

**aktiv.**



Oftebro terrasse 30, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Oftebro – Familievennlig  
enebolig i blindvei – Flott utsikt –  
Usjenerte  
uteområder-Dobbelgarasje**



Partner / Eiendomsmegler

## Torstein Hellestøl

**Mobil** 995 44 665

**E-post** torstein.hellestol@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 116 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 716 390,-  
**Selger:** Kurt Leksbø  
Ruth Leksbø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 259/304 kvm  
**Tomtstr.:** 809 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 162, bnr. 216  
**Oppdragsnr.:** 1408260083

# Familievennlig enebolig i blindvei - Flott utsikt - Usjenerte uteplasser- Dobbelgarasje

Velkommen til en innholdsrik enebolig i attraktive Oftebro terrasse i Lyngdal. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte turmuligheter i skog og mark. Her bor du stille og rolig i blindvei, med lekeplass som nærmeste nabo og grønne omgivelser som gir en skjermet og usjenert beliggenhet. Eiendommen har flott utsikt, svært gode solforhold og et glimt mot Kvaviksfjorden. Boligen er oppført i 1986 og har et bruksareal på 259 m<sup>2</sup> fordelt over tre etasjer med blant annet romslig stue, kjøkken, badrom, vaskerom og hele 5 soverom. I tillegg et uinnredet loftsareal som gir spennende muligheter for videre innredning. Utvendig finner du terrasser i flere nivåer. Eiendommen har også dobbelgarasje på 45 m<sup>2</sup> m loftsrom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Egenerklæring .....	92
Nabolagsprofil .....	132
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 259 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 304 kvm

TBA: 47 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 kvm Entré, gang, bad, vaskerom og 3 soverom

Hovedetasje

BRA-i: 128 kvm Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue og tv-stue / treningsrom

Loftsetasje

BRA-i: 37 kvm Uinnredet loft, gang og soverom

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

BRA-i: Innvendig areal bolig

TBA: Areal utvenig terrasseplattinger.

ALH: Ikke målbare areal som har himlingshøyde lavere enn 190cm

Garasje

BRA-e: innvendig areal garasje

ALH: Ikke målbare areal loftsrom garasje.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

809 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt på ulik nivåer i et skrående terreng, med beplantning, plen, forstøtningsmurer, treterrasser,

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Lyngdal kommune, med adkomst via offentlig vei. Området er regulert til boligbebyggelse og har nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter. Offentlig transport er tilgjengelig med flere busslinjer fra Oftebro holdeplass, som ligger 1,2 km unna, og Snartemo stasjon, som ligger 26 km unna. Servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek og treningssenter finnes i nærheten, med Kiwi Alleen Senter og Coop Obs Lyngdal innen 5 minutters kjøreavstand. Skoler og barnehager er også lett tilgjengelige, med Å barneskole, Rom barnehage og Nygård barnehage i kort avstand.

**Adkomst**

Via offentlig gate.

**Bebyggelsen**

Etablert boligbebyggelse i område.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Å krets.

**Bygningssakkyndig**

Meling Bygg AS (Takstmann)

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1986, med et tilbygg fra 2011.

Byggegrunnen er ukjent.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret 1986.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Kledningen har ulik alder som følge av tilbygget.

Taket er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, hvorav deler er synlige på et uinnredet loft.

Nedløp og beslag er utført i plast og aluminium.

Etasjeskillere er av treverk og fra byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, og vinduene er av ulik alder. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører, og dørene i boligen er av ulik alder.

Terrassen er en trekonstruksjon med behandlede terrassebord og rekkverk i tre. Under en del av terrassen er det et undertak av tiltaksplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking og undertak vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene fremstår med aldersmessig slitasje og elde, og det må forventes økt risiko for svikt i takt med videre aldring.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Det er avvik:

Det er registrert at nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Beslag, takhatter og pipehatter fremstår med begynnende korrosjon/slitasje. Aldersmessig slitasje og korrosjon kan redusere komponentenes evne til å lede bort vann og beskytte utsatte overganger mot fuktinntrenging.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Ved punktkontroll er det registrert liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning.

Enkelte steder er det registrert lav høyde ned til terreng. Som følge av

alder på veggkonstruksjonen må det påberegnes økt vedlikehold og kontroll.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Store deler av vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Dører av eldre dato har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert slitasje som følge av alder og elde.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Måleresultatene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og forholdet kan være tegn på fuktinntrenging fra grunn eller omkringliggende konstruksjoner. Registrerte forhold tilsier at utvendig drenering og/eller fuktsikring kan ha redusert eller nedsatt funksjon. Byggets alder og konstruksjonsutførelse med vegger mot terreng medfører generelt økt risiko for fuktrelaterede skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og risikoen for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet øker vesentlig med alderen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er avvik:

Utvendig drenering og fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ved punktkontroll av synlige deler av fuktsikring er det registrert manglende klemlist ved avslutning av grunnmursplast/fuktsikring. Utførelsen medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge ned bak fuktsikringen.

Ved hulltaking og fuktmåling i innvendig vegg mot terreng er det samtidig registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Sammenholdt med alder, utførelse og registrerte måleverdier indikerer dette at drenering og/eller utvendig fuktsikring kan ha redusert funksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vindu står i våtsone til dusj,  
natrullig ventilasjon

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Oljetank

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Karl Igland, Rørleggeren Lyngdal, Lyngdal EI-Installasjon, 2020

Beskrivelse: Vi totalrenoverte badet i første etasje. Endel egeninnsats og bruk av Murmester Karl Igland for legging av fliser. Rørleggeren Lyngdal tok alt av rørarbeid. Lyngdal EI-Installasjon det elektriske arbeidet.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Leif Bjørnеста, Blikkenslager, 2000

Beskrivelse: Det rant vann langs pipene, men ble ingen vannskade. Det ble satt på pipebeslag på hovedpipe ca år 2000, og pipebeslag på utvendig pipe ved kjøkkenet i 2015.

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

Ja

Firmanavn: Lyngdal Byggteknikk, 2011; Hovden Bygg, 2025

Beskrivelse: Huset ble utvidet med en TV-stue med egen inngang på ca 30 m<sup>2</sup> og veranda. Det elektriske arbeidet ble utført av Lyngdal EI-Installasjon. Bytte av vindu og dør på kjøkkenet mot veranda utført av Hovden Bygg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Det var tidligere tilfeller av mus på uinnredet loft og i mellometasje. Små maur kan forekomme på våren. Sølvkre på badet nede ble borte etter reovering.

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

Ja

Firmanavn: Lyngdal Fyringsentral, 2021

Beskrivelse: Byttet til renbrennende ovn nede i første etasje.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Firmanavn: Lyngdal Fyringsentral

Beskrivelse: Dette blir ordnet før overtakelse av bolig av Lyngdal Fyringsentral. Tanken blir liggende der den er under tilbygget.

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

Ja

Firmanavn: Lyngdal EI-Installasjon, 2015

Beskrivelse: Byttet noe i sikringsskapet ved renovering av kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: Viser til overnevnte.

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

Ja

Beskrivelse: Vet det ble foretatt en måling, men husker ikke når. Kanskje 20 år siden. Husker heller ikke resultatene av denne.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Den ene garasjeporten er litt dårlig nederst, men fungerer greit. Det har også noen ganger kommet inn litt vann innerst på murveggen i garasjen. Dette har skjedd gjerne etter det har vært tele i jorden og det kommer mye regn på en gang.

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

Ja

Beskrivelse: Markisene er slitt, men fungerer som solskjerming. Stor motorisert markise på framsiden. Markisene trenger nok ny duk etter hvert, men fungerer.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

## **Innhold**

Loftsetasje

BRA-i 37 kvm: Uinnredet loft, gang og soverom

Hovedetasje

BRA-i 128 kvm: Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue og tv-stue / treningsrom

TBA 47 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 94 kvm: Entré, gang, bad, vaskerom og 3 soverom

Garasje:

BRA-e 45 kvm: Garasje

Loftsrom:

BRA-e: Loftsrom

## **Standard**

Kjøkken i etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i underetasje:

Baderom med baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, teppegulv og fliser.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Eier opplyser at det er installert ny vedovn i 2021.

2020:

- Bad er renoveret i 2020/2021 og er utført ved hjelp av egeninnsats. Rør og elektro er utført av fagfolk
- Det er lagt nye varmekabler i anledning av renovering av bad
- Det er byttet ut til ny sluk ved renovering av bad, som er koblet på eksisterende avløpsledning.

2015:

- Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015.

2011:

- Tilbygg. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på tilbygget. Det foreligger også ferdigattets. Eier opplyser at tilbygget er utført av håndverkerbedrift og er oppført i 2011. Tilbygget er innredet som treningsrom/tv-stue på befaringsdagen.

### **Parkering**

Dobbeltgarasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av en varmepumpe, vedovner og elektriske varmekabler på bad.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

### Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

116 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 463 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 941,03

Forskudd vann: kr 1635,61

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1385,90

Forskudd avløp: kr 3247,78

Målt forbruk vann: kr 1022,86

Målt forbruk avløp: kr 1506,41

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Feie- og branntilsynsavgift: kr 888,00

Totalt: kr 14462,51

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 040 555 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 162 219 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 162, bruksnummer 216 i Lyngdal kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

-Ingen.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 08.11.2012.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hus eller garasje.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: noe endrede rominndelinger 1 etg.

Loftsetasje finnes det ikke tegninger på og en kan ikke bekrefte at soverommet her er omsøkt som rom til varig opphold.

## **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Oftebroåsen II - gnr 162/ (plan-ID 198101). Dette er en eldre reguleringsplan hvor et delareal på 696 kvm er regulert til boliger.. 25.08.1981

Eiendommen følger Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 18.09.2025. Et delareal på 809 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H910, som fastsetter at reguleringsplan fortsatt skal gjelde, og hensynssone H410\_2, som stiller krav vedrørende infrastruktur, i henhold til kommuneplanen.

#### **Adgang til utleie**

Ingen separat utleiedel.

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 1 E-takst/verdivurdering salg 5 900 Fotograf 3 200 Kommunale opplysninger 18 550 Markedspakke 7 900 Oppgjørsvederlag 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering 18 750 Tilretteleggingsgebyr 2 500 Visninger per stk. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet Totalt kr: 132 151 Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

**Salgsoppgavedato**

18.05.2026





# Hovedetasje



Ikke Målbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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





















# Loftsetasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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





**Underretasje**

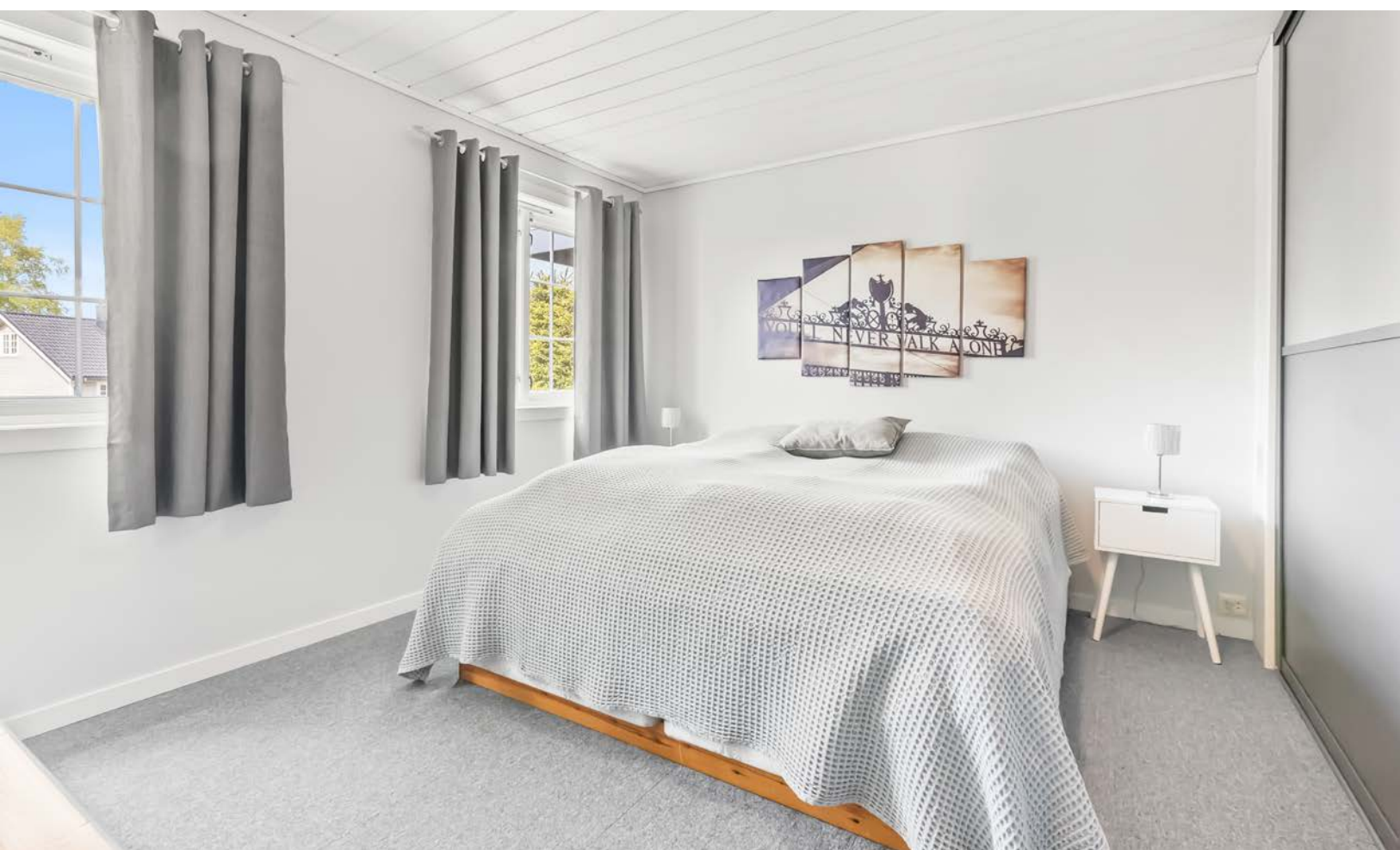


Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

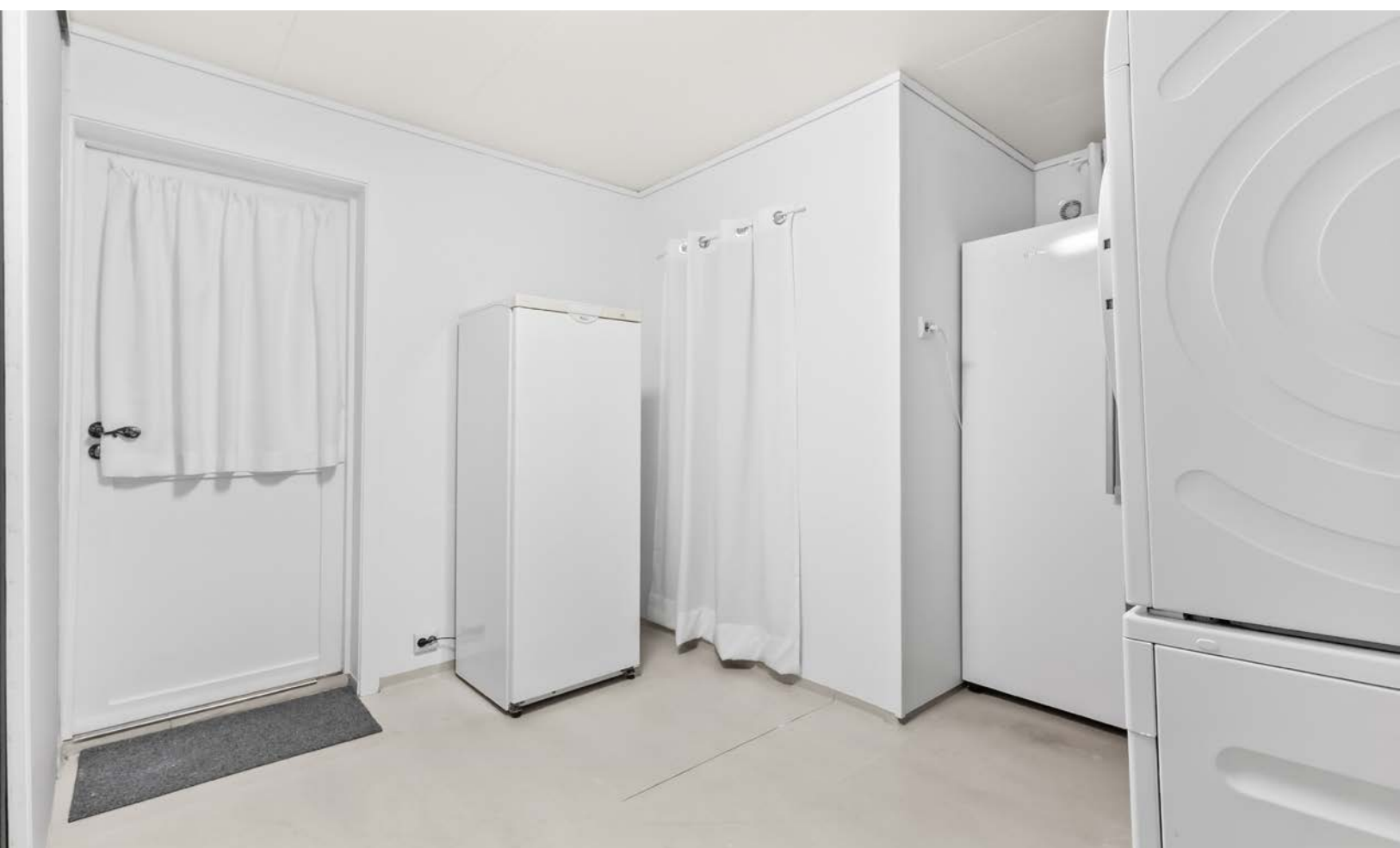
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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

**Utvendig**























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garasje

 Oftebro terrasse 30 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 162, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m<sup>2</sup> BRA-i: 259 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1066

Referansenummer: KR6084

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

## MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

*Andreas Meling*

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår generelt med normal standard og funksjon ut fra byggeår og bruk. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold, videre oppfølging og dokumentasjon, hovedsakelig knyttet til våtrom, enkelte utvendige konstruksjoner og tekniske løsninger med begrenset inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert tegn til alvorlige eller akutte skader på befaringsdagen, men enkelte avvik og risikoforhold må påregnes fulgt opp for å opprettholde byggets funksjon og levetid. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1986

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert mosegrodd på taktekking. Eier opplyser at taktekking nylig er behandlet med mosefjerner og skal fjernes i nærmeste fremtid.

Nedløp og beslag er av plast og aluminium  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen har ulik alder, som følge av tilbygg er oppført etter byggeår på bolig. Eier opplyser at veggene er jevnlig vedlikeholdt.

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

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

manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i uinnredet rom på loft.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring til lufting, men ved fuktighetsmåling ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Som følge av alder på taktekking og undertak, anbefales det at takkonstruksjonen jevnlig kontrolleres.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder i boligen, hvor det er skiftet ut til 1 stk vindu og 1 stk balkongdør i nyere tid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er ulik alder på dørene i boligen.

Terrasse utført av trekonstruksjoner, med behandlede terrassebord som plating og rekkverk av tre.

Under terrasse i forlengelse av tilbygg, er undertak utført med tiltaksplater som tekking. Utførelse med tiltaksplater er erfaringsmessig ikke helt tette, og det må påberegnes at det kan forekomme drupp/mindre lekkasjevann fra platene.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppegulv og fliser.  
Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt  
Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er to pipeløp og 2 stk vedovn i bolig. Eier opplyser at det er installert ny vedovn i 2021.

Det opplyses også at det kan være dårlig trekk ved bruk av vedovn. Som tiltak er det installert elektrisk vifte på topp av pipe.

Det er ikke opplyst om noen avvik fra fra feier.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Boligen har malt tretrapp.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er renoverert i 2020/2021 og er utført ved hjelp av egeninnsats. Rør og elektro er utført av fagfolk

Det er ikke byttet ut vannledninger eller avløpsrør ved renovering av bad.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av membran og innebygget sisterner på befaringsdagen.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lagt nye varmekabler i anledning av renovering av bad-

Det er ikke oppbrett av membran ved terskel. Det er registrert fall på gulv mot sluk. Ved vanntest på gulv er det registrert at vann ledes til sluk på gulv. Sluk fra badekar ledes direkte ned i sluk i gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har bilde av smøremembrann på gulv.

Det er byttet ut til ny sluk ved renovering av bad, som er koblet på eksisterende avløpsledning.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

## badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er gjennomført i vegg mot våtsone til badekar, hvor sannsynligheten for å finne fuktighet er størst, på grunn av tilhørende konstruksjoner ved badekar grenser mot våtsone på vaskerom og yttervegg.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke

# Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen  
Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet,  
Det er installert varmepumpe.

Ukjent alder på varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1986.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og terrasseplattinger på ulike nivåer, i et skrående terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen  
Det er oljetank av ukjent type.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank under støpt betongplattning under tilbygg. Eier opplyser også at det skal utføres sanering av tank før salg av bolig.

Oljetank er ikke besiktes og at tiltak må gjennomføres.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor dagens romfordeling avviker fra byggemeldte plantegninger.

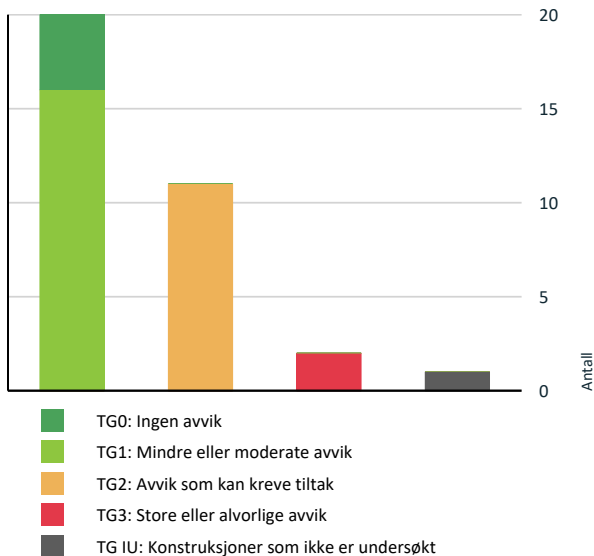
#### Garasje

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

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

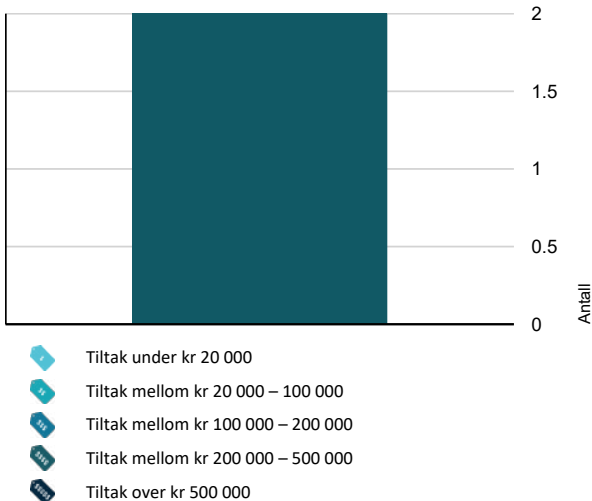
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1986

### Kommentar

Basert på godkjent søknad

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2011

Tilbygge

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på tilbygget. Det foreligger også ferdiggattets.

Eier opplyser at tilbygget er utført av håndtverkerbedrift og er oppført i 2011. Tilbygget er innredet som treningsrom/tv-stue på befaringsdagen.

## UTVENDIG

### 🔧 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert mosegrodd på takteking. Eier opplyser at takteking nylig er behandlet med mosefjerner og skal fjernes i nærmeste fremtid.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking og undertak vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Bygningsdelene fremstår med aldersmessig slitasje og elde, og det må forventes økt risiko for svikt i takt med videre aldring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Aldrende takteking og undertak medfører økt sannsynlighet for lekkasjer, inntrenging av nedbør, kondensproblematikk og fuktskader i takkonstruksjonen. Eventuelle skader kan utvikle seg gradvis og være skjult i konstruksjonen over tid før de blir synlige innvendig. Redusert funksjon kan også føre til forkortet levetid på tilstøtende bygningsdeler og behov for større vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takteking, beslag, gjennomføringer og undertak for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader. På grunn av alder må utskifting eller større rehabilitering påregnes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om da det avhenger av flere faktorer som klima, materialkvalitet og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av plast og aluminium

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Beslag, takhatter og pipehatter fremstår med begynnende korrosjon/slitasje. Aldersmessig slitasje og korrosjon kan redusere komponentenes evne til å lede bort vann og beskytte utsatte overganger mot fuktinntrenging.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade samt skade på underliggende bygningsdeler, installasjoner eller terreng ved snø- og isras.

Eldre og korroderte beslag og nedløp medfører økt risiko for lekkasjer, vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Begynnende korrosjon kan over tid utvikle seg til gjennomrusting, redusert tetthet og behov for utskifting. Svikt i vannavledning kan også bidra til økt fuktbelastning på fasader og grunnmur.

Det anbefales løpende kontroll og vedlikehold av beslag, takhatter, pipehatter og nedløp. Korroderte eller svekkede komponenter bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det anbefales også montering av snøfangere der forholdene tilsier fare for snø- og isras, særlig over inngangspartier, gangarealer eller oppholdsarealer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Kledningen har ulik alder, som følge av tilbygg er oppført etter byggeår på bolig. Eier opplyser at veggene er jevnlig vedlikeholdt.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved punktkontroll er det registrert liten eller ingen lufting i nedre kant av kledning. Enkelte steder er det registrert lav høyde ned til terreng. Som følge av alder på veggkonstruksjonen må det påberegnes økt vedlikehold og kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting og liten avstand til terreng øker risikoen for oppfukning, råteskader, soppvekst og nedbrytning av trekledning, lektor og tilstøtende konstruksjoner. Fuktpåvirkning skjer ofte over tid og eventuelle skader kan utvikle seg skjult bak kledningen før de blir synlige. Forholdet kan bidra til redusert levetid på fasadekonstruksjonen dersom vedlikehold og oppfølging ikke utføres.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og utsatte konstruksjonsdeler. Terreng og vegetasjon bør holdes unna fasaden for å redusere fuktbelastning. Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av kledning anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting og tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjonen er synlig i uinnredet rom på loft.

Når takkonstruksjoner er helt eller delvis gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring til lufting, men ved fuktighetsmåling ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Som følge av alder på taktekking og undertak, anbefales det at takkonstruksjonen jevnlig kontrolleres.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene har ulik alder i boligen, hvor det er skiftet ut til 1 stk vindu og 1 stk balkongdør i nyere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av vinduene har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er aldersslitasje, særlig på de mest værutsatte fasadene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av vedlikehold, klima og materialkvalitet.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er ulik alder på dørene i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av eldre dato har passert mer enn 50 % av forventet levetid. Det er registrert slitasje som følge av alder og elde.

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørenes alder innebærer økt behov for vedlikehold. Med økende alder øker sannsynligheten for avvik knyttet til pakninger, omramming, overflatebehandling og øvrige funksjoner.

Det er også økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til tilstøtende konstruksjoner over tid

Det må forventes økt vedlikeholdsbehov fremover, spesielt på værutsatte fasader. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å fastsette, da dette avhenger av flere faktorer som vedlikehold, klima og materialkvalitet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse utført av trekonstruksjoner, med behandlede terrassebord som plating og rekkverk av tre.

Under terrasse i forlengelse av tilbygg, er undertak utført med tiltaksplater som tekking. Utførelse med tiltaksplater er erfaringsmessig ikke helt tette, og det må påberegnes at det kan forekomme drupp/mindre lekkasjevann fra platene.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppegulv og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Det er to pipeløp og 2 stk vedovn i bolig. Eier opplyser at det er installert ny vedovn i 2021.

Det opplyses også at det kan være dårlig trekk ved bruk av vedovn. Som tiltak er det installert elektrisk vifte på topp av pipe.

Det er ikke opplyst om noen avvik fra feier.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking og fuktmåling i rom under terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Måleresultatene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og forholdet kan være tegn på fuktinntrengning fra grunn eller omkringliggende konstruksjoner. Registrerte forhold tilsier at utvendig drenering og/eller fuktsikring kan ha redusert eller nedsatt funksjon. Byggets alder og konstruksjonsutførelse med vegger mot terreng medfører generelt økt risiko for fuktrelaterede skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner kan over tid føre til fukt- og råteskader. Forholdet kan også påvirke innemiljøet negativt dersom fuktbelastningen vedvarer over tid. Skader kan være skjult bak innvendige overflater og det kan ikke utelukkes ytterligere skadeomfang utover det som var tilgjengelig ved befaringen.

Eier opplyser ved remontering av nye plater på soverom og renovering av bad underetasje ikke ble registrert tegn til fuktskader av vegg. Registrerte forholdet kan utvikle seg over tid og det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang og årsak til fuktpåvirkningen. Registrert forhold må også sees i sammenheng med registrerte avvik under punktet "utvendig drenering og fuktsikring". Tiltak og forbedring av utvendig drenering og fuktsikring bør påberegnes. Ved eventuelle skadde materialer i bakenforliggende konstruksjoner bør skiftes ut.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert eller nærmer seg utløpt.

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vindu står i våtsone til dusj, naturlig ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtzone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er renoverert i 2020/2021 og er utført ved hjelp av egeninnsats. Rør og elektro er utført av fagfolk

Det er ikke byttet ut vannledninger eller avløpsrør ved renovering av bad.

Det er fremlagt bildedokumentasjon av membran og innebygget sisterner på befaringdagen.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lagt nye varmekabler i anledning av renovering av bad-

Det er ikke oppbrett av membran ved terskel. Det er registrert fall på gulv mot sluk. Ved vanntest på gulv er det registrert at vann ledes til sluk på gulv. Sluk fra badekar ledes direkte ned i sluk i gulv.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har bilde av smøremembrann på gulv.

Det er byttet ut til ny sluk ved renovering av bad, som er koblet på eksisterende avløpsledning.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er gjennomført i vegg mot våtsone til badekar, hvor sansynligheten for å finne fuktighet er størst, på grunn av tilhørende konstruksjoner ved badekar grenser mot våtsone på vaskerom og yttervegg.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrommet har en alder hvor forventet levetid for vesentlige bygningsdeler og installasjoner er passert

På bakgrunn av alder må det forventes svekket funksjon i konstruksjonen, herunder tettesjikt, slukløsning og tilhørende bygningsmessige detaljer. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist aktive lekkasjer eller skader på befaringsdagen, innebærer alderen i seg selv en forhøyet risiko for skjulte avvik og funksjonssvikt.

Våtrom er en konstruksjonstype med høy skadefrekvens, og erfaring tilsier at svikt i tettesjikt og fuktsikring ofte oppstår etter endt forventet levetid. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og få et større omfang før de oppdages.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påberegnes renovering av våtrommet.

Ved renovering må våtrommet prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger, herunder tettesjikt, fallforhold og fuktsikring. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson.

Bruk av dagens våtrom er på kjøpers eget ansvar.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



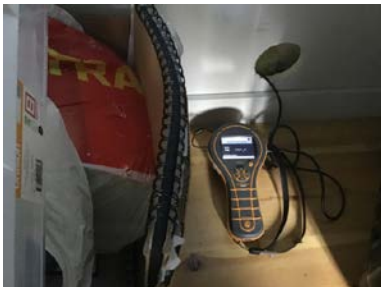
## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet ut i 2015.

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

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Når vannledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder-



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Når avløpsledninger når høy alder øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer eller funksjonssvikt. Risikoen for skader på installasjonen vil normalt øke med alderen.

Er ikke fagmann for feltet, kontroll og vurdering av anlegget bør utføres av en rørlegger. Som følge av alder, må det påberegner fremtidige utskiftninger.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, som var typiske utførelse på byggetidspunktet,

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Ukjent alder på varmepumpe. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget. Det anbefales jevnlig rengjøring og service på varmepumpe.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Varmtvannstanker har begrenset forventet levetid, og risikoen for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet øker vesentlig med alderen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig kontroll av tank og tilkoblinger for tegn til lekkasje eller korrosjon. På grunn av alder bør det påregnes utskifting i nærmeste fremtid.



## 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.*

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

### Beskrivelse

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

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## 1986 Store deler av anlegget er fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget i løpet av eiers tid. Referer til egenerklæringskjema**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Det opplyses om at sikring/jordfeilautomat periodevis kan løse ut ved høy belastning, særlig når varmepumpe og kurs til tilbygg er i samtidig drift. Forholdet skal forekomme sjelden, men indikerer at det elektriske anlegget kan være utsatt for overbelastning,**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utvendig drenering og fuktsikring vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ved punktkontroll av synlige deler av fuktsikring er det registrert manglende klemlist ved avslutning av grunnmursplast/fuktsikring. Utførelsen medfører økt risiko for at vann og fukt kan trenge ned bak fuktsikringen.

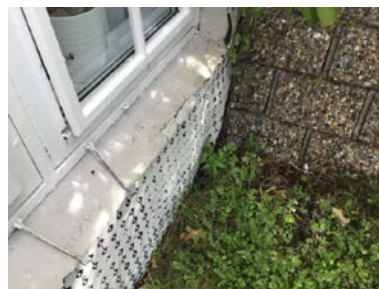
Ved hulltaking og fuktmåling i innvendig vegg mot terreng er det samtidig registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Sammenholdt med alder, utførelse og registrerte måleverdier indikerer dette at drenering og/eller utvendig fuktsikring kan ha redusert funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull eller aldrende drenering/fuktsikring kan føre til vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre oppfukning av bindingsverk, råteskader, og redusert levetid på innvendige materialer. Forholdet kan også medføre skjulte skader bak veggkonstruksjoner som ikke var fullt tilgjengelige ved befaringen uten destruktive tiltak. Risikoen for videre utvikling av fuktskader vurderes som forhøyet dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Funksjon på drenering, terrengfall, overvannshåndtering og utvendig fuktsikring bør vurderes av fagkyndig. Utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring må påregnes rundt hele boligen. Det anbefales også kontroll av innvendige konstruksjoner for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.



## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

## 1 TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

## 1 TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og terrasseplattinger på ulike nivåer, i et skrående terrengforhold.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank under støpt betongplattning under tilbygg. Eier opplyser også at det skal utføres sanering av tank før salg av bolig.

Oljetank er ikke besiktes og at tiltak må gjennomføres.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

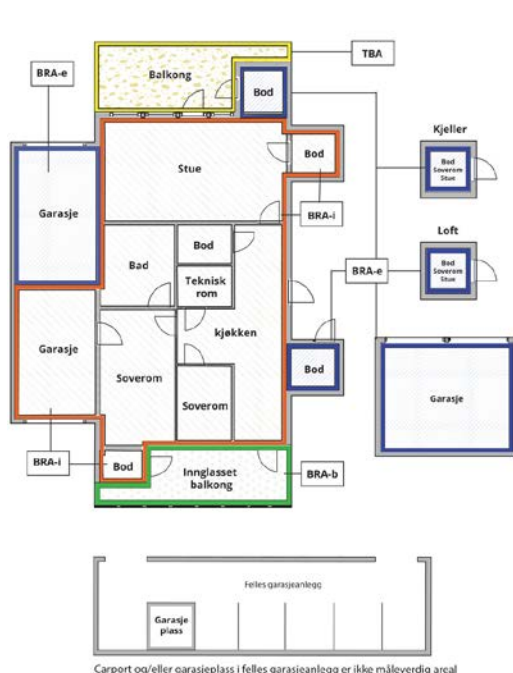
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		22	59
Etasje	128			128	47		128
Underetasje	94			94			94
<b>SUM</b>	<b>259</b>				<b>47</b>	<b>22</b>	<b>281</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>259</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, gang, soverom		
Etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, stue, tv-stue / treningsrom		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		

### Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig

TBA: Areal utvendig terrasseplattinger.

ALH: Ikke målbare areal som har himlingshøyde lavere enn 190cm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor dagens romfordeling avviker fra byggemeldte plantegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Referer til egenerklæringskjema

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		45		45			45
Loftsrom						27	27
<b>SUM</b>		<b>45</b>				<b>27</b>	<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-e: innvendig areal garasje  
ALH: Ikke målbare areal loftsrom garasje.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Kurt Leksbø	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	162	216		0	809 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Oftebro terrasse 30

#### Hjemmelshaver

Leksbø Kurt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert området for boligbebyggelse

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt på ulik nivåer i et skrående terreng, med beplantning, plen, forstøtningsmurer, treterrasser,

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

### Andre Merknader

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

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

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

Eier opplyser at det har vært tilfelle av mus i bolig og er blitt registrert på uinnredet rom på loft og i mellometasje. Eier opplyser også at det er utført tiltak ved å etablere musebørste rundt boligen og at det ikke er registrert tilfelle av mus i etterkant. Det ble ikke registrert tilfelle av mus på befaringsdagen. Påpeker at det ikke er mulig å avdekke eventuelle skader fra smågnagere i bakenforliggende konstruksjoner uten destruktive tiltak, eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Eier opplyser også at det kan være tilfelle av maur i bolig, og at det er gjentakende problem hvert år. Tilfelle av maur må påberegnes og anbefales bruk av maurfeller/gift jevnlig.

Det blir nevnt at det har vært tilfelle av sølvkre på bad i underetasje, men at det ikke har vært tilfelle av sølvkre etter renovering av bad.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Basert på godkjent søknad

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje er ikke tilstandsvurdert ihht. NS 3600 og avhendeingsloven til tryggere bolighandel, og gir kun en enkel beskrivelse:

Garasje er fra byggeår og er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser at det kan komme fuktinntregning i bakre murvegg garasje, som følge av dårlig drenering/fuktsikring på bakside av garasje.

Det må påberegnes jevnlig vedlikehold og fremtidig utskiftninger som følge av alder og elde.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ruth Leksbø

Kurt Leksbø

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1997
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oftebro Terrasse 30

4580 Lyngdal

4225-162/216/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Murmester Karl Igland, Rørleggeren og EI-Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi totalrenoverte badet i første etg. Endel egeninnsats og bruk av Murmester Karl Igland for legging av fliser. Rørleggeren Lyngdal tok alt av rørarbeid. Lyngdal EI-Installasjon det elektriske arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette er utført av fagfolk og er i orden.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Måtte ha blikkenslager til å sette på pipebeslag på pipene for ca 20 år siden. Det rant vann langs pipene, men blir ingen vannskade.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Leif Bjørnеста, Blikkenslager

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt på pipebeslag på hovedpipe ca år 2000, og pipebeslag på utvendig pipe v /kjøkkenet i 2015

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Lyngdal EI-Installasjon, Lyngdal Rør A Litland, Arild Vatland, Lyngdal Fyringsentral

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av kjøkken. Endel egeninnsats og bruk av Lyngdal EI-Installasjon på det elektriske, Lyngdal Rør A Litland på rørarbeid. Det ble satt inn ny rentbrennende vedovn. Det ble også her montert pipevifte for å få tilstrekkelig trekk her. Arild Vatland monterte kjøkken (Epoq Kjøkken)



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

**Firmanavn:** Lyngdal Rør A Litland

**Beskrivelse av arbeidet:** Se overnevnte

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

**Firmanavn:** Lyngdal Byggteknikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Huset ble utvidet med en tv stue m/egen inngang på ca 30 m2 og veranda. Dette ble utført av Lyngdal Byggteknikk. Det elektriske av Lyngdal EI-Installasjon.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Hovden Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vindu og dør på kjøkkenet mot veranda. Det ble utført av Hovden Bygg.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



Det var tidligere tilfeller av mus på uinredet loft og i mellometasje.  
Vi bor i skogkanten og små maur kan forekomme på våren.  
Det kunne tidligere forekomme sølvkre på badet nede. Men ble borte etter at badet renovert.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt på musebørster rundt hele huset og problemet er borte

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Lyngdal Fyringsentral

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet til renbrennende ovn nede i første - etasje

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Dette blir ordnet før overtasgelse av bolig av Lyngdal Fyringsentral.  
Tanken blir liggende der den er under tilbygget.



Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Dette blir ordnet av Lyngdal Fyringsentral

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Lyngdal EI-Installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet byttet noe i sikkrskapet ved renovering av kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Viser til overnevnte

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Viser til overnevnte

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vet det ble foretatt ei måling, men husker ikke når. Kanskje 20 år side.  
Husker heller ikke resultatene av denne.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Den ene garasjeporten er litt dårlig nederst, men fungerer greit.

Det har også noen ganger kommet inn litt vann inners på murveggen i garasjen.  
Dette har skjedd gjerne etter det har vært tele i jorden og det kommer mye regn på ei gang.  
Mener dette kan skyldes litt pga for mye jord i bedet bak garasjen og kommet over fuktsperren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Makisene er slitt, men fungerer som solskjerming.  
Stor motorisert markise på framsiden.  
Markisene trenger nok ny duk etterhvert men fungerer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 162, Bruksnr 216	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Oftebro terrasse 30, gatenr 2490	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
	4580 Lyngdal	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4091 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	03.10.1986	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	809,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/162/216	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.10.1986	Avgiver	4225/162/150	-810,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/162/216	810,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ottebro terrasse 30	Bolig	221,7	Kjøkken	6	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	8,4	Rammetillatelse:	23.01.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	221,7	Igangset.till.:	01.06.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	221,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9064451			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			95,0		95,0				
H01	1		98,0		98,0				
H02			28,7		28,7				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.11.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1987
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.01.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9065881			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

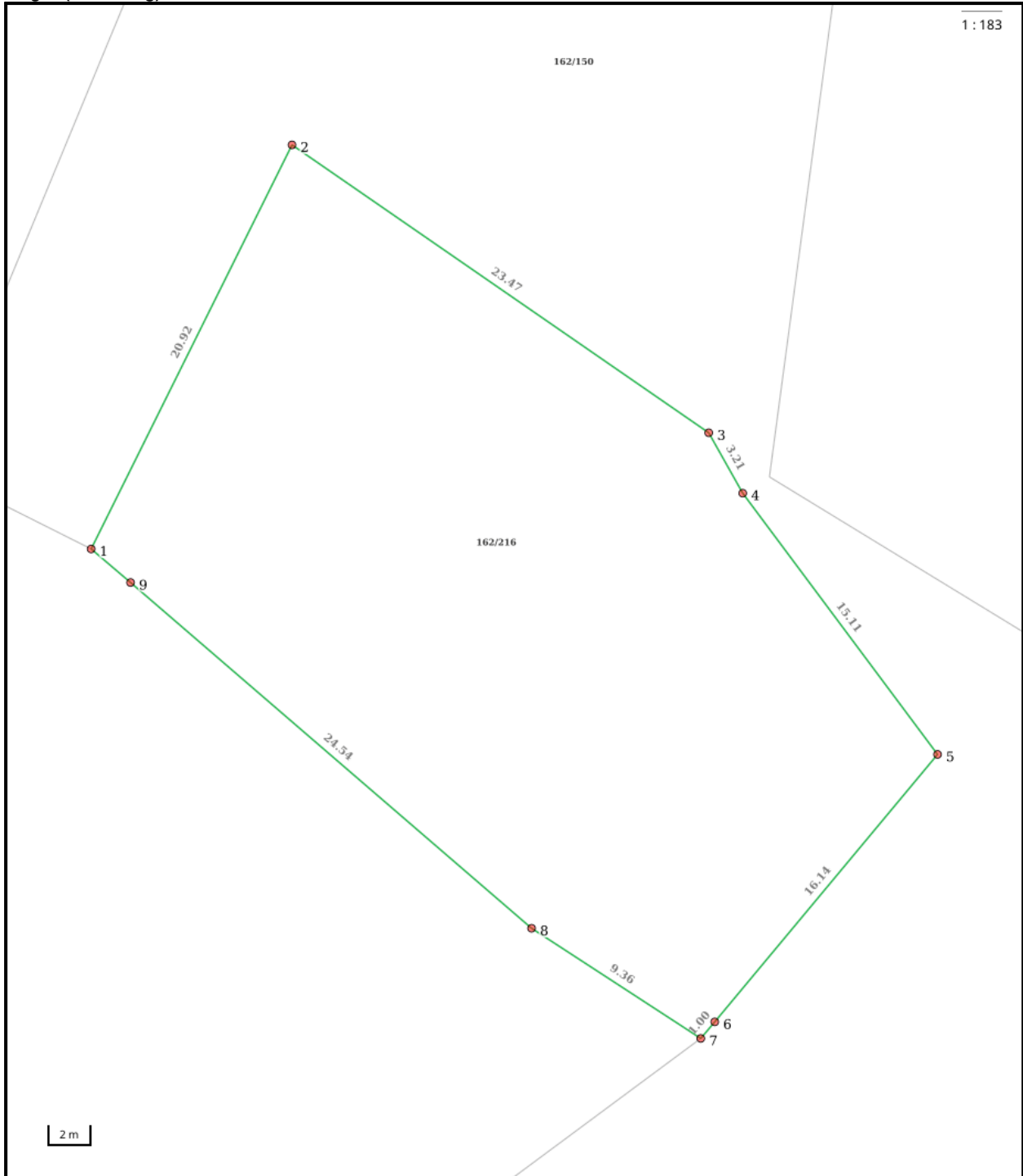
#### Hjelpelinjer

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

#### Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 809,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

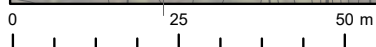
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 601,68	387 750,24	20,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 446 621,17	387 757,84	23,47m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 446 609,59	387 778,26	3,21m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 446 606,94	387 780,08	15,11m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
5	6 446 595,68	387 790,15	16,14m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
6	6 446 582,41	387 780,97	1,00m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 446 581,59	387 780,40	9,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 446 585,98	387 772,13	24,54m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
9	6 446 600,29	387 752,19	2,39m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

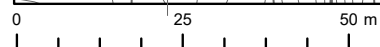
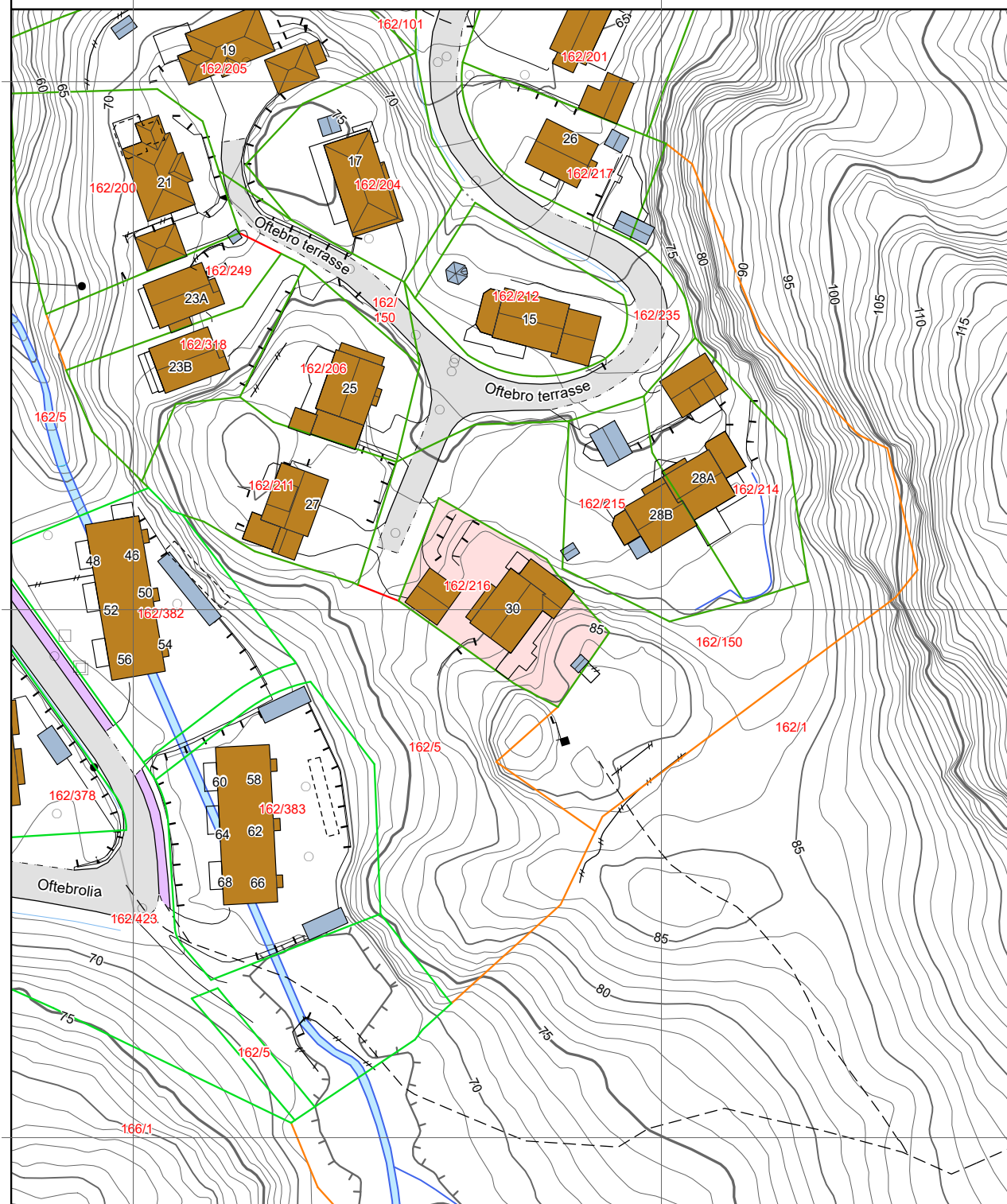
## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

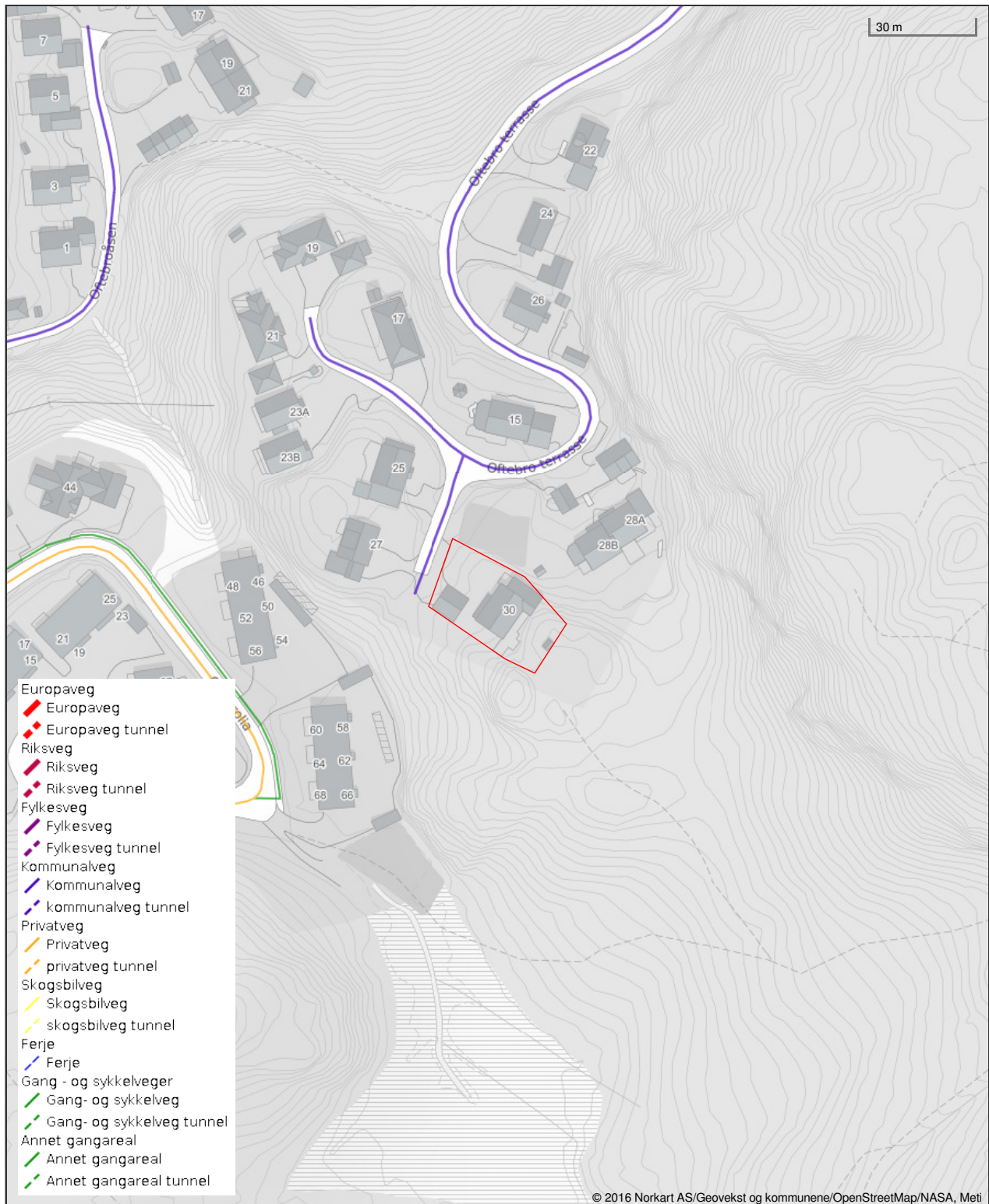
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 162/216//



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.



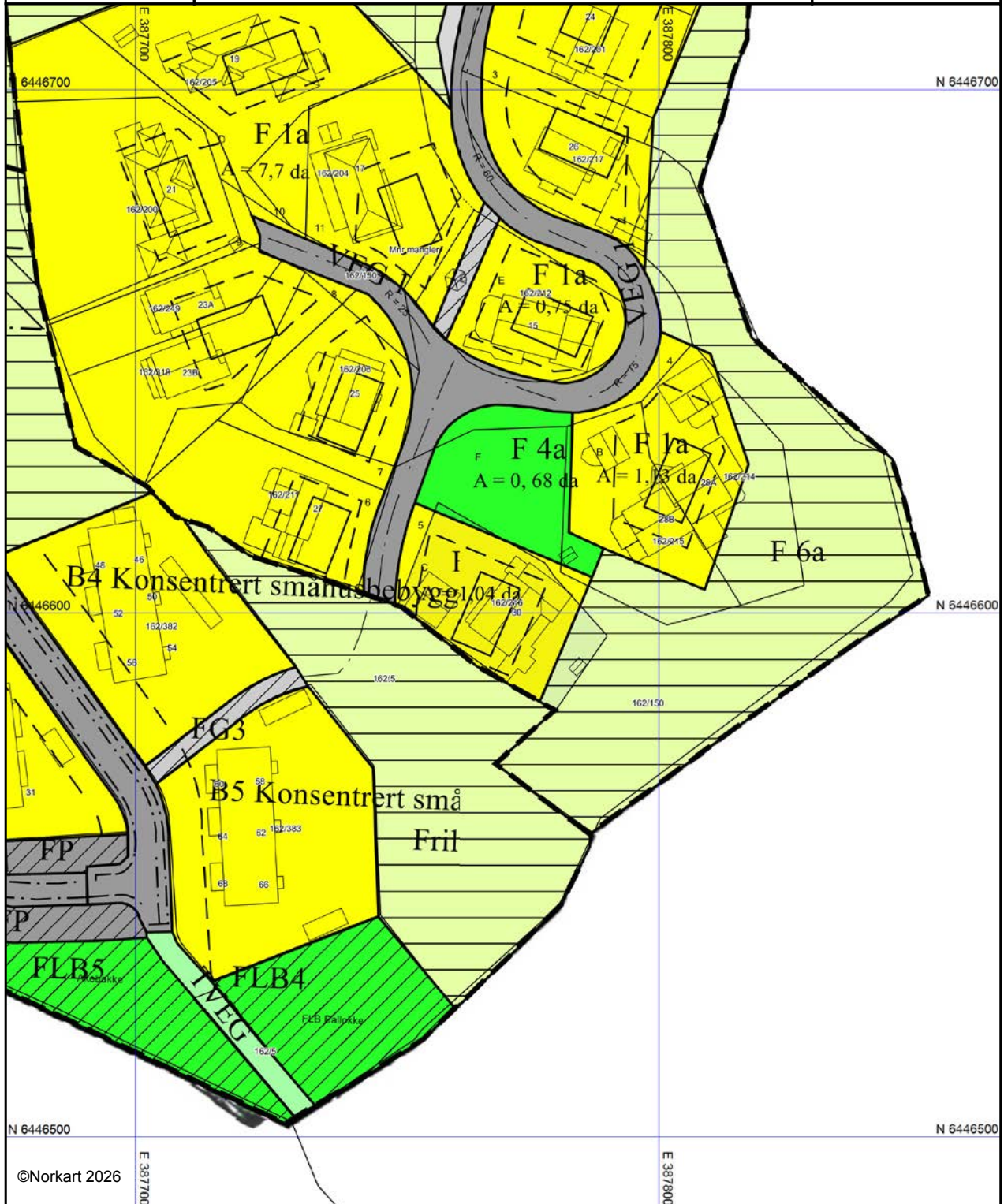
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 162/216  
Adresse: Oftebro terrasse 30  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



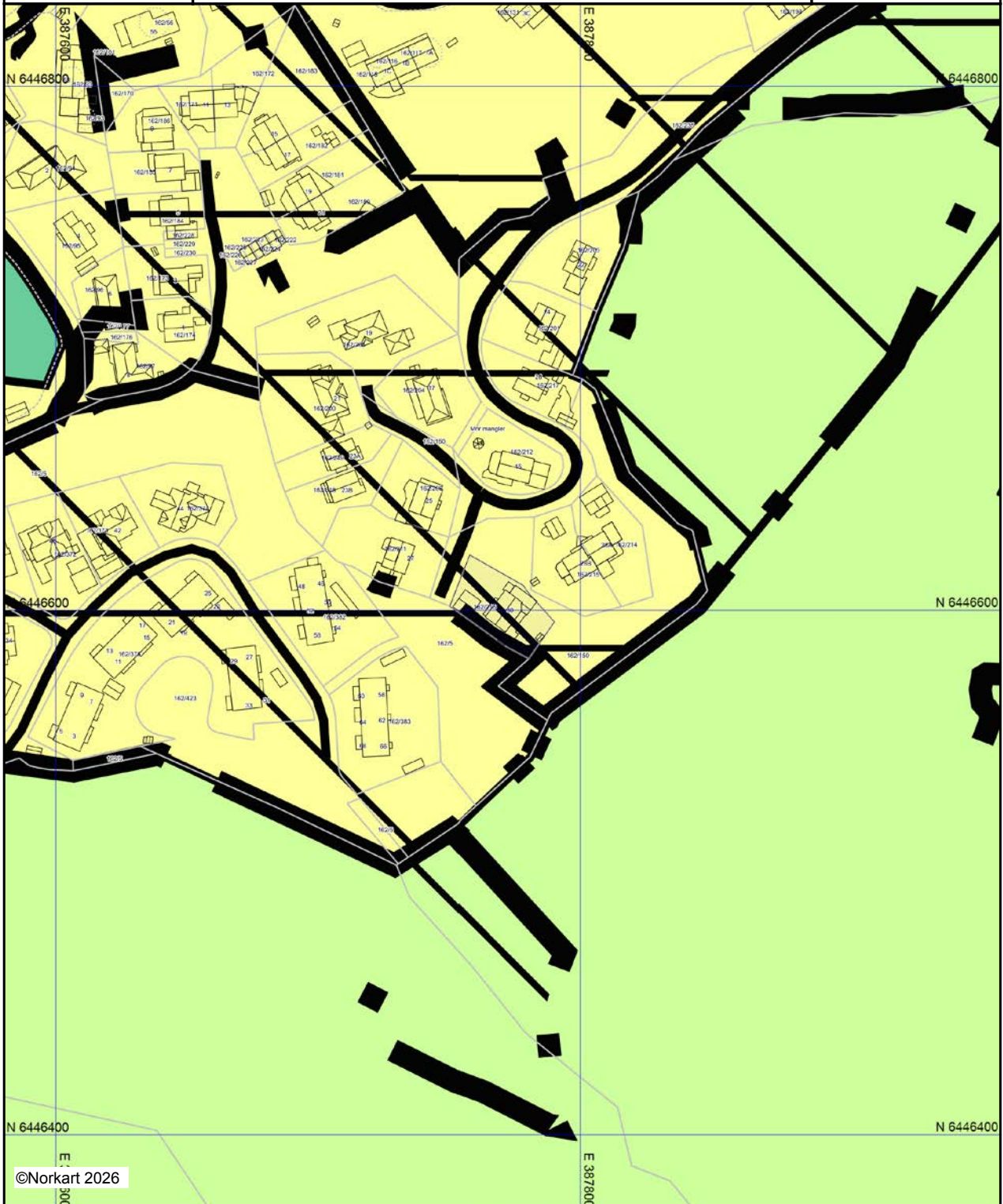
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 162/216  
Adresse: Oftebro terrasse 30  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 17.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	162	<b>Bruksnr.</b>	216	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oftebro terrasse 30, 4580 LYNGDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202114
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Ikrafttredelse</b>	18.09.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 809 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 809 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 809 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H410_2 <b>KPInfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur</p>

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	198101
<b>Navn</b>	Oftebroåsen II - gnr 162/
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.08.1981
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/374/198101_best.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/374/198101_best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 696 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> F 1a
	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Anlegg for lek <b>Feltnavn</b> F 4a
	<b>Delareal</b> 101 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftsområde <b>Feltnavn</b> F 6a



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 17.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	162	<b>Bruksnr.</b>	216	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oftebro terrasse 30, 4580 LYNGDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 043,67 kr
Feiing	830,04 kr
Renovasjon	4 809,84 kr
Vann	1 357,17 kr
<b>Sum</b>	<b>9 040,72 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	15%	1 stk	1392.99	1/1	0 %	1 392,99 kr	464,32 kr
Målt forbruk vann	15%	48.5 m3	19.40	1/1	0 %	941,03 kr	941,03 kr
Forskudd vann	15%	98 m3	16.69	1/1	0 %	1 635,61 kr	545,19 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-47.5 m3	19.40	1/1	0 %	-921,63 kr	-921,63 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	736,69 kr
Målt forbruk avløp	15%	48.5 m3	28.58	1/1	0 %	1 385,90 kr	1 385,90 kr
Forskudd avløp	15%	98 m3	33.14	1/1	0 %	3 247,78 kr	1 082,61 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-47.5 m3	28.58	1/1	0 %	-1 357,32 kr	-1 357,30 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	25%	48.5 m3	21.09	1/1	0 %	1 022,86 kr	1 022,86 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-47.5 m3	21.09	1/1	0 %	-1 001,77 kr	-1 001,77 kr
Målt forbruk avløp	25%	48.5 m3	31.06	1/1	0 %	1 506,41 kr	1 506,41 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-47.5 m3	31.06	1/1	0 %	-1 475,35 kr	-1 475,33 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	353,35 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	1 309,35 kr
Feie- og branntilsynsavgift	0%	2 stk	444.00	1/1	0 %	888,00 kr	296,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 462,51 kr</b>	<b>4 887,68 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	162	<b>Bruksnr.</b>	216	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oftebro terrasse 30, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12T023102	2414	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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**  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

## Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2010/981	14839/2012		
Eiendom/byggested			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
162/216			

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Ruth og Kurt Leksbø Oftebro terrasse 30 4580 Lyngdal	Ruth og Kurt Leksbø

Vedtaket/tillatelse	Søknad datert
Igangsettingstillatelse etter søknad, vedtaksnr. 443/10	14.06.2010
Enkle tiltak	

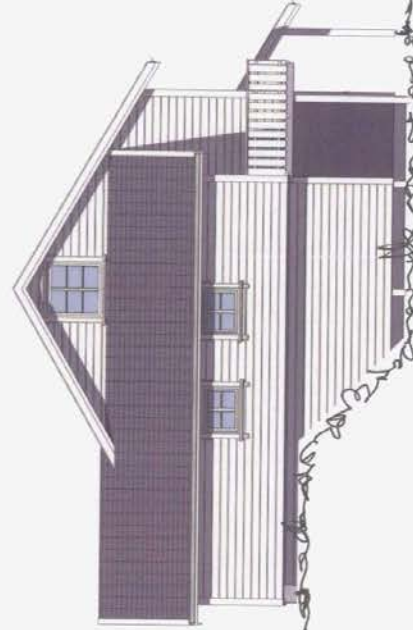
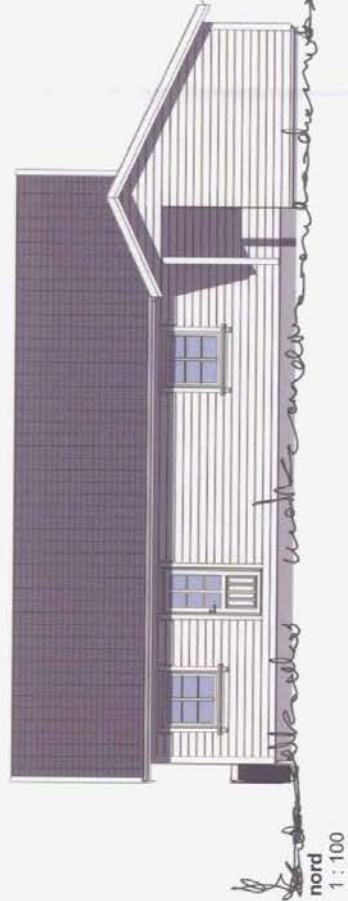
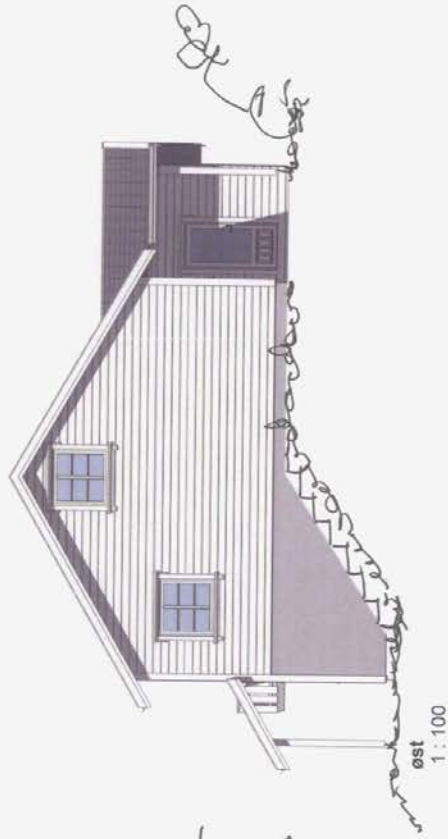
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Oppføring av tilbygg av stue til eksisterende bolig på gnr 162 bnr 216, Oftebro i Lyngdal.		
Vedtaket fattet av	Vedtaket dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	08.11.2012	893/12
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
08.11.2012	Kurt Leksbø	
<b>Merknader</b>		
Tiltak uten ansvarsrett.		

*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 kom fram.*

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	08.11.2012	Janne Sire konsulent

### Kopi til:

Postadresse: Postboks 353 4577 Lyngdal	Besøksadresse: Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4 Hjemmeside: www.lyngdal.kommune.no	Telefon: 38 33 40 00 Telefaks: 38 33 41 01 Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no	Bankgiro: 3201 56 02421 Org.nr: 00946485764
--	---	--	--



**REVISJONER**

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonens gjørelse

**TILTAK**

Tiltaksleder  
Kurt Leisbø  
Byggesaks  
Ordnings nr. 30  
Prosjekt  
Lyngdal

Gnr/Bnr  
Prosjekt nummer



**ANSVARLIG PROSJEKTERENDE**

Firma  
Karl-Petters Tegningstue as  
Adresse  
Lansmannsbakken 2  
Telefon  
38331052  
E-post  
pett@te@online.no

**TEGNING**

Tegner  
P. SÆVADER  
Tegnet av  
Kjell-Erik  
Kjell-Erik  
KPK  
Original  
1 : 100

Dato 10.06.2010  
Målestokk



J.nr. 112/86  
IL/SJ

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Bygningslovens § 14 pkt. 2 og vedtak i kommunestyresak 529/83.

GÅRDSNR./BRUKSNR./BYGGESTED: Gnr. 162 parsell av bnr. 150, Oftebroåsen I.

BYGGERE: Møskelands Byggeforsretning A/S, 4580 Lyngdal

ANMELDER: Møskelands Byggeforsretning A/S

ANSVARSHAVENDE: Roald Møskeland

BYGG: Bolighus

SAKSDOKUMENTER:

Det foreligger byggemelding med tegninger og nabovarsel av 08.01.86.

ANDRE OPPLYSNINGER:

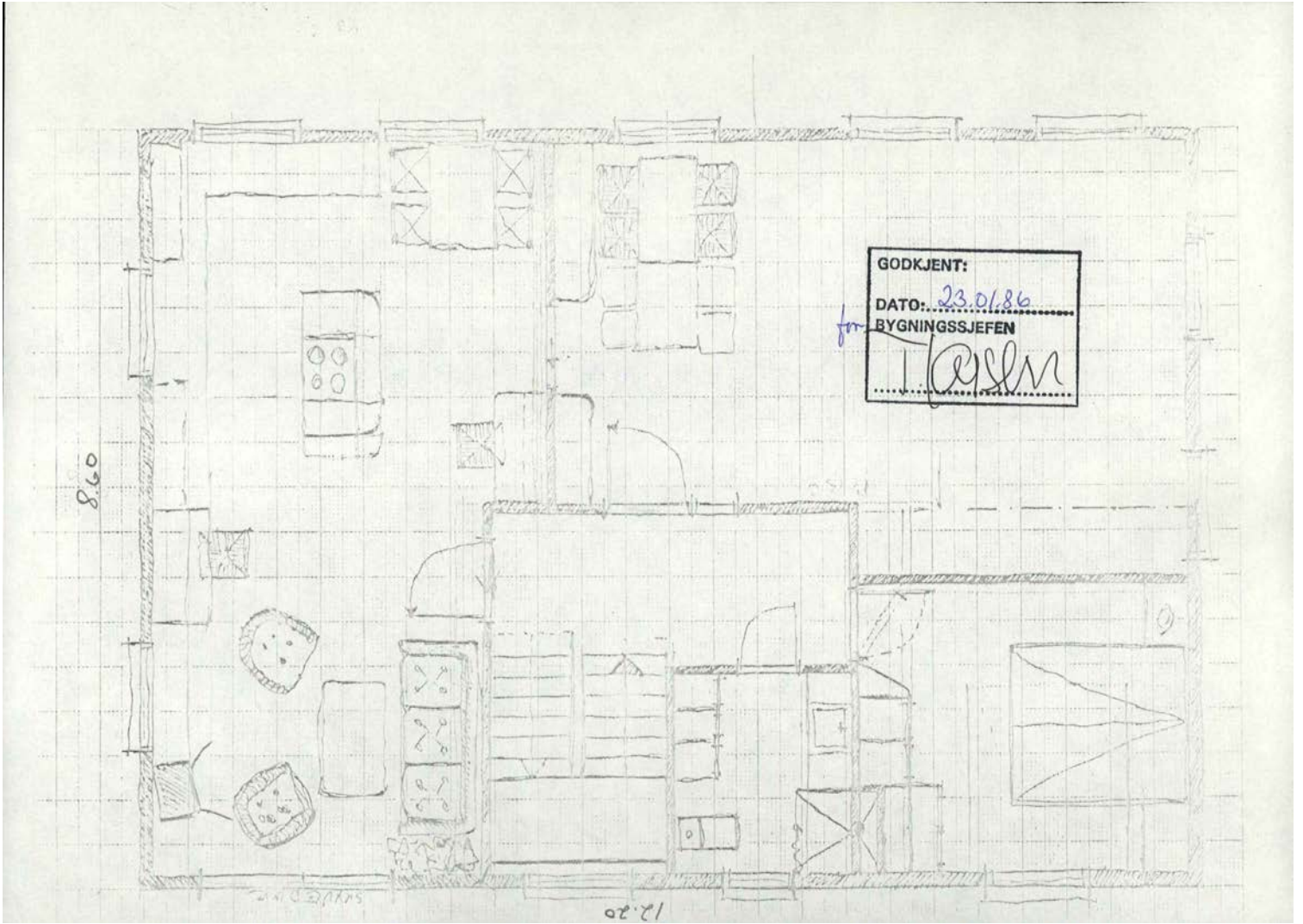
Bygget må oppføres i samsvar med lover, forskrifter og vedtekter.

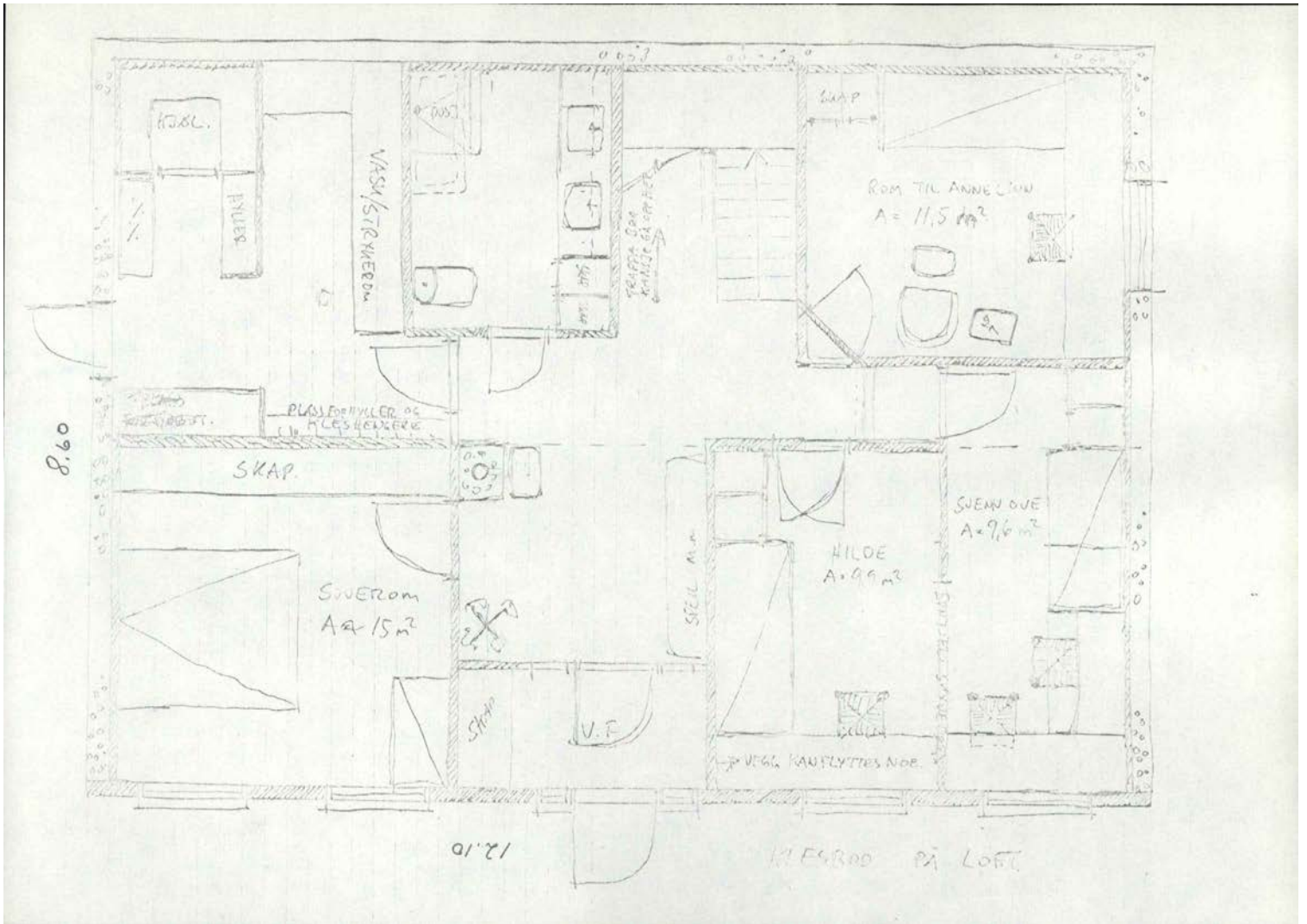
SÆRBETINGELSER:

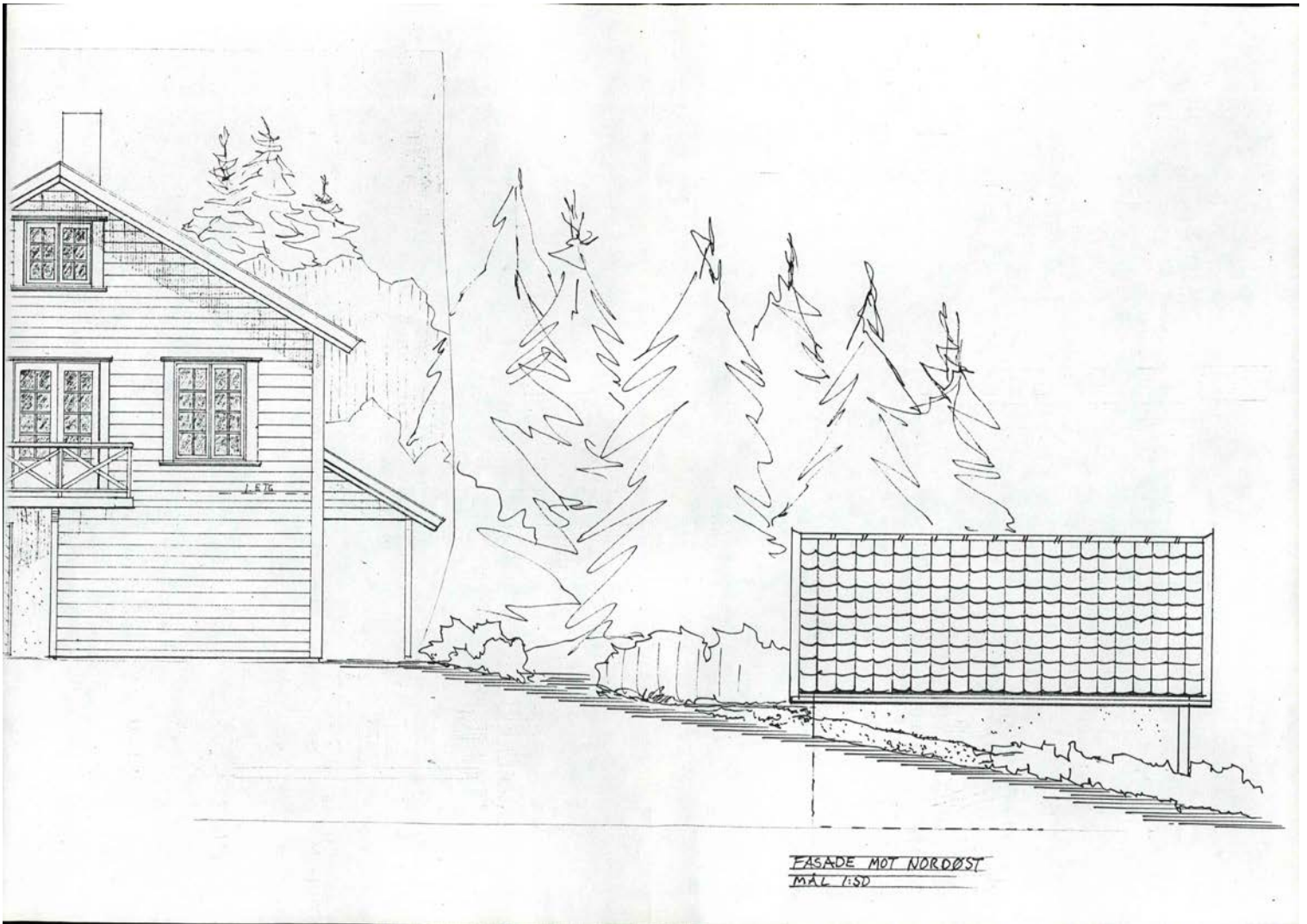
LYNGDAL, den 23.01.86.  
For BYGNINGSRÅDET I LYNGDAL



Sendes: Møskelands Byggeforsretning A/S, 4580 Lyngdal  
For byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til teknisk etat.









FASADE MOT NORDVEST  
MÅL 1:50



## Utskrift av møtebok

for Lyngdal Bygningsråd

i møte den 10.11.86

Av medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 349/86 Per Ove Torgersen. Søknad om oppføring av garasje  
gnr. 162 bnr. 216.

Det foreligger byggemelding med tegninger og nabovarsel av 15.10.86.

Søknaden gjelder oppføring av garasje 1 m fra grensa.

Dette er mindre enn avstandsbestemmelsene i § 70 i bygningsloven  
tillater slik at det må dispenseres fra disse.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet gir etter § 7 dispensasjon fra avstandsbestemmelsene  
i § 70 i bygningsloven for oppføring av garasje inntil 1 m fra  
nabogrensa. Søknad om oppføring av garasje godkjennes.

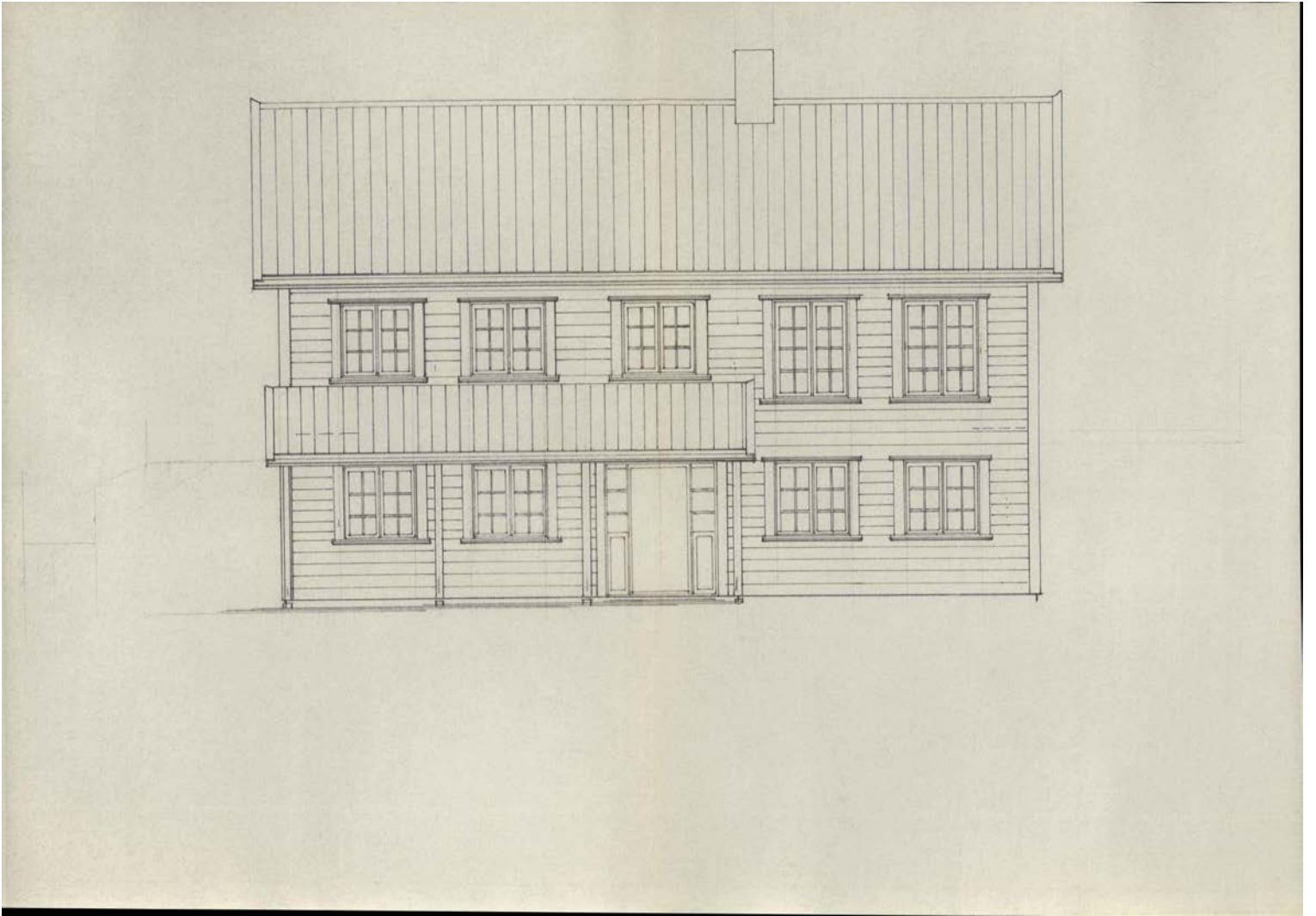
Vedtak:

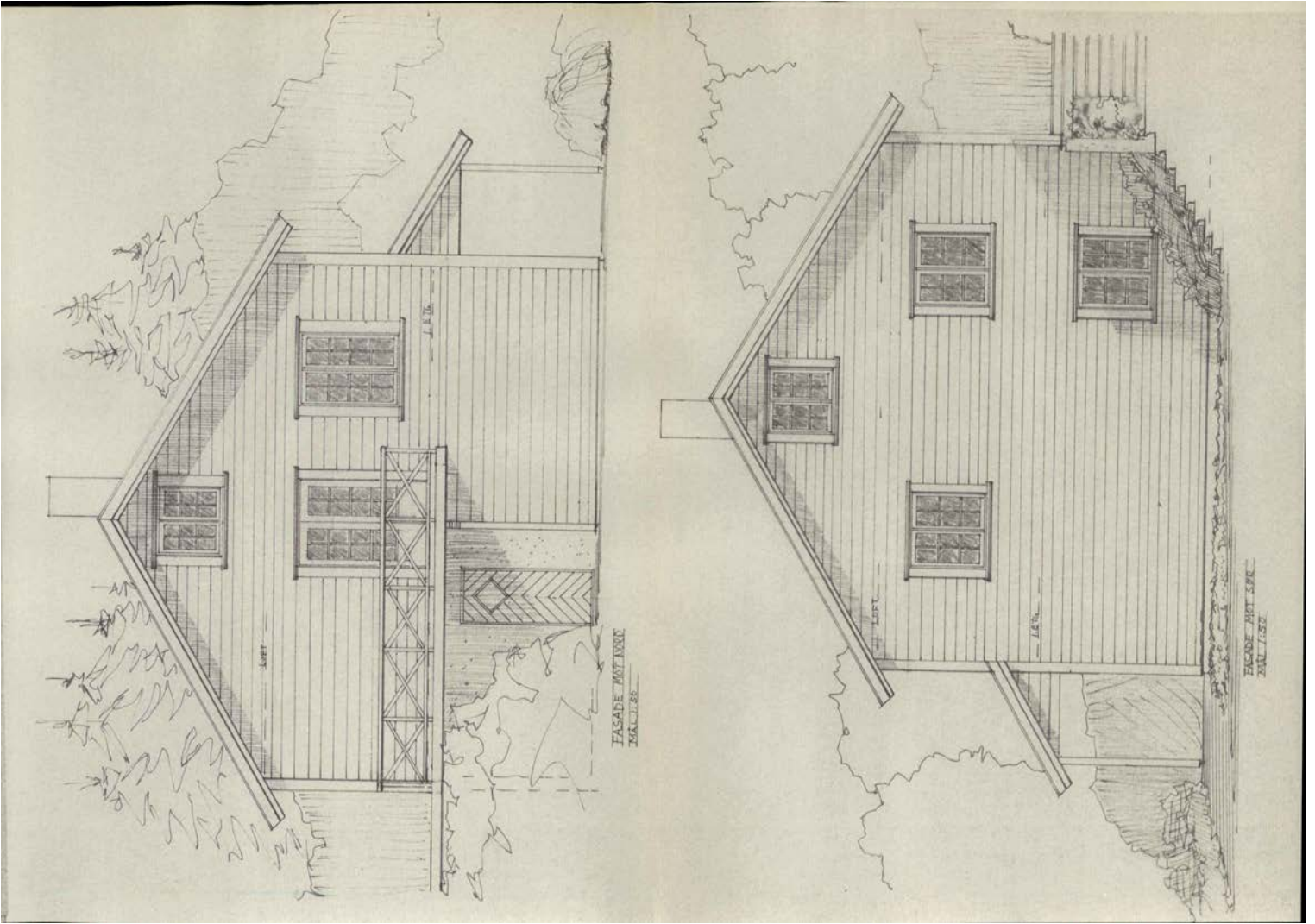
### INNSTILLING VEDTATT

Sendes: Per Ove Torgersen, Oftebro, 4580 Lyngdal

Sendt 11.11.86

Før byggearbeidet påbegynnes og når byggearbeidet er ferdig må  
dette meldes til teknisk etat.





LYNGDAL KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR OFTEBROASEN II.

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

I området kan bygninger oppføres i inntil to etasjer med tilhørende garasjer.

§ 3.

Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal.

§ 4.

Takvinkelen skal fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

Største tillatte høyde fra terreng til gesims skal ikke overskride 6,0 m.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 6.

Gjerders og leveggers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder også bestemmelsene i bygningsloven, kommunens vedtekter til denne og byggeforskriftene. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre avvik fra reguleringsbestemmelsene.

§ 9.

Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.



Godkjent ved fylkesmannens  
skriv av 25. august 1981  
til Lyngdal kommune.

*Bue Fjærmeros*  
Bue Fjærmeros

# Nabolagsprofil

Oftebro terrasse 30 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Oftebro	13 min
Linje 200, 233, 235, 237, 238, 250	1.2 km
Snartemo stasjon	27 min
Linje F5	26 km
Kristiansand Kjevik	1 t 15 min

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.)	5 min
267 elever, 18 klasser	2.6 km
Berge barneskole (1-7 kl.)	6 min
309 elever, 23 klasser	3.4 km
Årnes skole (1-7 kl.)	8 min
119 elever, 8 klasser	5 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.)	9 min
160 elever, 12 klasser	5.1 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
307 elever, 25 klasser	3.5 km
Lyngdal videregående skole	6 min
130 elever	3.5 km
KVS - Lyngdal	9 min
230 elever, 11 klasser	6.2 km

«Hyggelige naboer, bor selv i 2-mannsbolig og har en solrik ende tomt med god utsikt utover Bringsjord og sjø gløtt mot Kvaviksfjorden. Vil anbefale folk med barn å flytte hit.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

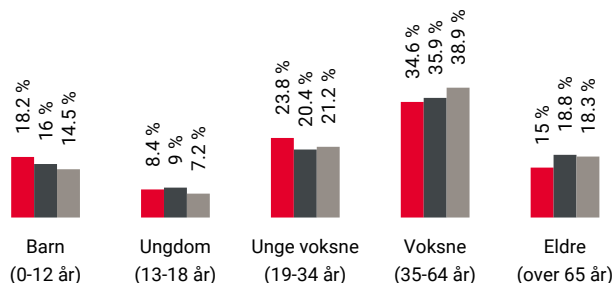
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rom/Oftebro	2 546	1 123
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nygård barnehage (0-5 år)	13 min
117 barn	1.2 km
Rom barnehage (0-5 år)	5 min
49 barn	2.3 km
Filadelfia barnehage (1-5 år)	6 min
59 barn	3.2 km


## Dagligvare


Kiwi Alleen Senter	5 min
Coop Obs Lyngdal	4 min
Post i butikk	2.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Gateparkering



Lett 89/100





### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

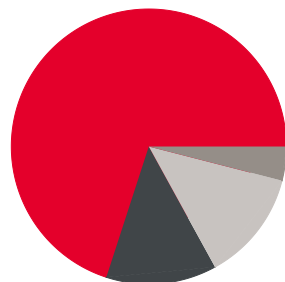
 Oftebrospretten balløkke 5 min   
Ballspill 0.5 km

 Oftebroveien 14 min   
Ballspill 1.2 km

 Fresh Fitness Lyngdal 5 min 

 Lyngda fysikalske institutt 6 min 

## Boligmasse



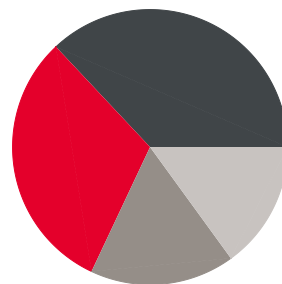
 70% enebolig  
 13% rekkehus  
 4% blokk  
 13% annet





## Varer/Tjenester

 Alleen Senter 4 min 

 Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 31% i barnehagealder  
 37% 6-12 år  
 17% 13-15 år  
 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

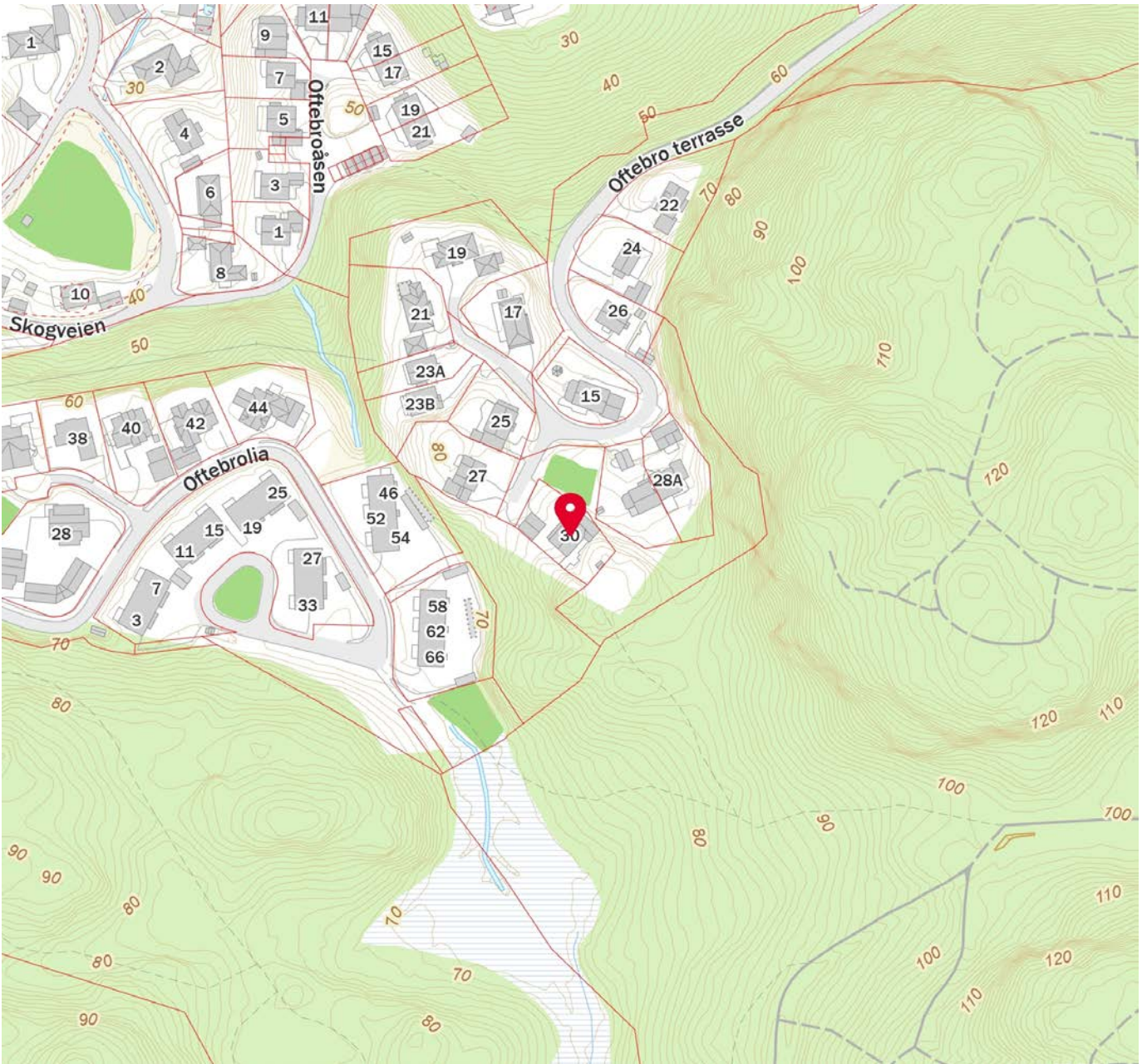


0% 43%

 Rom/Oftebro  
 Lyngdal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



**Christian Tveit**  
Tlf. 476 68 860



**Hanne Merete Omland**  
Tlf. 469 64 253



**Tommy Slettebø**  
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Avdeling Lyngdal  
Fiboveien 2A  
4580 Lyngdal

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oftebro terrasse 30  
4580 LYNGDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Torstein HellestølTelefon: 995 44 665  
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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