
Malt ytterdør med glass
Malt balkongdør fra stue/kjøkken
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVEDIG
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte MDF plater
Takoverflater: Himlingsplater i tak.
Bad: Fliser på gulv, baderoms plater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er foretatt målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/leilighetene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy
Elementpipe med ovn i stue.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn, spille rekkverk.
Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM
Bad/vaskerom:
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,1 vektprosent

KJØKKEN
Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.
Laminat på gulv og malte panelplater på vegger.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe i stue.
200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i kjøkkenskap under vask
Røkkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

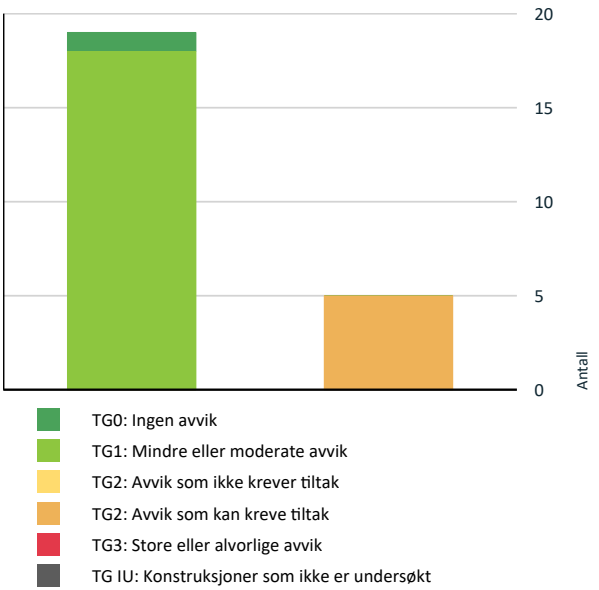
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(utvendig bod, garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik:
Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse. Ferdigattest utskrevet 2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Nytt dekke på terrasser med kompositt bord
2024	Modernisering	Ny varmepumpe

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass o
Malt balkongdør fra stue/kjøkken
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord av kompositt med spile rekkverk.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte mdf plater
Takoverflater: Himlingsplater i tak.
Bad: Fliser på gulv, baderoms plater på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er foretatt målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn, spille rekkverk.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar tilluftsirkulasjon.
Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,1 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.
Laminat på gulv og malte panelplater på vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue.
Funksjon ok på befaringsdagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.

2008 Ved ferdigstillelse

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Spott på bad byttet og ny armatur over kjøkkenbenk
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i kjøkkenskap under vask
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 18 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse. Ferdigattest utskrevet 2013

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Bod utvendig i felles trappeoppgang
- Vegger av reisverk med liggende kledning.
- Taktekking utvendig med takstein.
- Malt tett ytterdør.
- Tilkomst fra felles trappeoppgang.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse. Ferdigattest utskrevet 2013

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Garasje i fellesanlegg med støpt såle
- Vegger av reisverk og liggende kledning.
- Vegger innvendig med plater
- Taktekking utvendig med takstein
- Hvit tett led port med elektrisk port åpner.
- Tilkomst fra felles asfaltert gårdsplass.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

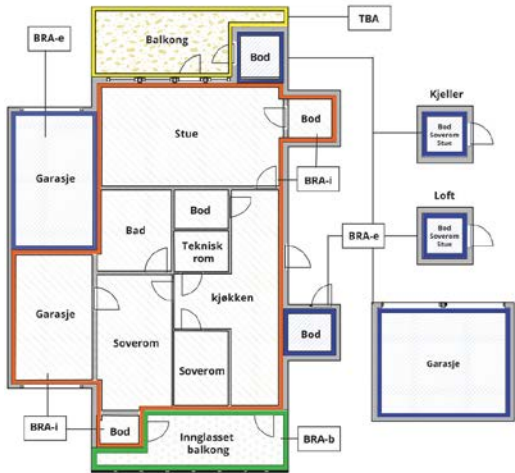
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Arealer

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75	27		75
Loft	24			24		6	30
SUM	99				27	6	105
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2		
Loft	Loftstue, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod	0	6
Garasje	0	16
Boligbygg med flere boenheter	99	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	167	388		6	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lerkeveien 16							
Hjemmelshaver							
Dillerud Atle							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse	12.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	12.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY1889>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250141

Selger 1 navn

Kamilla Dillerud

Selger 2 navn

Atle Dillerud

Gateadresse

Lerkeveien 16

Poststed

LYNGDAL

Postnr

4580

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalennr.

897684

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250141

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprukket takstein. Snekker skiftet sutaksplate under etter at denne hadde vært utsatt for fukt.
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på kott.
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet spotter på bad til LED og montert to nye armatur over kjøkkenbenk.
- 11.1

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

☒ Nei ☐ Ja
- 12

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg under oppføring i garasjer, skal utføres av TRATEC Teknikken AS.
- 14

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet terrassebord til kompositt på egeninnsats i 2024.
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250141

- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg for elbil under oppføring i alle garasjer - finansiert med midler fra oppsparte buffer i sameiet. Det vil bli fram forslag om å øke felleskostnader fra dagens 700,- til 1000,- på neste årsmøte (våren 2026) for å hente inn igjen buffer.
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på nabokott.
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250141

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250141

Initialer selger: KD, AD

3

64

Initialer selger: KD, AD

4

65

Document reference: 1408250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Dillerud	825814fb3f7bcd db77e137	05.06.2025	Signer authenticated by One time code
	340d611e92173e0 fe6	16:09:19 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Dillerud	1f169bc1720a5db95759d1	05.06.2025	Signer authenticated by One time code
	d8e0f294e24fa13b fc	14:04:41 UTC	

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

Gårdsnummer 167, Bruksnummer 388, Seksjonsnummer 6 14225 LYNGDAL kommune



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 167, Bruksnr 388, Seksjonsnr 6	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:	Lærkeveien 16, gatenr 2150	Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse: (fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Valgkrets:	3 Berge
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tetsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:			
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	10.03.2009	Hår festegrunn:	Nei
Areal:		Skyld:	
Arealkode:			
Arealmerk:			
		Reg.landbruksreg.:	Nei
		Antall telger:	Bolig
		Fornål:	102/696
		Sanelebrøk:	1 482,0 kvm
		Areal felles tomt:	

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

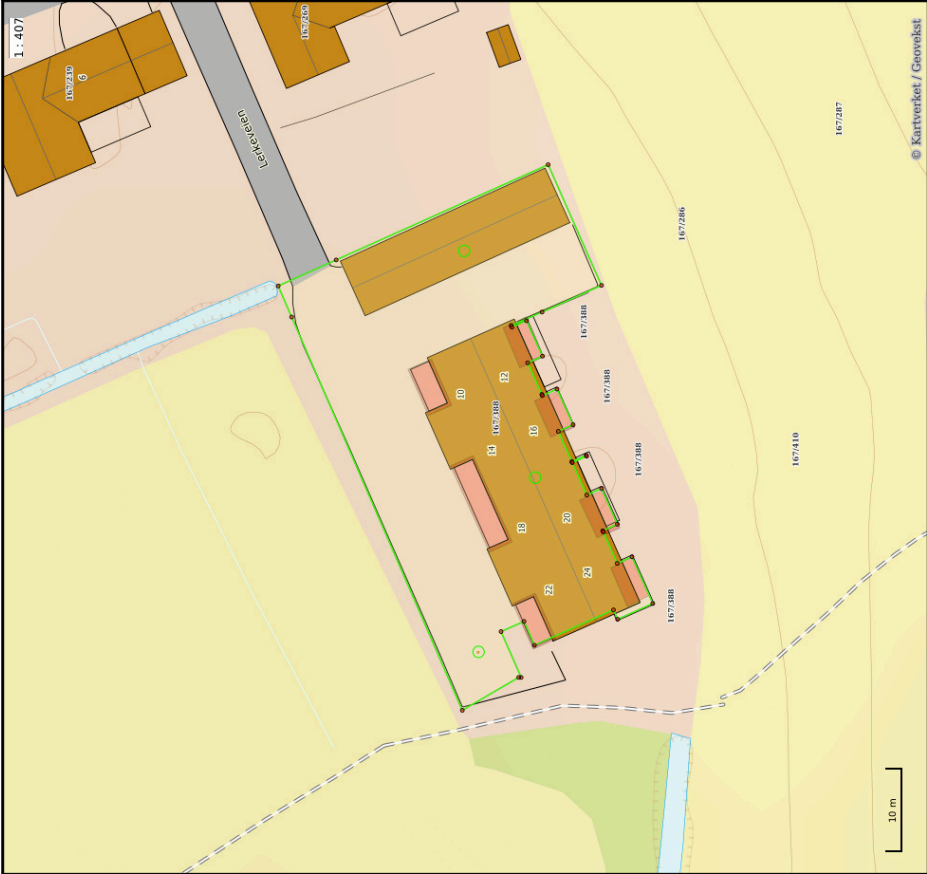
Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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.

Bebygningens arealer, mv., antall boenheter					
Andre småhus m/3 boliger el til					
Opplysninger om boliger/bruksenheter:					
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Lerkeveien 16	Bolig	73.0	Kjøkken	3	1 1
Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	504.0	Rammetiltiltelse:	20.02.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	601.0	Ilgangset,till.:	05.03.2008
Energikilde:		BRA annet:	601.0	Ferdigattest:	17.03.2010
Oppvarming:	Offentlig kloakk	BRA totalt:		Midi. bruksstil.:	
Avløp:	Tilkn. off. vannverk	Har hels:	Nei	Tatt bruk (GAB):	
Vannforsyning:		Antall boliger:		Antall etasjer:	8
Bygningsnr:	24677079				2
Etasjeopplysninger:					
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	
H01	4		308.0		
H02	4		293.0		
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på bygningen.					

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

Hjelpelinjer

--- Vannkant

== Veikant

.... Fikliv / Teigdeler

.... Punktteste

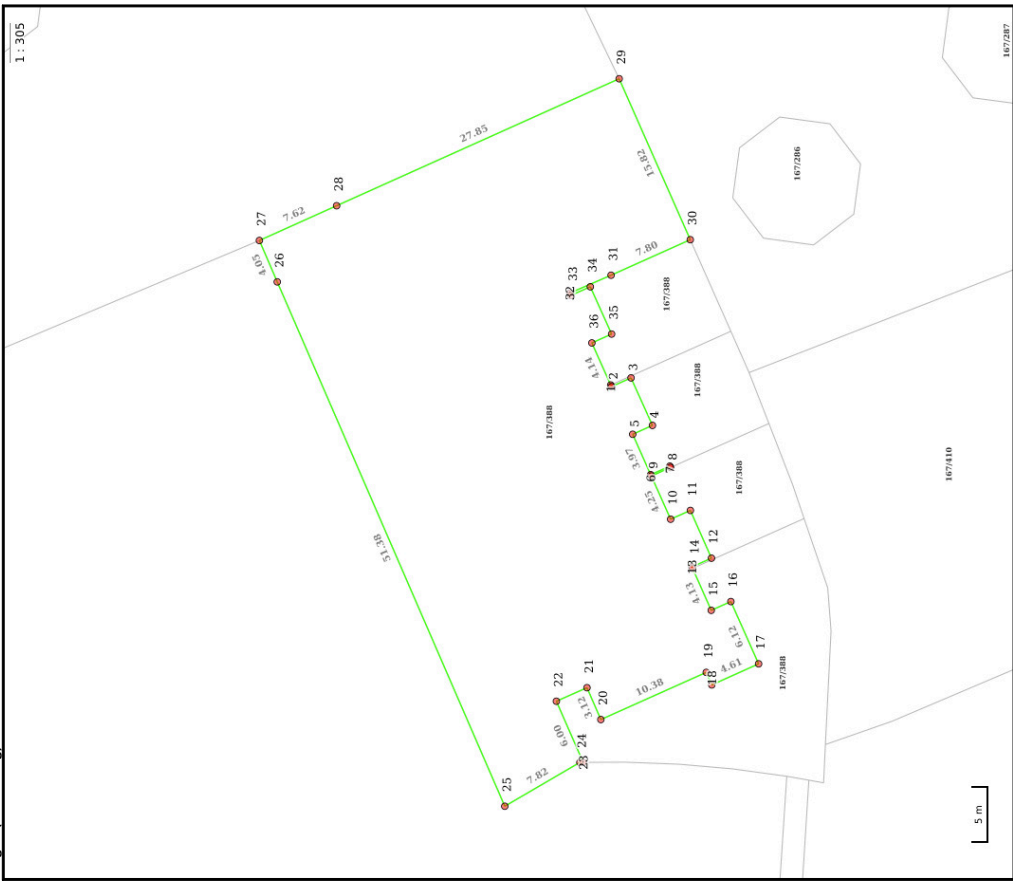
Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambia.com/utras for fargeløsning

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

Hjelpelinjer

--- Vannkant

== Veikant

.... Fikliv / Teigdeler

.... Punktteste

Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambia.com/utras for fargeløsning

Areal og koordinater

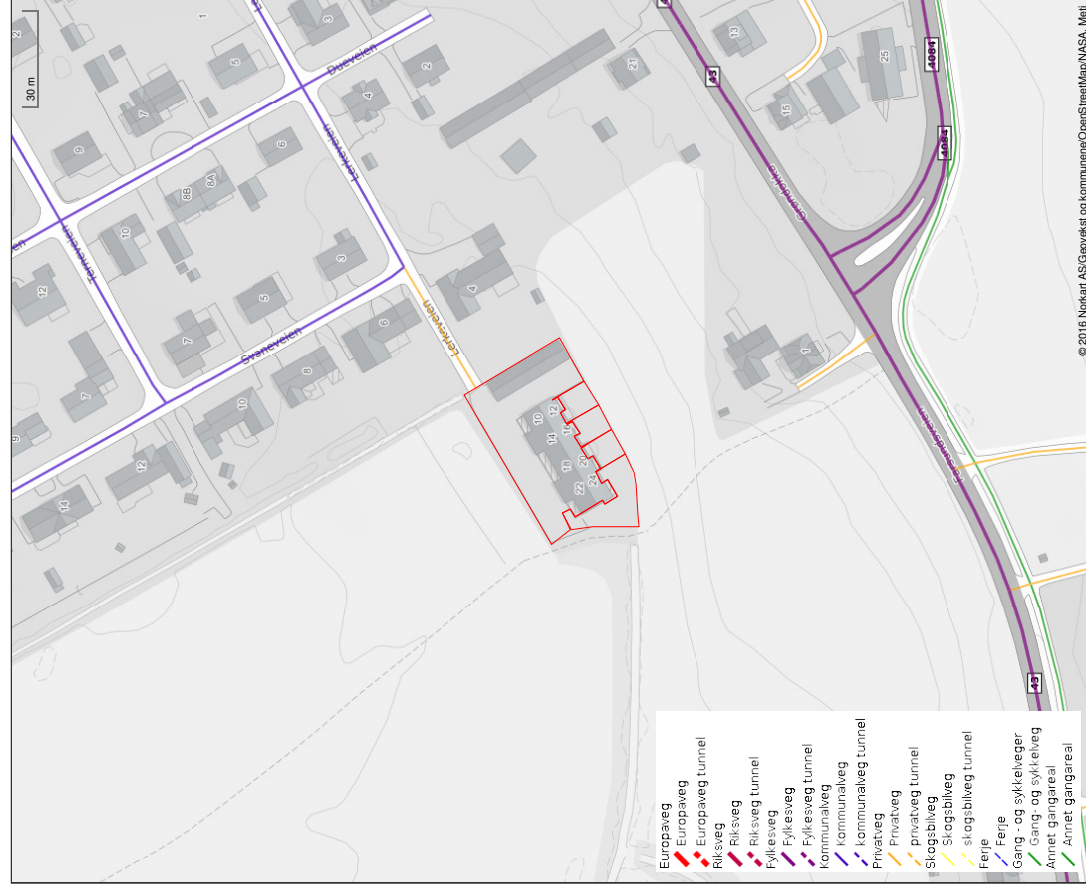
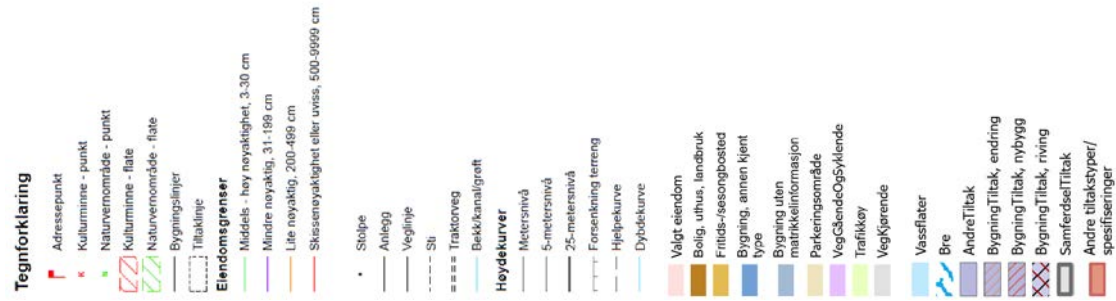
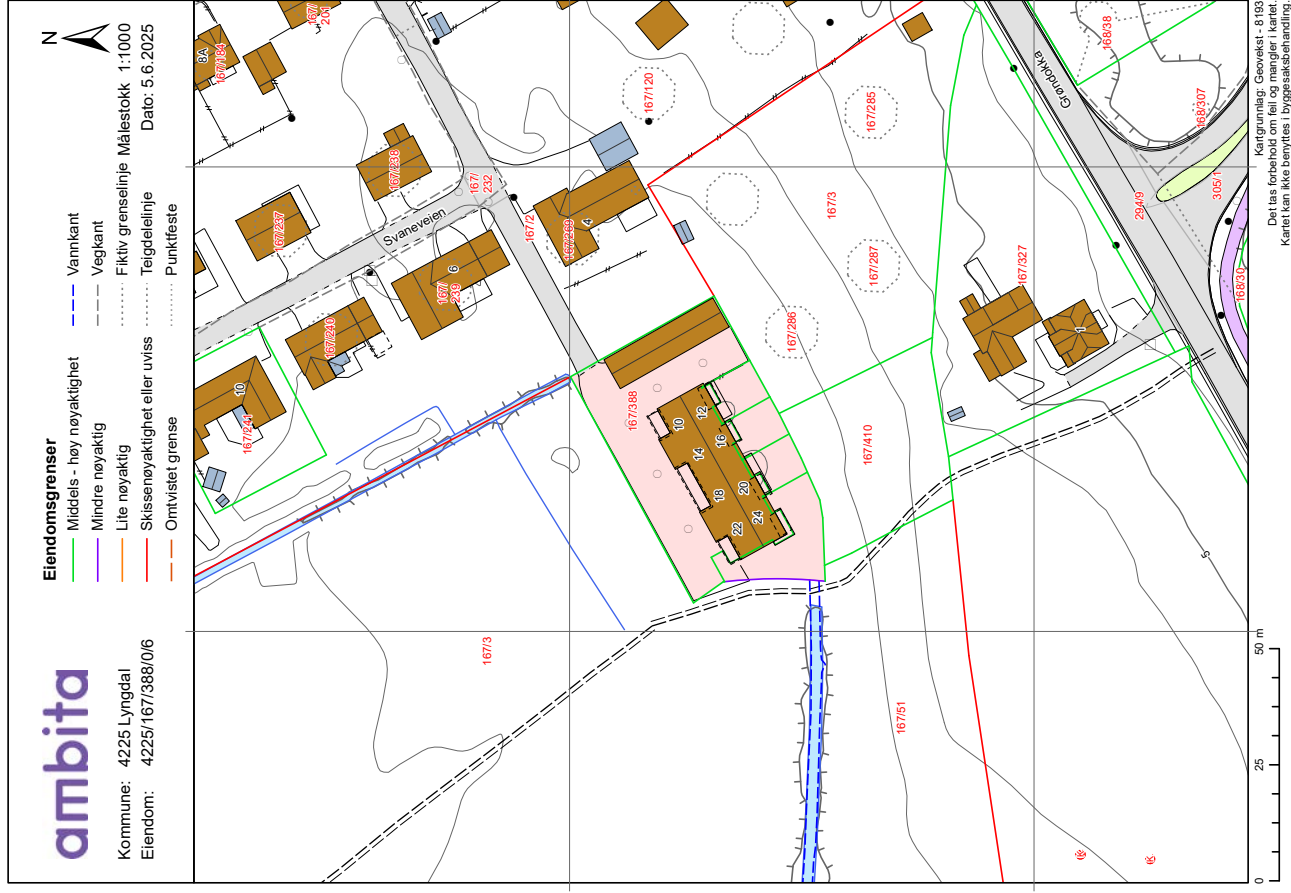
Areal: 1 482.00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing		Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedta²t i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
		1	6 445 767.20	395 844.71	0.17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		2	6 445 767.12	395 844.56	1.59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		3	6 445 765.43	395 845.50	4.68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		4	6 445 763.14	395 841.42	1.94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		5	6 445 764.83	395 840.47	3.97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		6	6 445 762.90	395 837.00	1.89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		7	6 445 761.25	395 837.92	0.14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		8	6 445 761.18	395 837.80	1.89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		9	6 445 762.83	395 836.88	4.25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		10	6 445 760.76	395 833.17	1.95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		11	6 445 759.06	395 834.12	4.70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		12	6 445 756.79	395 830.01	1.93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		13	6 445 758.47	395 828.07	0.14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		14	6 445 758.40	395 828.95	4.13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		15	6 445 756.39	395 825.34	1.93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		16	6 445 754.70	395 826.28	6.12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		17	6 445 751.72	395 820.93	4.61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		18	6 445 755.74	395 816.67	1.24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		19	6 445 756.34	395 815.75	10.38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		20	6 445 765.40	395 814.68	3.12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		21	6 445 766.90	395 817.42	3.00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		22	6 445 769.53	395 815.97	6.00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		23	6 445 766.64	395 810.71	0.30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		24	6 445 766.94	395 810.68	7.82m	Terrengmålt	10	-79.50	Jord	Nei	Offentlig podkjent grensamerke
		25	6 445 773.31	395 806.15	51.38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig podkjent grensamerke
		26	6 445 797.89	395 851.27	4.05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig podkjent grensamerke
		27	6 445 799.82	395 854.83	7.62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		28	6 445 793.18	395 858.56	27.85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		29	6 445 768.89	395 872.19	15.82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
		30	6 445 761.23	395 856.35	7.80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		31	6 445 768.04	395 854.54	4.05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		32	6 445 771.60	395 852.60	0.23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		33	6 445 771.49	395 852.40	1.93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		34	6 445 769.81	395 853.34	4.67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		35	6 445 767.52	395 849.27	1.95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket
		36	6 445 769.22	395 848.32	4.14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Unerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i uskriften:

Ambia 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. Ambias kartskrift viser arealer 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. Ambia er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartskriften.



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 167/388//

Utskriftsdato: 05.06.2025



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	388	Festenr.	Seksjonsnr.	6
Adresse	Lerkeveien 16, 4580 LYNGDAL							

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 lagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024	
Avløp	1 stk	5 183,35 kr
Feiing	101 m3	415,00 kr
Renovasjon	1 stk	4 037,00 kr
Vann	101 m3	3 928,67 kr
Sum	13 564,02 kr	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1497,76	1/1	0 %	1 497,76 kr	0,00 kr
Forskudd vann	101 m3	19,40	1/1	0 %	1 959,68 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2027,68	1/1	0 %	2 027,68 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	101 m3	28,58	1/1	0 %	2 886,10 kr	0,00 kr
Abonnement vann	1 stk	1628,00	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	111 m3	21,08	1/1	0 %	2 339,88 kr	2 339,88 kr
Forskudd vann	101 m3	21,09	1/1	0 %	2 130,09 kr	1 065,05 kr
Fradiag for imbetalt forskudd vann	-111 m3	21,08	1/1	0 %	-2 339,88 kr	-2 339,88 kr
Abonnement avløp	1 stk	2204,00	1/1	0 %	2 204,00 kr	1 102,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp	111 m3	28,76	1/1	0 %	3 192,36 kr	3 192,36 kr
Forskudd avløp	101 m3	31,06	1/1	0 %	3 137,06 kr	1 588,52 kr
Fradiag for imbetalt forskudd avløp	-111 m3	28,76	1/1	0 %	-3 192,36 kr	-3 192,35 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1022,00	1/1	0 %	1 022,00 kr	511,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3788,00	1/1	0 %	3 788,00 kr	1 894,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-571,00	1/1	0 %	-571,00 kr	-285,50 kr
Feie- og branttilsynsavgift	1 stk	415,00	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				Sum	22 124,37 kr	6 876,58 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Lerkeveien 16, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77674974	1389	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	111

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Lyngdal kommune	
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	388	Festener.	Seksjonsnr.
Adresse	Lørkeveien 16, 4580 LYNGDAL						
							6

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 Kommuneplaner under arbeid	
Plantyper uten treff	
Kommunedelplaner Reguleringsplaner under bakken Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Reguleringsplaner over bakken Bebyggelsesplaner Bebyggelsesplaner under bakken Midlertidige forbud	Kommunedelplaner under arbeid Reguleringsplaner over bakken Reguleringsplaner bunn Bebyggelsesplaner Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdei
Status	Erdelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	https://www.areasplanner.no/4225/Dokumenter/2020/Kommuneplan%20arealdelel_m%20bestemmelser_m%20kommunen%20lyngdal.pdf
Delarealer	Delareal 1 859 m² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedtørende infrastruktur

Delareal	1 859 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	2 009 m ²
KPHensynsonenavn	H910
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	181 m ²
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner,Nåværende
Delareal	2 039 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn	H510
Delareal	11 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdei

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200403
Navn	Grønndokkaområdet - reguleringsendring ny trace Rv 43
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2004
Bestemmelser	https://www.areasplanner.no/4225/Dokumenter/570/200403_best.PDF
Delarealer	Delareal 2 015 m² Formål Boliger

Delareal	14 m ²
Formål	Privat vei



LYNGDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØNDOKKA

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med områdeavgrensning. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsplanen inneholder:

- Byggeområder: Bolig, forretning/bolig/kontor
- Landbruksområder: Jordbruk
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg, gang- og sykkelveg/fontau, kjørbar gang- og sykkelveg, annet vegareal, offentlig parkeringsplass
- Offentlig friområde: Friområde
- Spesialområde: Kommunalteknisk anlegg (trafô), privat veg, friskisone, bevaring av bygninger

§ 2

For område B1 og B2 gjelder:

- %BYA = 35%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Boliger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- For hvert av delområdene skal det utarbeides en bebyggelsesplan for utbygging kan foretas.

§ 3

For område B3 gjelder:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 11,5 meter over eksisterende terreng.
- Byggene skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk
- Det skal utarbeides en bebyggelsesplan for utbygging av området kan foretas.

§ 4

For område B4-B7 gjelder:

- %BYA = 35%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- For hver boenhet skal det settes av plass til 2 oppstillingsplasser for bil.
- Boliger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan).

Kristiansand, 23.04.2004

REGULERINGSBESTEMMELSER GODKJENT
I LYNGDAL KOMMUNESTYRE I MØTE 04.06.04





LYNGDAL KOMMUNE

Postboks 353

4577 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr
2008/270

Eiendom/byggesjed

Lærkeveien 10-28, 4580 Lyngdal

Gnr

Bnr

Festlær

Seksjonsnr

167

388

Ansværlig søker (navn og adresse)

Asplan Viak as

Postboks 113

4575 Lyngdal

Tiltakshaver (navn og adresse)

Alleen Bygg og Eiendom as

Postboks 389

4577 Lyngdal

Vedtakt/tillatelse		Søknad datert
10.08 av 20.02.08	Enkle tiltak	09.02.08
67/09 av 04.02.09	Endringssøknad – innredning av loftsetasje i 4 leiligheter i 2. etg.	22.01.09

Spesifikasjon

Tiltaksbyggjels art

8- mannsbolic i 2 etasjer m/8 garasjer i rekke og 1 dobbel garasje. Innredning av loft tilhorende 4 leiligheter i 2 etasje.

Vedtakt feltet av	Rådmanen	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
		30.10.2013	156/10

Dato statikkontroll	Kontrollansvarlig
25.02.10	Asplan Viak AS

Merknader

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse på 4 leiligheter mot øst. Det foreligger kontrollklæring fra følgende ansvarlige foretak hvor det bekrefes at tiltaket er gjennomført i tråd med gitt tillatelse og at det ikke foreligger feil/ mangler som hindrer utstedelse av ferdigattest:

Asas & Høiland as

ERV Teknikk as

Alleen Bygg og Eiendom as

Det foreligger rørleggermelding som viser hvor ledningsnettet ligger på tomta. Det foreligger også oppmåling av grøfter og OV, rør, vann og SP rør.

Melding om installasjon av vannmålere er registrert i kommunen 02.10.2013. Kommunen har avventet utstedelse av ferdigattest, fordi det ikke har vært installert vannmålere i bygget. Det er derfor ikke samsvar mellom årstall i vedtaksnummer og dato for utstedelse av ferdigattest.

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 adressa. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Postadresse: Postboks 353	Besøksadresse: Rådhuset - Postboks 4	Telefon: 38 33 40 00	Bankkonto: 3085 07 00202
4577 Lyngdal	Postboks 4	Telefon: 38 33 40 01	Org.nr: 00946485764
	Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no	



LYNGDAL KOMMUNE

SERVICEKONTORET

Asplan Viak as

Postboks 113

4575 Lyngdal

Saksmappe: 2008/270/1896/2008

Arkiv: 167/388/L42

Saksbehandler: Umni Risholt

Dato: 20.02.2008

TILLATELSE TIL TILTAK

Vedtaksnummer 101/08

Byggested Berge Øvre

Gårds- og bruksnr 167/388

Tiltakshaver Alleen Bygg og Eiendom as

Ansvarlig søker Asplan Viak as

Saksopplysninger

Søknad datert 09.02.2008 om tillatelse til tiltak for oppføring av leilighetsbygg i 2 etasjer m/8 leiligheter og 8 garasjer, gnr. 167, bnr. 388, Berge Øvre, Lyngdal . Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart-gjenpart av nabovarsel, søknader om ansvarsett samt kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen fra følgende:

Alleen Bygg og Eiendom AS

Arkin AS

Asplan Viak AS

ERV Teknikk Lyngdal AS

Aas & Høiland as

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR:

Plangrunnlag og utforming

Angjelende etendom omfåtes av godkjent reguleringsplan for Grøndokkområdet med tilhørende reguleringsbestemmelser og tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens formål.

PLAN- OG DRIFTSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK:

Plan- og driftsjefen gir i medhold av plan- og bygningslovens § 93 tillatelse til tilkobling på offentlige ledningsnett. *Det gjøres oppmerksom på at det skal foreligge situasjonsplan som viser tilknytningspunkt til offentlig ledningsnett for ferdigattest kan utstedes.*

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	30.10.2013	Umni Risholt Konst. leder servicekontor

Gebyr: Tiltakshaver vil bli fakturert gebyr med kr. 1.000

Dersom det ønskes stemplede, godkjente tegninger i retur må det sendes inn et ekstra sett med tegninger.

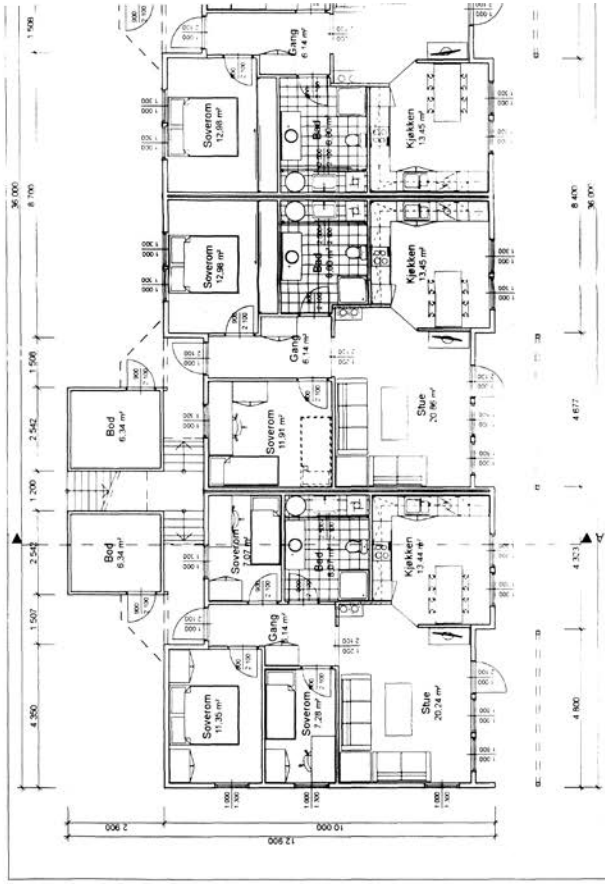
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål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

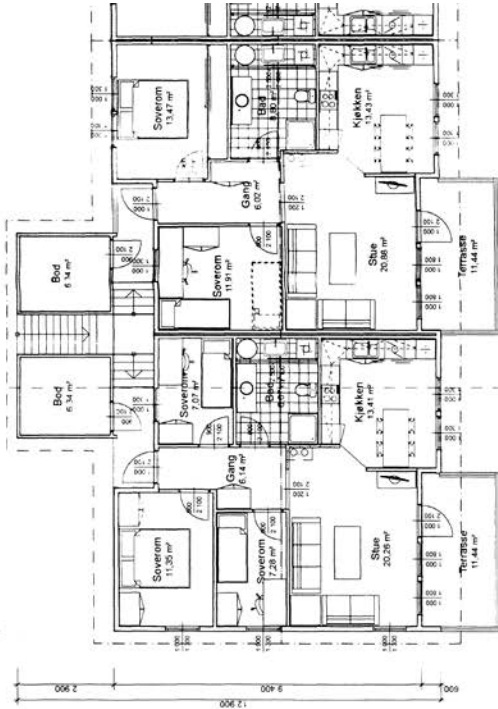
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer fram.

Leder servicekontor

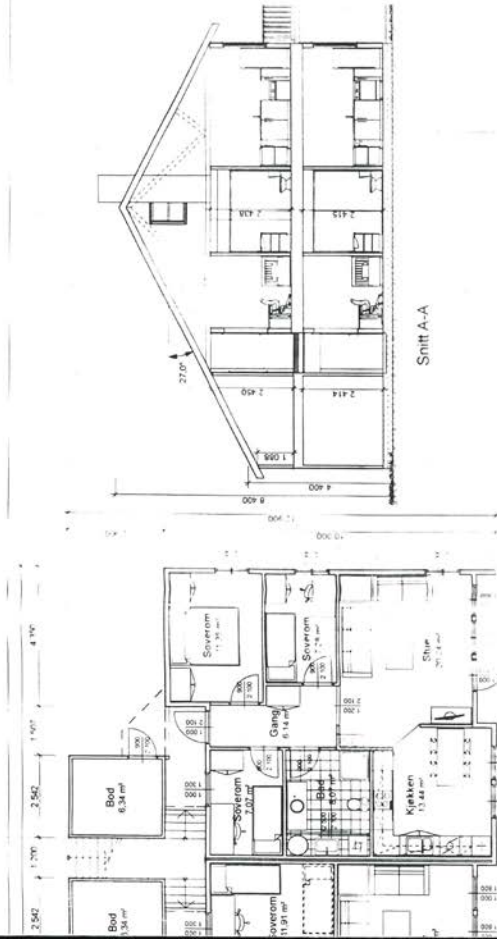
Umni Risholt



Plan 1 Etasje



Plan 2 Etasje



09.01.08 Div endringer
Dato
Rev. gjelder
REVISJON

B1

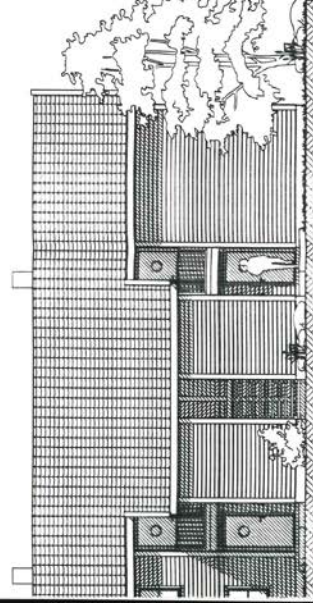
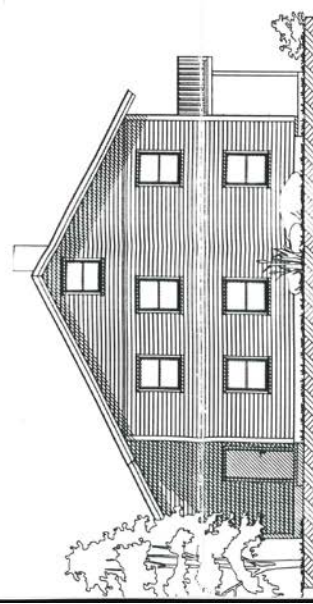
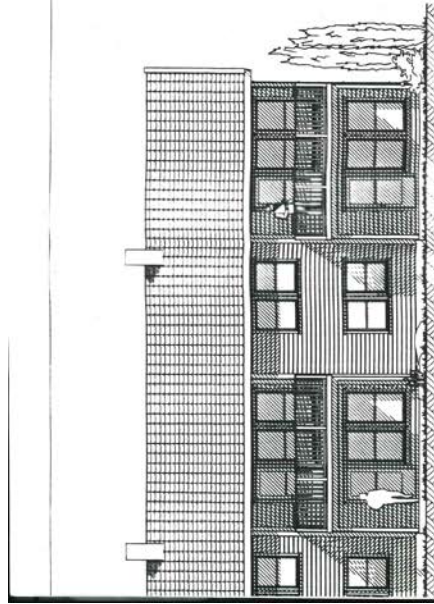
Tegn type: Annn. Tegning
Tegn viser: Planer og Snitt
Prosjekt nr.: 205 - 07
Tegn nr.: 205 - 07 - 301
Tilskriver: Alleen Bygg og Eiendom AS
Pb 398
4577 LYNBDAL

Prosjekt: Ny 8 - manskellig
Ostre Berge
Gnr 167 - Bnr 388
LYNBDAL KOMMUNE

Tegn: oth
Dato: 10.07.2007
Mål: 1 - 100

ARKIN
Arkitekt / Prosjektansvarlig / Prosjektstyring
Ark. 4128 879680 18.000 - 38773000 3707291
www.arkin.no epost: ark@arkin.no

Geddehus
Lynbdal kommune
Sveinestrand
20.02.08 Mini kilvud



Geddehus
Lynbdal kommune
Sveinestrand
20.02.08 Mini kilvud

09.01.08 Div endringer
Dato
Rev. gjelder
REVISJON

B2

Tegn type: Annn. Tegning
Tegn viser: Fasadeg
Prosjekt nr.: 205 - 07
Tegn nr.: 205 - 07 - 302
Tilskriver: Alleen Bygg og Eiendom AS
Pb 398
4577 LYNBDAL

Prosjekt: Ny 8 - manskellig
Ostre Berge
Gnr 167 - Bnr 388
LYNBDAL KOMMUNE

Tegn: oth
Dato: 10.07.2007
Mål: 1 - 100

ARKIN
Arkitekt / Prosjektansvarlig / Prosjektstyring
Ark. 4128 879680 18.000 - 38773000 3707291
www.arkin.no epost: ark@arkin.no



LYNGDAL KOMMUNE PLANKONTOR

Saksmappe: 2014/684/14664/2014
Arkiv: 167/388/L42
Saksbehandler: Eirik Skogstad Nilsen
Dato: 05.11.2014

Bygg1 Lyngdal AS
Postboks 380
4577 LYNGDAL

Vedtaksnummer 719/14
Tilakssted 4580 LYNGDAL
Gårds- og bruksnr 167/388
Tilakshaver Alleen Bygg & Eiendom as
Ansvarlig søker Bygg1 Lyngdal AS

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PBL § 20-1 MED SIKTE PÅ BYGGING AV TERRASSER PÅ EIENDOMMEN GNR. 167, BNR. 388 – BERGE ØVRE.

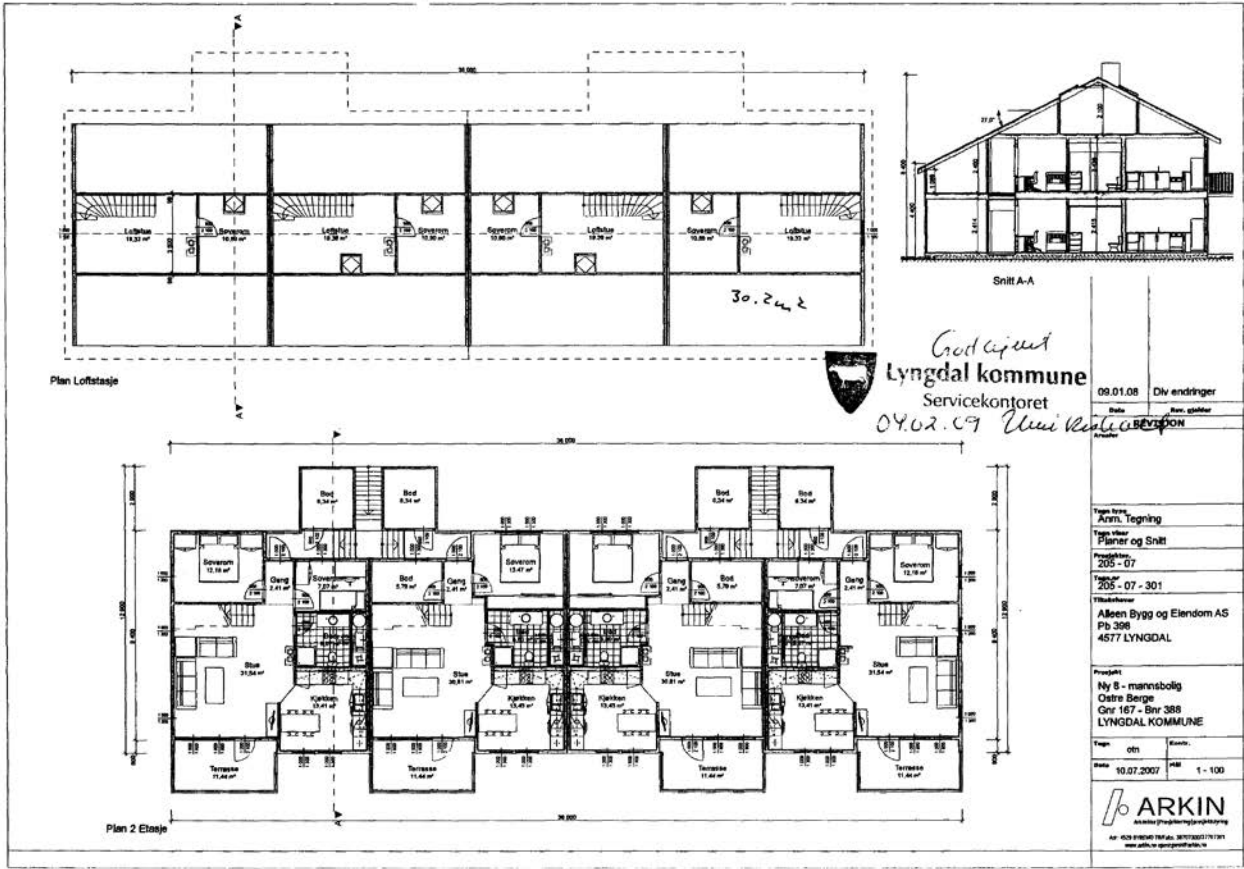
Det vises til søknad om tillatelse til tiltak i hht. Pbl. § 20-1 (ett-trinns saksbehandling), for tiltak som gjelder bygging av terrasser, mottatt 30.04.14.

Søknadsdokumenter:	Dater:	Mottatt:
Tegninger (fasade-/snitt-/plantegninger) 1:100	18.03.14	30.04.14
Situasjonskart 1:250	18.03.14	30.04.14
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns saksbehandling)	30.04.14	30.04.14
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningens spesifikasjoner	-	30.04.14
Søknad om ansvarsrett fra: Bygg 1 Lyngdal AS	30.04.14	30.04.14
Gjennomføringsplan	30.04.14	30.04.14

ANSVARLIG SØKER:

Foretaket Bygg 1 Lyngdal AS er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen, og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353 Lyngdal	Lyngdal rådhus	38 33 40 00		3201 56 02421
Hjemmeside:	E-postadresse	Telefon avd.	Telefaks avd.	Organ.
www.lyngdal.kommune.no	post@lyngdal.kommune.no	38 33 40 00		00946485764



RÅDMANNEN HAR I DAG FATTET FØLGENDE VEDTAK I SAKEN:

I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 20-1, gis tillatelse for bygging av terrasser på eksisterende bygning på eiendommen gnr. 167, bnr. 388 – Berge øvre.

Tiltakets ansvarsrett med valgte tiltaksklasser godkjennes som omsøkt.

Tillatelsen for bygging av terrasser på eksisterende bygning på 167/388 gis på følgende vilkår:

1. Plan-/snitt-/fasadetegninger og situasjonskart, mottatt 30.04.14 ligger til grunn for godkjenningen.
2. Dersom det foreligger endringer må det sendes inn tegninger som viser tiltaket slik det er utført/plassert. Plan- og bygningsmyndighetene vil vurdere endringene før ferdigattest jf. Byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 kan gis.
3. Ferdigstillelse skal meldes kommunen når tiltaket er ferdig. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
4. Ansvarsretten gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette. Evt. endringer i ansvarsforholdet krever ny søknad om ansvarsrett.
5. Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i denne tillatelsen.
6. Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

KONTROLL

Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL.

GEBYR:

Behandlingsgebyr for søknad om byggetillatelse, faktureres i henhold med kommunens satser. Det må betales et gebyr på **kr. 6 600,-** til Lyngdal kommune. Faktura ettersendes tiltakshaver.

SAKSORIENTERING:

AREALPLANSTATUS:

Det foreligger ikke reguleringsplan for det aktuelle området. Det aktuelle området er i kommuneplanen utlagt som landbruks-, natur- og friluftsområde. Det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring i disse områdene. Tiltak er dermed i utgangspunktet avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-område i kommuneplanen.

Lyngdal kommune viser imidlertid til at det i forslaget til kommuneplan for Lyngdal kommune 2014 – 2025 legges opp til unntaksbestemmelser slik «at bygging av garasje/uthus eller tilbygg samlet inntil 50 m² BYA i tilknytning til eksisterende boliger/fritidsboliger/næringsbygg i område for «bebyggelse og anlegg», samt i UNF-områder på tidligere fradelte tomter som er bebygd med bolig-/fritids- eller næringsbygg fra før er tillatt. »

Lyngdal kommune viser til at tiltak som er omsøkt er forholdsvis lite og at tiltaket kun vil medføre en beskjeden økning på 68 m² BYA. Terrassene vil bygges over inngangspartiene og vil således ikke medføre noen innskrenkning for arealbruken på eiendommen. Det omsøkte tiltaket er etter kommunens skjønn innenfor det som kan godkjennes etter forslaget til ny kommuneplan. Lyngdal kommune vurderer derfor at søknaden kan behandles uten at det gis dispensasjon.

NÆRMERE OM TILTAKET:

Det søkes om bygging av terrasse på eksisterende bygning på eiendommen. Den aktuelle eiendommen er i dag bebygd med en flermannsbolig, og har et beregnet areal på ca. 598 m² BYA.

- Bygget vil få et totalt areal: ca. 666 m²-BYA.
- Eiendommen vil etter tiltaket er oppført få en totalutnyttelses grad **BYA**-%= **ca. 32,5 %**.

ANDRE FORHOLD

Det foreligger ikke dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3 i saken. Lyngdal kommune viser til at terrassene skal bygget på byggets bak side i forhold til gaten, og vi vurderer derfor at ingen naboer vil bli berørt av tiltaket. Lyngdal kommune finner derfor å kunne frita tiltaket for nabovarsling.

- Naturnangfoldlovens §§ 8-12 prinsipper er vurdert opp mot Artskart, Naturbase og Kulturminnesøk. Det er ikke registrert arter eller valgte naturtyper som vil bli berørt av tiltaket, jf. Artskart og Naturbase.
- Kommunen kan ikke se at aktuelle tiltak kan berøre interesseområdet til noen offentlige myndigheter, og saken er ikke oversendt offentlige instanser for uttalelse, jf. PBL § 19-1.

ADKOMST OG TILKNYTNING VA:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel.

Det fremgår fra innsendte søknaden at tiltaket ikke vil medføre endring i forhold til vann og avløp.

ANSVAR OG KONTROLL:

Ansvarsfordeling:

Bygg 1 Lyngdal AS:	SØK TK1	Hele tiltaket.
Bygg 1 Lyngdal AS:	PRO TK1	Overordnet ansvar for prosjektering.
Bygg 1 Lyngdal AS:	UTF TK1	Overordnet ansvar for utførelse.

Vedlegg: Opplysningskriv om klage

VURDERING AV ANSVARFORHOLD

Kommunen har ingen spesielle merknader til søknader om ansvarsrett eller tiltakets ansvarsprofil.

Foretaket Bygg 1 Lyngdal AS innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Kommunen slutter seg til søker's forslag til tiltaksklasser.

UTFORMING/TILPASSING:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnheshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Kommunen minner om:

- **Bortfall av tillatelse:**
 - Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Det vil ikke bli utstedt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før det kan dokumenteres at vannmåler er installert.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av PBL.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

Plansjef
Stein Erik Watne
sign.

Eirik Skogstad Nilsen
Byggesaksbehandler

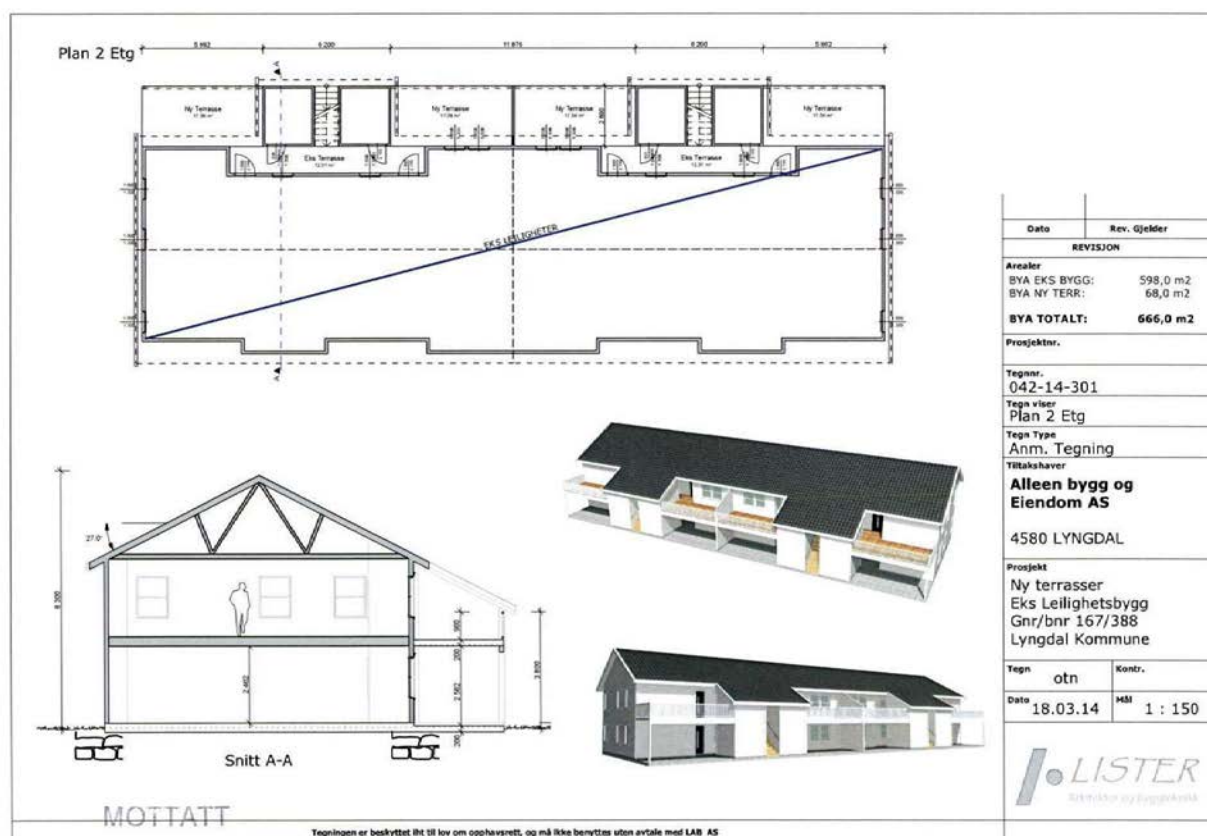
Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.



Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet	
Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlengt fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tillegg ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om frengangsmåten og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
En eventuell klage sendes til: Lyngdal Kommune, Postboks 353, 4577 Lyngdal	



Vedtekter For Sameiet Berge Øst vedtatt i sameiemøte den 03.11.2015

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen: Lerkeveien 10-24, gnr. 167 bnr. 388 i Lyngdal kommune. Sameiets navn er: Sameiet Berge Øst

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 8 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdeler og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for. Særlig om parkering: P1, 3,0 m bred, disponeres av snr. 4 og P2, 3,0 m bred, disponeres av snr. 8. Dette er vist på situasjonsplan.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter som skal og kan fordeles mellom sameierne fordeles med 1/8 part på hver seksjon.

§ 4. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og to medlemmer

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

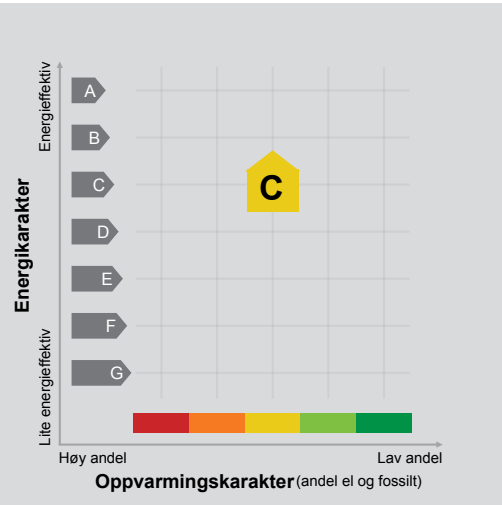
§ 5. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Det SKAL utvises forsiktighet ved vasking av terrasser oppe. Meld fra til seksjonseier under. Tepperisting skal ikke skje fra terrasser. Sneiper og annet søppel skal kaste i søppeldunk.

Lyngdal den 03.11.2015

Jon Inge R B Bernt Ing. Goa
Malfrid Elin Leksø

Adresse	Lerkeveien 16
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	388
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24677079
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131444
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 988 kWh pr. år			
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	7 839 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme	
	0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass	
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	867 liter ved	



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 eignedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland
Kunderådgiver
Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit
Kunderådgiver
Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
- bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lærkeveien 16
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Christine Bjørnestad

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 65 298
E-post: christine.bjornestad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

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