

**aktiv.**



Bjørkeveien 4B, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/ Romsleiren - Leilighet i 1.  
etg. med sentral og solrik  
beliggenhet! \*3 sov \*Eget  
uteområde**



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 2 300 000,-

**Omkostn.:** Kr 58 890,-

**Total ink omk.:** Kr 2 358 890,-

**Felleskostn.:** Kr 500,-

**Selger:** Margot Stople

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2018

**BRA-i/BRA Total** 73/73 kvm

**Tomtstr.:** 2963.6 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 155, bnr. 237

**Snr.** 7

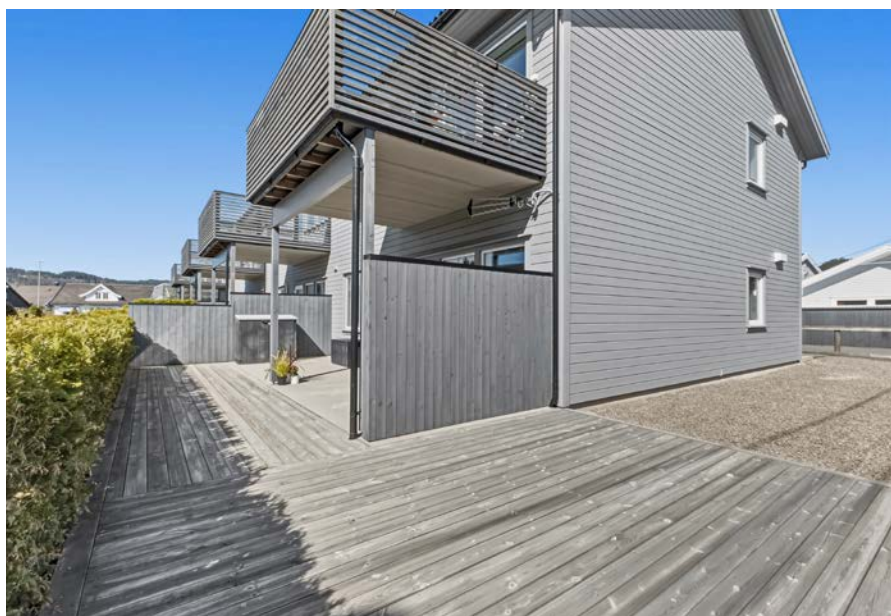
**Oppdragsnr.:** 1408260085

# Leilighet i 1. etg. med sentral og solrik beliggenhet! \*3 sov \*Eget uteområde

Velkommen til Bjørkeveien 4B – en moderne og innflyttingsklar endeleilighet i et attraktivt boligområde i Lyngdal. Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst fra bakkeplan, har en praktisk planløsning og er innredet i tidløse fargevalg.

Boligen inneholder entré, 3 soverom, bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt plass til spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til 48kvm uteplass.

Boligen har en sentral og solrik beliggenhet på Rom i Lyngdal, med gangavstand til handelsparken med alt servicetilbud. Her bor du i et rolig nabolag med enkel tilgang til både natur og byliv. Lekeplass like ved.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	56
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 48 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Gang, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: innvnedig areal leilighet

TBA: areal utvendig platting.

Det er ukjent om utvendig platting er tilhørende leilighet eller fellesområdet til sameiet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2963.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er i all hovedsak asfaltert. Tomten disponeres av sameierene ihht. seksjonering og vedtekter.

### Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Romsleiren på Rom i Lyngdal. Rom er et område i stor og spennende utvikling. Her får du handlet og ordnet det aller meste i nye Handelsparken som kun er en kort spasertur unna med alt av matbutikker, kaféer, klesbutikker, bank m.m. Det er også kort vei til nærmeste holdeplass for buss. Det er ca. 500 m med trygg skolevei til Å barneskole fra boligen.

Du finner også barnehager, lekeplasser og idrettshall kun minutters gange unna. Fra Romsleiren og inn til Lyngdal sentrum er det ca. 3 km. Her finner du bl.a. ungdomsskole, videregående skoler, Lyngdal stadion samt flere butikker og handlesenter m.m.

### **Adkomst**

Fra E-39 mot Handelsparken: Rett etter rundkjøring på Rom ta av første til høyre inn på Steinbergveien. Sving så til venstre inn på Bjørkeveien . Se skilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

### **Skolekrets**

Å skole.

### **Bygningssakkyndig**

Meling Bygg AS (Takstmann)

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2018.

Utvendige bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, da de omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en PVC-balkongdør.

Det er etablert utvendige plattinger som består av en støpt betongplattning og en terrasseplattning oppført i trekonstruksjon med terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

Dør inn til bad er plassert innenfor våtsone til dusj.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: AF Aeron Mollier AS, 2023

Beskrivelse: Det er skiftet ut drivverket på Flexit anlegget som driver balansert ventilasjon i leiligheten. Dette ble gjort som et reklamasjons-arbeid.

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

Ja

Firmanavn: AF Aeron Mollier AS, 2023

Beskrivelse: Se kommentarer om dette i punkt 12.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg bor i en selveier leilighet. Hele bygget består av 8 selveier leiligheter, hvorav en av disse blir leid ut. Min selveier leilighet har ingen utleiedel.

32. 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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

### **Innhold**

BRA-i 73 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA 48 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Bad: Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte panelplater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Ventilasjon: Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Motor i ventilasjonsaggregatet er skiftet i nyere tid.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er nylig tatt service på ekspansjonskar på varmtvannsberederen.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

### **Parkering**

Parkering på felles tomt.

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad, stue/kjøkken og gang.

## Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## 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 2 300 000

## Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
58 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 370 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 373 590 (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 12 683 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 941,03

Forskudd vann: kr 1602,24

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1385,90

Forskudd avløp: kr 3181,51

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

Totalt: kr 12682,61

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 652 483 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 609 932 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

10/120

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles bygningsforsikring og brøyting.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 500

### **Kommentar fellesgjeld**

Ingen felles gjeld.

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 155, bruksnummer 237, seksjonsnummer 7 i Lyngdal kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigatteste datert 20.12.2018

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Avviker fra dagens faktiske forhold: Det ene soverommet er opprinnelig tegnet inn som bod i byggetegninger og er ikke bruksendret fra bod til soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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: Boliger

Følger reguleringsplan Rom - reguleringsplan for boliger (plan-ID 200612). I henhold til planen er 2 908 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til boliger (B8), 56 m<sup>2</sup> er avsatt til kjørevei, og 12 m<sup>2</sup> er avsatt til frisiktsone.. 31.08.2006

Følger Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 18.09.2025. Et delareal på 2 964 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H410\_1 med krav vedrørende infrastruktur, og hensynssone H910 hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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: 116 050

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

**Ansvarlig megler bistås av**

Christine Larsen-Solhaug  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christine.bjornestad@aktiv.no  
Tlf: 993 65 298

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026















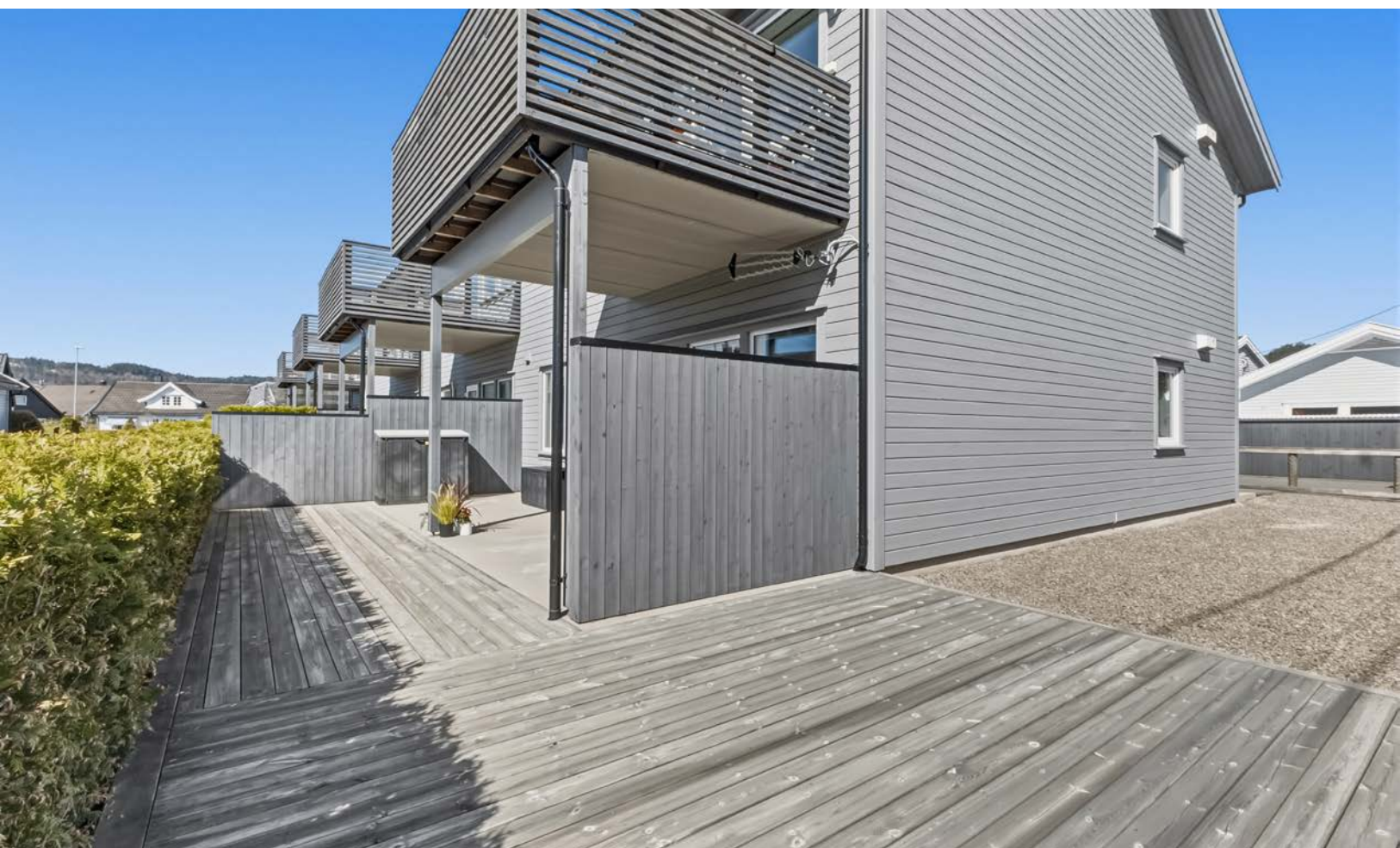
































Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bjørkeveien 4B , 4580 LYNGDAL
-  LYNGDAL kommune
-  # gnr. 155, bnr. 237, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1062

Referansenummer: DT6873

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 tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

*Andreas Meling*

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 • løstørre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er etablert utvendige plattinger bestående av støpt betongplatt samt terrasseplatt oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Trekonstruksjoner utvendig er utsatt for vær- og klimabelastninger, og vil naturlig ha behov for jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte plater.

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

Normal brukslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Leiligheten har hvitmalt slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til dopp slukrist under dusj er målt til over 25 mm.

Det er registrert fall på gulv, Ved vanntest er det registrert at vann ledes mot sluk  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er etablert sluk i gulv under dusjkabinett samt sluk ved varmtvansbereder. Sluk under dusjkabinett er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring ved demontering av bunnlister på dusjkabinettet.

Det anbefales regelmessig rengjøring og kontroll av sluk i gulv, i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for tilstopping og vannskader. Rommet har innredning med nedfelt servan,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Ved punkt kontroll er det registrert at ventilasjonen fungerer som normalt på bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad. 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.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevare 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 plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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. 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

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. For å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet og anleggets funksjon, anbefales det jevnlig utskifting av filter samt rengjøring av ventiler og eventuelt kanalnett ved behov.

Eier opplyser at motor i ventilasjonsaggregatet er skiftet i nyere tid. Anlegget fremstår å fungere som forutsatt på befaringdagen, basert på tilgjengelige opplysninger og enkel funksjonsvurdering. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser at det er nylig tatt service på ekspansjonskar på varmtvannsbereider. Det anbefales også jevnlig service på karet. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

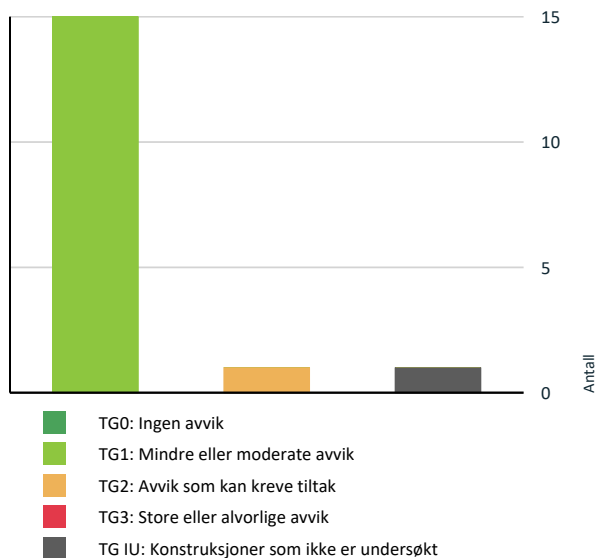
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det fremlagt godkjente og byggemeldte som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert utvendige plattinger bestående av støpt betongplattning samt terrasseplattning oppført i trekonstruksjon med terrassebord. Trekonstruksjoner utvendig er utsatt for vær- og klimabelastninger, og vil naturlig ha behov for jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Utvendig Bygningdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Det anbefales at interessenter innhenter nærmere opplysninger fra sameiet om gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak.

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte plater.

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalt slette dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

### ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

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

Dør inn til bad er plassert innenfor våtzone til dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering i våtzone medfører økt risiko for fuktbelastning på dør, terskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukning, svelling og materialskader. Det er imidlertid montert dusjkabinett, som i stor grad begrenser direkte vannsprut og fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner, og reduserer dermed risikoen sammenlignet med åpen dusjløsning.

Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett for å begrense fuktpåvirkning. Videre anbefales jevnlig kontroll av dør, terskel og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell begynnende fuktskade. Det anbefales også å være oppmerksom på vannsprut og vannoppsamling på gulv ved dør.

Det påpekes at bruk av dusjkabinett kompensere imidlertid ikke for avviket til plassering av dør og tettesjikt på våtrom, og vurdering av avviket ved bruk av dagens bad og dusjløsning, kan få en helt annen betydning ved fremtidig endring av løsning.



### ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til dopp slukrist under dusj er målt til over 25

# Tilstandsrapport

mm.

Det er registrert fall på gulv, Ved vanntest er det registrert at vann ledes mot sluk



## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er etablert sluk i gulv under dusjkabinett samt sluk ved varmtvannsbereder. Sluk under dusjkabinett er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring ved demontering av bunnlist på dusjkabinettet.

Det anbefales regelmessig rengjøring og kontroll av sluk i gulv, i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for tilstopping og vannskader.



## ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Ved punkt kontroll er det registrert at ventilasjonen fungerer som normalt på bad.



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad. Fuktktivtemåling (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.

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



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

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.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

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

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 befaringdagen

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. For å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet og anleggets funksjon, anbefales det jevnlig utskifting av filter samt rengjøring av ventiler og eventuelt kanalnett ved behov.

Eier opplyser at motor i ventilasjonsaggregatet er skiftet i nyere tid. Anlegget fremstår å fungere som forutsatt på befaringdagen, basert på tilgjengelige opplysninger og enkel funksjonsvurdering.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eier opplyser at det er nylig skiftet ut ekspansjonskarene, samt nylig tatt service. Det anbefales også jevnlig service på karet.

## 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

# Tilstandsrapport

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.

**2018 Det elektriske anlegget er fra byggeår**

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

**Ja Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Ja. dokumentasjon ligger i sikringskap

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

**Nei nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Nei**

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

**Nei Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

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

# 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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	48
<b>SUM</b>	<b>73</b>				<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		

#### Kommentar

BRA-i: innvendig areal leilighet

TBA: areal utvendig platting.

Det er ukjent om utvendig platting er tilhørende leilighet eller fellesområdet til sameiet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det fremlagt godkjente og byggemeldte 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
22.4.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	155	237		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bjørkeveien 4B

### Hjemmelshaver

Stople Margot

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boligenheter, i etablert boligområde

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, til felles parkering. Eier opplyser at det er 2 parkeringsplasser pr leilighet.

### 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 felles området med asfalt, grus og plattinger.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Andre merknader

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.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Dusjdør som kan være treg,

Ventilasjonsfilter er jevnlig byttet.

Ekspansjonstankene på varmtvannsbereider er skiftet og har hatt nylig service.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	08.05.2026	

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Margot Stople

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørkeveien 4B

4580 Lyngdal

4225-155/237/0/7



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, 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**

---

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Det er skiftet ut drivverket på Flexit anlegget som driver balansert ventilasjon i leiligheten. Dette ble gjort som et reklamasjons-arbeid. Bygg1 sørget for at en fagmann kom og utførte jobben.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** AF Aeron Mollier AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Saksnummer Flexit - C 318034, datert 11.11-2022

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** AF Aeron Mollier AS

**Beskrivelse av arbeidet:** se kommentarer om dette i punkt 12.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. 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**

---

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

♦ **Ja**

Jeg bor i en selveier leilighet. Hele bygget består av 8 selveier leiligheter, hvorav en av disse blir leid ut. Min selveier leilighet har ingen utleiedel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. 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. kilowattime (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.

---



33. 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 (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 155, Bruksnr 237, Seksjonsnr 7	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Bjørkeveien 4 B, gatenr 1350	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4091 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	08.08.2018	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	10/120
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	2 963,6 kvm
<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.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/155/237	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/155/237/0/1	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/2	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/3	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/4	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/5	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/6	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/7	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/8	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/9	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/10	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/11	0,0
			Mottaker	4225/155/237/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.07.2018	Etablert/Endret	4225/155/237	0,0
	Matrikkelført:	30.07.2018	Etablert/Endret	4225/155/237/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/155/237/0/12	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørkeveien 4 B	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	303,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	656,0	Igangset.till.:	13.03.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	20.12.2018
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	656,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300683621			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		328,0		328,0				
H02	4		328,0		328,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**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:** 2 963,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 732,15	387 991,29	18,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 447 750,69	387 993,73	18,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 447 749,01	388 012,21	24,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
4	6 447 747,09	388 036,75	17,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 447 729,29	388 034,35	29,71m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 447 699,85	388 030,38	15,53m	Terrengmålt	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 447 701,94	388 014,99	89,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 447 733,62	387 955,10	1,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 447 733,56	387 956,88	34,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	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.

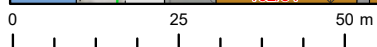
Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/155/237/0/7

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 20.4.2026



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

Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/155/237/0/7

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 20.4.2026









0 25 50 m







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

## Tegnforklaring









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

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

### Høydekurver

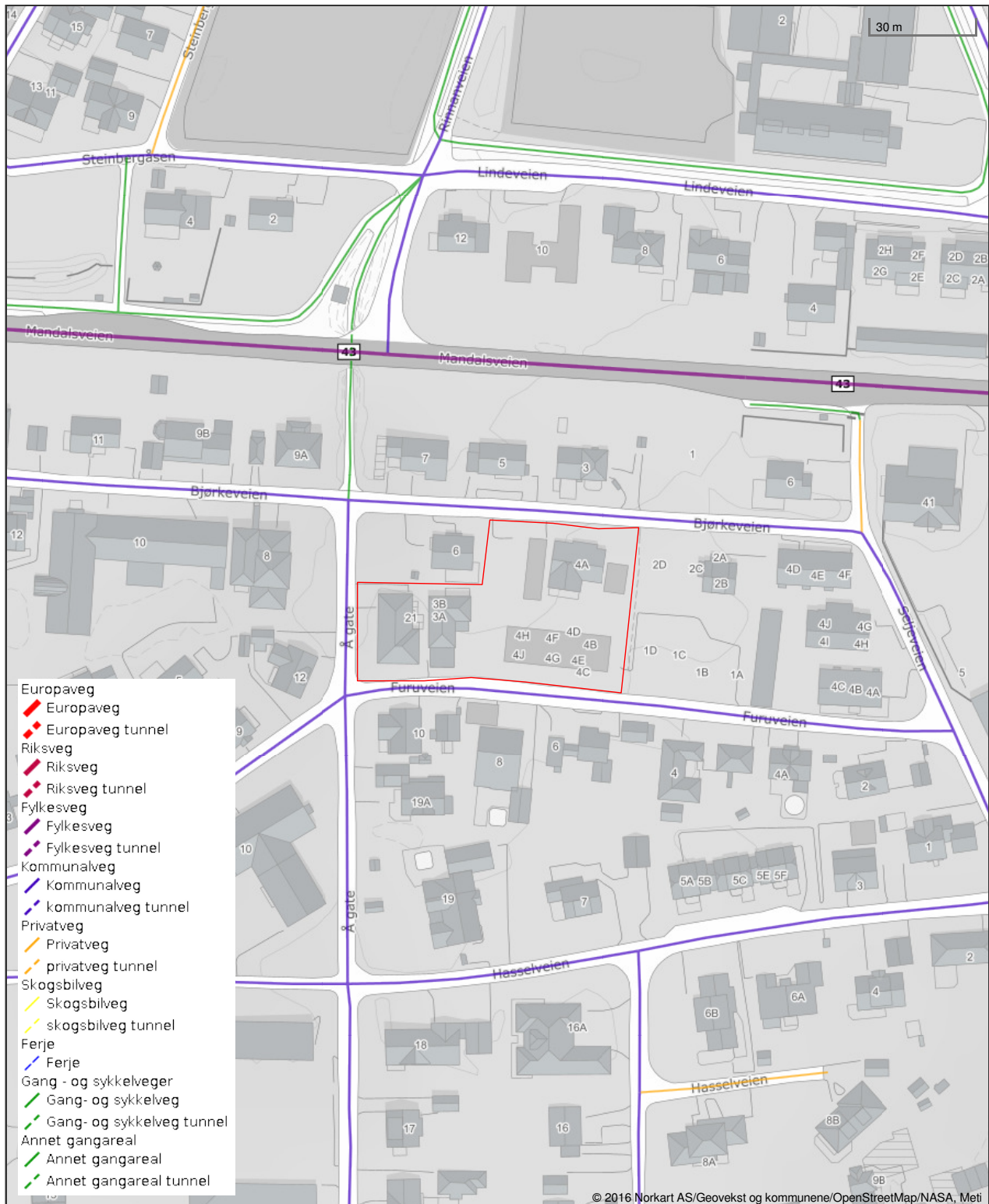
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 155/237//











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.






## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



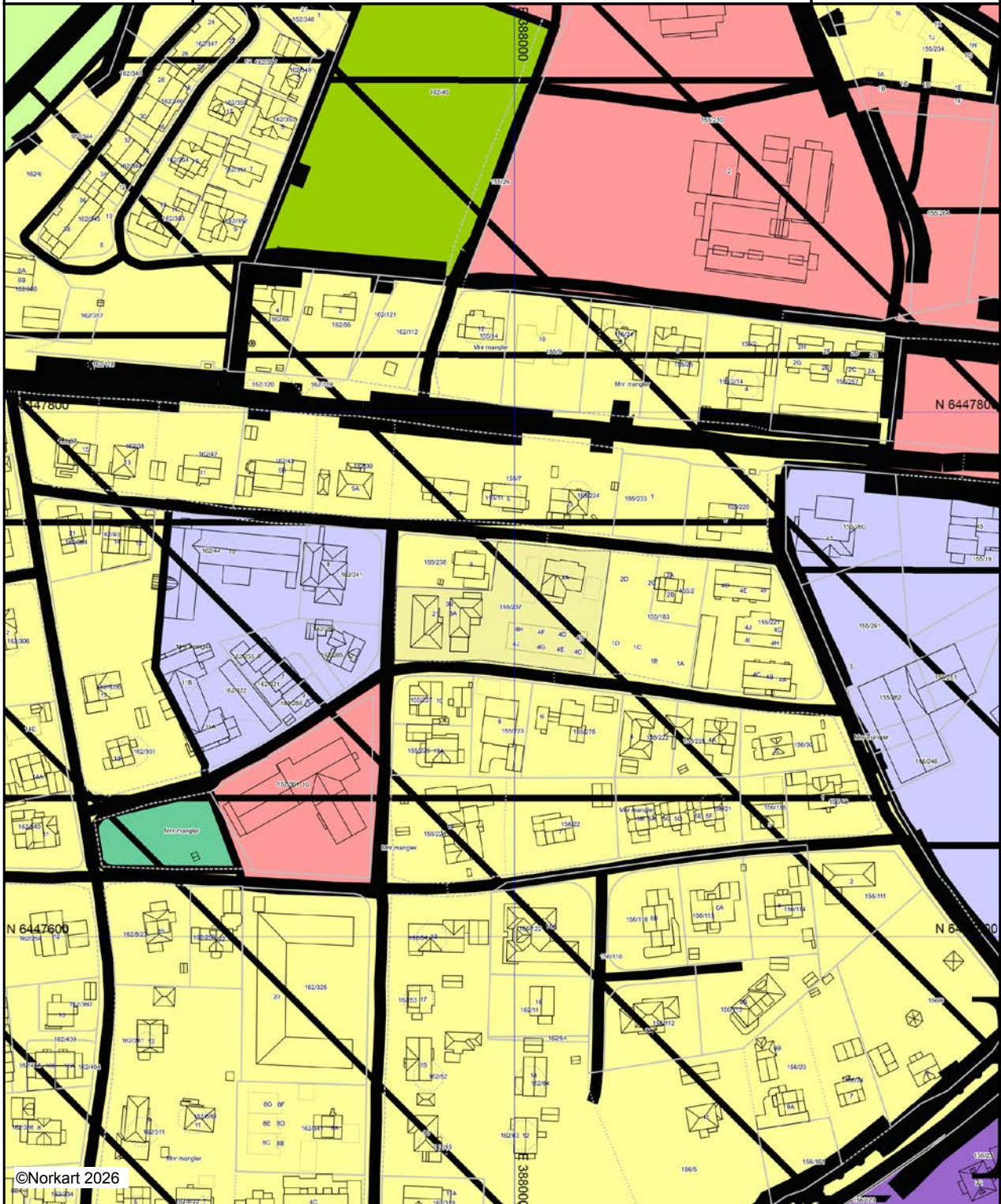
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 155/237/0/7  
Adresse: Bjørkeveien 4B  
Utskriftsdato: 20.04.2026  
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*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc** Påskrift områdenavn



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	155	<b>Bruksnr.</b>	237	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Bjørkeveien 4B, 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>	<b>Delareal</b>	2 964 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H410_1	
	<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur	
	<b>Delareal</b>	2 964 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
	<b>Delareal</b>	2 964 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200612
<b>Navn</b>	Rom - reguleringsplan for boliger
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	31.08.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2626/Bestemmelser%20til%20Reg.%20plan%20for%20Rom%20-%20mindre%20reg.%20endring%20iht.%20HMPDs%20vedtak%20av%2020.11.2019%20-%20sign.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2626/Bestemmelser%20til%20Reg.%20plan%20for%20Rom%20-%20mindre%20reg.%20endring%20iht.%20HMPDs%20vedtak%20av%2020.11.2019%20-%20sign.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 56 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 2 908 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> B8
	<b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frisiktsone

## Bestemmelser til Reguleringsplan for Rom – plan ID 2006 12

revisjon 11.11.2019

### § 1

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

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

Byggeområder	Pbl. § 12-5 1)	Bolig bebyggelse, offentlig bebyggelse, allmennyttig formål, kombinert formål bolig/næring
Offentlige trafikkområder	Pbl. § 12.5 2)	Kjøreveg/ skulder/ grøft, gangveg/ fortau og annet vegareal
Spesialområde	Pbl. § 12.5 5)	Frisiktsone
Offentlig friområde	Pbl. § 12.5 2)	Lekeplass

### § 2 Felles for byggeområdene for boligbebyggelse B1-B15 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- For hver boenhet skal det settes av plass til 2 oppstillingsplasser for bil.
- Boliger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

### § 3 For byggeområde for boligbebyggelse B16 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

#### **§ 4 For byggeområde for konsentrert boligbebyggelse B17 gjelder følgende:**

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

#### **§ 5 For byggeområde for allmenntilting formål A1 gjelder følgende:**

- %BYA = 30%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Bygninger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Området skal tilrettelegges for universell utforming.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

#### **§ 6 Områdene B/N 1 og B/N 2**

Områdene B/N 1 og B/N 2 er regulert til kombinert formål bolig og næring. Det tillates ikke etablert næringsvirksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulemper for omkringliggende boligområder.

#### **§ 7 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 1 gjelder følgende:**

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

#### **§ 8 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 2 gjelder følgende:**

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Bygninger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

### § 9 For byggeområde O1 – offentlig bebyggelse gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Området skal tilrettelegges for universell utforming.
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området før det kan bebygges. Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

### § 10 Offentlig friområder: Lekeklass FRI1 og FRI2

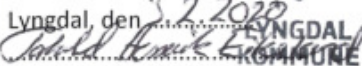
Områder FRI 1 og FRI 2 skal opparbeides som felles områdelekeklasser for hele planområdet. Lekeklassene med tilhørende atkomster skal tilrettelegges for universell utforming. Områdene for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 5-13 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstillende verdier i støyveilederen T-1442. Det skal før opparbeidelse utarbeides en utenomhusplan for kommunens godkjenning som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeklassen skal utformes iht. kommunens norm for utforming av lekearealer. Arealene skal være skjermet fra trafikkfare.

### § 11 Fellesbesemmelser

1. Det er foretatt beregninger for vegtrafikkstøy i uskjermet situasjon. Det tillates ikke nye bygg på områder som er utsatt for støy over 55dBA uten at det er dokumentert skjermingstiltak som sikrer at akseptabelt støynivå.
2. I frisktsoner skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over planum til tilstøtende veger.
3. Før det gis byggetillatelse i byggeområdene skal det foretas arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.

#### **Mindre reguleringsendring av «Reguleringsplan for Rom» PlanID 2006 12**

PlanID: 4225\_200612  
Vedtatt: HMPD 20.11.2019, Saksnummer 88/19  
Hjemmel: Plan- og bygningsloven 2008 § 12-14.  
Ephorte: 2019/1216  
Elements: 2020/1789

Lyngdal, den 5.2.2020  
  
Torhild Hessevik Eikeland  
Virksomhetsleder, Arealplan og miljø

PlanID: 1032\_2006 12



# 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>	155	<b>Bruksnr.</b>	237	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Bjørkeveien 4B, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18.019286	685	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	155	<b>Bruksnr.</b>	237	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Bjørkeveien 4B, 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	5 096,54 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	3 588,33 kr
<b>Sum</b>	<b>12 923,87 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	696,50 kr
Målt forbruk vann	15%	48.5 m3	19.40	1/1	0 %	941,03 kr	941,03 kr
Forskudd vann	15%	96 m3	16.69	1/1	0 %	1 602,24 kr	801,11 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-49.5 m3	19.40	1/1	0 %	-960,43 kr	-960,43 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	1 105,00 kr
Målt forbruk avløp	15%	48.5 m3	28.58	1/1	0 %	1 385,90 kr	1 385,90 kr
Forskudd avløp	15%	96 m3	33.14	1/1	0 %	3 181,51 kr	1 590,75 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-49.5 m3	28.58	1/1	0 %	-1 414,48 kr	-1 414,48 kr
Målt forbruk vann	25%	48.5 m3	21.09	1/1	0 %	1 022,86 kr	1 022,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-49.5 m3	21.09	1/1	0 %	-1 043,95 kr	-1 043,95 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%	-49.5 m3	31.06	1/1	0 %	-1 537,47 kr	-1 537,47 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	530,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	1 964,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	-296,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>12 682,61 kr</b>	<b>6 291,23 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



Lyngdal  
kommune

Plankontor

**HAV TIL HEI INVEST AS**

Fiboveien 2

4580 LYNGDAL

### Ferdigattest er gitt for

Saksnr.	Løpenr.		
2018/251	28122/2018		
Eiendom/byggested			
Østre Rom, 4580 LYNGDAL			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
155	237		

Ansvarlig søker <b>BYGG1 LYNGDAL AS</b> Fiboveien 2 4580 LYNGDAL	Tiltakshaver <b>HAV TIL HEI INVEST AS</b> Fiboveien 2 4580 LYNGDAL
---	---

Søknad/Vedtak	Datert
Vedtak om dispensasjon og tillatelse til tiltak med vedtaks nr. 135/18 (sak:2018/251)	13.03.2018
Avtale mellom L. Kommune og H.T.H. Invest, om LEKEPLASS, signert 13.03.2018	13.03.2018
Vedtak om flytting og utvidet bruk av eks. avkjørsel (1) med vedtaks nr. 183/18	09.04.2018
Vedtak om anlegging av ny avkjørsel (2) med vedtaks nr. 182/18	09.04.2018
Befaring av avkjørsel 1	09.04.2018
Befaring av avkjørsel 2	09.04.2018
Søknad om ferdigattest, mottatt 30.11.2018	28.11.2018
Gjennomføringsplan (versjon 2)	28.11.2018
Avfallsrapport, VA plott	19.12.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art:		
Rivning av eksisterende garasje, bygging av 8-mannsbolig, ny frittstående garasje, carport med søppelbod og anlegging av nærlekeplass på eiendommen med gnr. 155, bnr. 237 – Østre Rom		
Vedtatt fattet av	Vedtatt dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	20.12.2018	750/18
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
28.11.2018	KTR (Lufttetthet & Våtrom): <b>THV AS</b> , org. nr. 997448227	
<b>Merknader</b>		
Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse til: Rivning av eks. garasje, bygging av 8-mannsbolig, ny frittstående garasje, frittstående carport med søppelbod og anlegging av nærlekeplass på eiendommen, samt flytting av avkjørsel og opprettelse av avkjørsel på eiendommen 155/237 som er gitt i vedtak 135,182,183/18 av hhv. 13.03 og 09.04.2018.		

Besøksadresse:  
Prost Birkelandsgt 4  
4580 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 0020  
Org. nr: 946 485 764

Postadresse:  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

Tel: +47 38 33 40 00  
Fax: +47 38 33 40 01  
E-post:  
post@lyngdal.kommune.no



Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse i hht. søknad, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 28.11.2018. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Det er angitt en rekke krav ifm. avkjørsel, disse skal fremlegges byggverkets eier.

**Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.**

**Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.**

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.100,-, fakturert ved tillatelse til tiltak.

*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	20.12.2018	Bjørnar Olsen Byggesaksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

**Kopi til:**

BYGG1 LYNGDAL AS    Fiboveien 2    4580    LYNGDAL



Dato	Rev. Gjelder	
<b>REVISJON</b>		
<b>Arealer</b>		
<b>BRA 1 ETG</b>	274,4 m2	
<b>BRA 2 ETG</b>	274,4 m2	
<b>BRA OPA</b>	118,1 m2	
<b>BYA BYGG</b>	303,0 m2	
<b>BYA OPA</b>	74,5 m2	
<b>Prosjektnr.</b> 073-17		
<b>Tegnr.</b> 073-17 - 308		
<b>Tegn viser</b> Perspektiv		
<b>Tegn Type</b> Anm. tegninger		
<b>Tiltakshaver</b> <b>Hav til Hei Invest AS</b>		
4580 LYNGDAL		
<b>Prosjekt</b> Nybygg 8-mannsbolig Garasje og Carport Gnr/bnr 155/237 Lyngdal Kommune		
<b>Tegn</b>	otn	Kontr.
<b>Dato</b>	26.01.18	Mål 1:100
 -alt innen tømrerarbeid		



Dato	Rev. Gjelder	
<b>REVISJON</b>		
<b>Arealer</b>		
<b>BRA 1 ETG</b>	274,4 m2	
<b>BRA 2 ETG</b>	274,4 m2	
<b>BRA OPA</b>	118,1 m2	
<b>BYA BYGG</b>	303,0 m2	
<b>BYA OPA</b>	74,5 m2	
<b>Prosjektnr.</b> 073-17		
<b>Tegnnr.</b> 073-17 - 307		
<b>Tegn viser</b> Perspektiv		
<b>Tegn Type</b> Anm. tegninger		
<b>Tiltakshaver</b> <b>Hav til Hei Invest AS</b>  4580 LYNGDAL		
<b>Prosjekt</b> Nybygg 8-mannsbolig Garasje og Carport Gnr/bnr 155/237 Lyngdal Kommune		
<b>Tegn</b>	otn	Kontr.
<b>Dato</b>	26.01.18	<b>Mål</b> 1:100
<b>Bygg 1</b>  -alt innen tømrerarbeid		

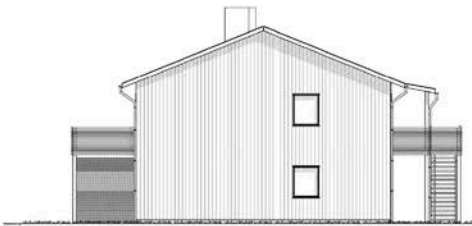


Dato	Rev. Gjelder
<b>REVISJON</b>	
<b>Arealer</b>	
<b>BRA 1 ETG</b>	274,4 m2
<b>BRA 2 ETG</b>	274,4 m2
<b>BRA OPA</b>	118,1 m2
<b>BYA BYGG</b>	303,0 m2
<b>BYA OPA</b>	74,5 m2
<b>Prosjektnr.</b> 073-17	
<b>Tegnnr.</b> 073-17 - 309	
<b>Tegn viser</b> Perspektiv	
<b>Tegn Type</b> Anm. tegninger	
<b>Tiltakshaver</b> <b>Hav til Hei Invest AS</b>  4580 LYNGDAL	
<b>Prosjekt</b> Nybygg 8-mannsbolig Garasje og Carport Gnr/bnr 155/237 Lyngdal Kommune	
<b>Tegn</b>	<b>Kontr.</b>
otn	
<b>Dato</b>	<b>Mål</b>
26.01.18	1:100

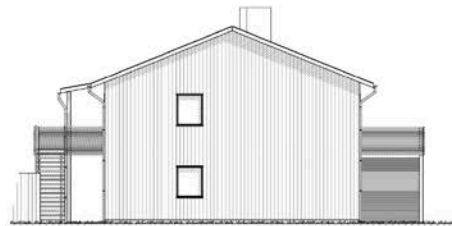
**Bygg 1**  
-alt innen tømrerarbeid



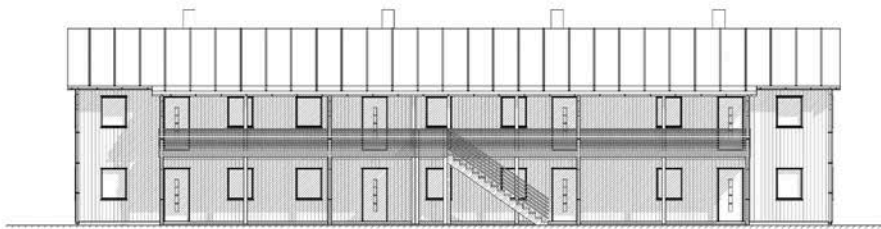
SØR



ØST

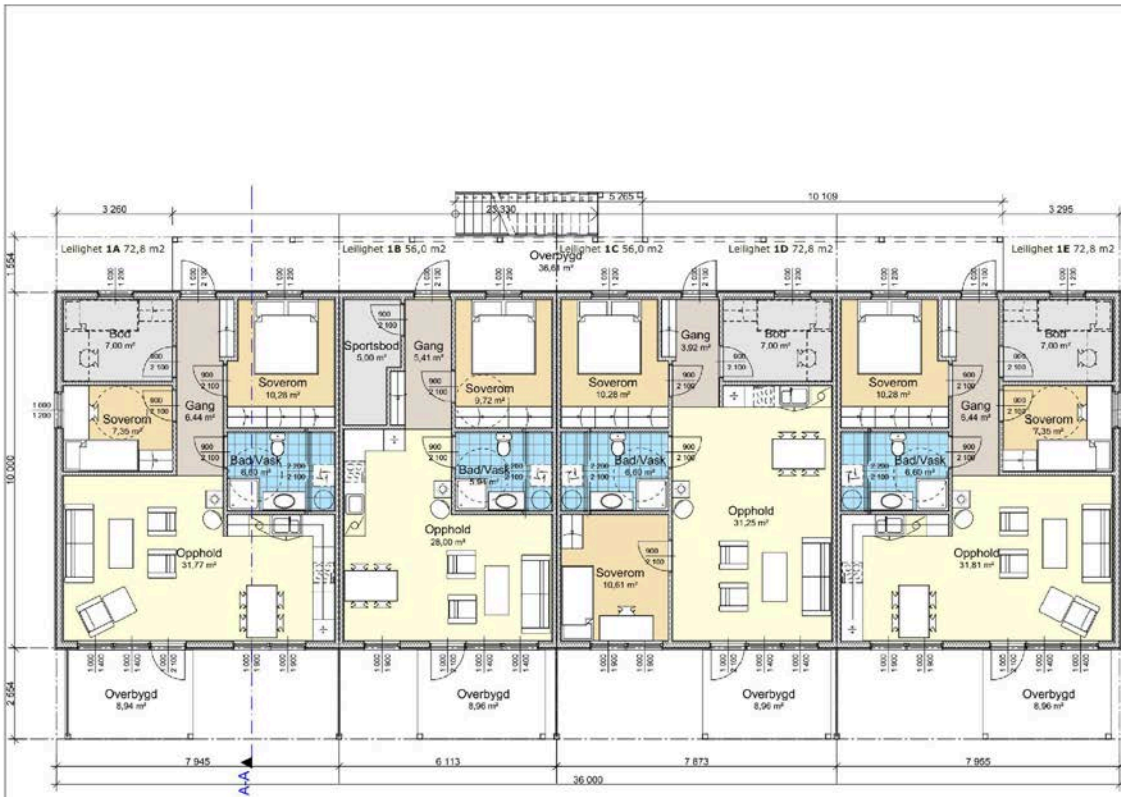


VEST



NORD

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA 1 ETG	
BRA 2 ETG	
BRA OPA	
BYA BYGG	
BYA OPA	
Prosjektnr. 073-17	
Tegner. 073-17 - 305	
Tegn viser Fasader	
Tegn Type Anm. tegninger	
Tilskudd <b>Hav til Hei Invest AS</b>	
4580 LYNGDAL	
Prosjekt Nybygg 8-mannsbolig Garasje og Carport Gnr/bnr 155/237 Lyngdal Kommune	
Tegn	Konstr.
otn	MJ
Dato	1:100
10.11.17	
<b>Bygg 1</b> -alt innen tømrerarbeid	



Dato	Rev. Gjelder
<b>REVISJON</b>	
<b>Arealer</b>	
<b>BRA 1 ETG</b>	274,4 m2
<b>BRA 2 ETG</b>	274,4 m2
<b>BRA OPA</b>	118,1 m2
<b>BYA BYGG</b>	303,0 m2
<b>BYA OPA</b>	74,5 m2
<b>Prosjektnr.</b> 073-17	
<b>Tegnnr.</b> 073-17 - 301	
<b>Tegn viser</b> Plan 1 Etasje	
<b>Tegn Type</b> Anm. tegninger	
<b>Tiltakshaver</b> <b>Hav til Hei Invest AS</b> 4580 LYNGDAL	
<b>Prosjekt</b> Nybygg 8-mannsbolig Garasje og Carport Gnr/bnr 155/237 Lyngdal Kommune	
<b>Tegn</b>	otn Kontr.
<b>Dato</b>	MÅI 1:100
<b>Bygg 1</b> -alt innen tømrerarbeid	



# Nabolagsprofil

Bjørkeveien 4B - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Rom	3 min 🚶
Linje 200, 233, 235, 237, 238, 250, 417	0.3 km
🚗 Snartemo stasjon	24 min 🚗
Linje F5	24.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 13 min 🚗

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.)	5 min 🚶
267 elever, 18 klasser	0.4 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
307 elever, 25 klasser	3.4 km
Lyngdal videregående skole	6 min 🚗
130 elever	3.4 km
KVS - Lyngdal	9 min 🚗
230 elever, 11 klasser	6.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Lyngdal	4 min 🚶
🚗 Obs Lyngdal	6 min 🚶

«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

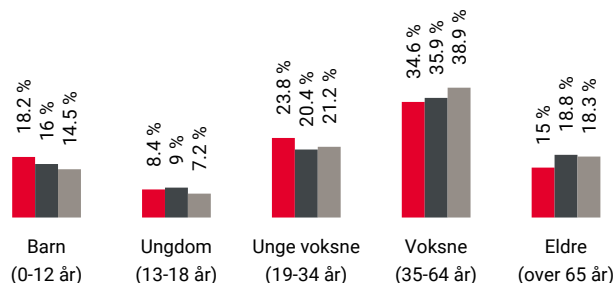
Veldig bra 76/100



## 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


Rom barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
49 barn	0.7 km
Nygård barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
117 barn	0.9 km
Filadelfia barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
59 barn	3.1 km

## Dagligvare


Kiwi Alleen Senter	4 min 🚶
Coop Obs Lyngdal	7 min 🚶
Post i butikk	0.6 km


## 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

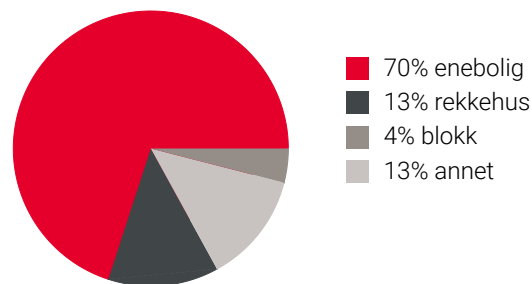
 Å skole 2 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.2 km

 Lyngdalshallen normalhall 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km

 Fresh Fitness Lyngdal 6 min 

 Lyngda fysikalske institutt 6 min 

## Boligmasse

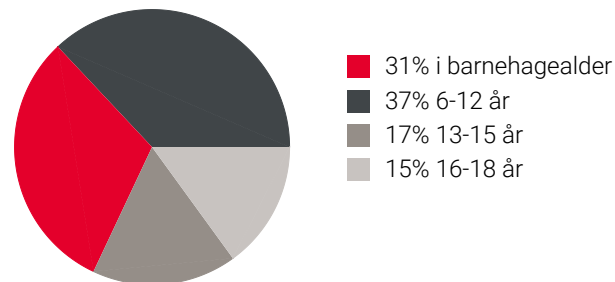


## Varer/Tjenester

 Alleen Senter 6 min 

 Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

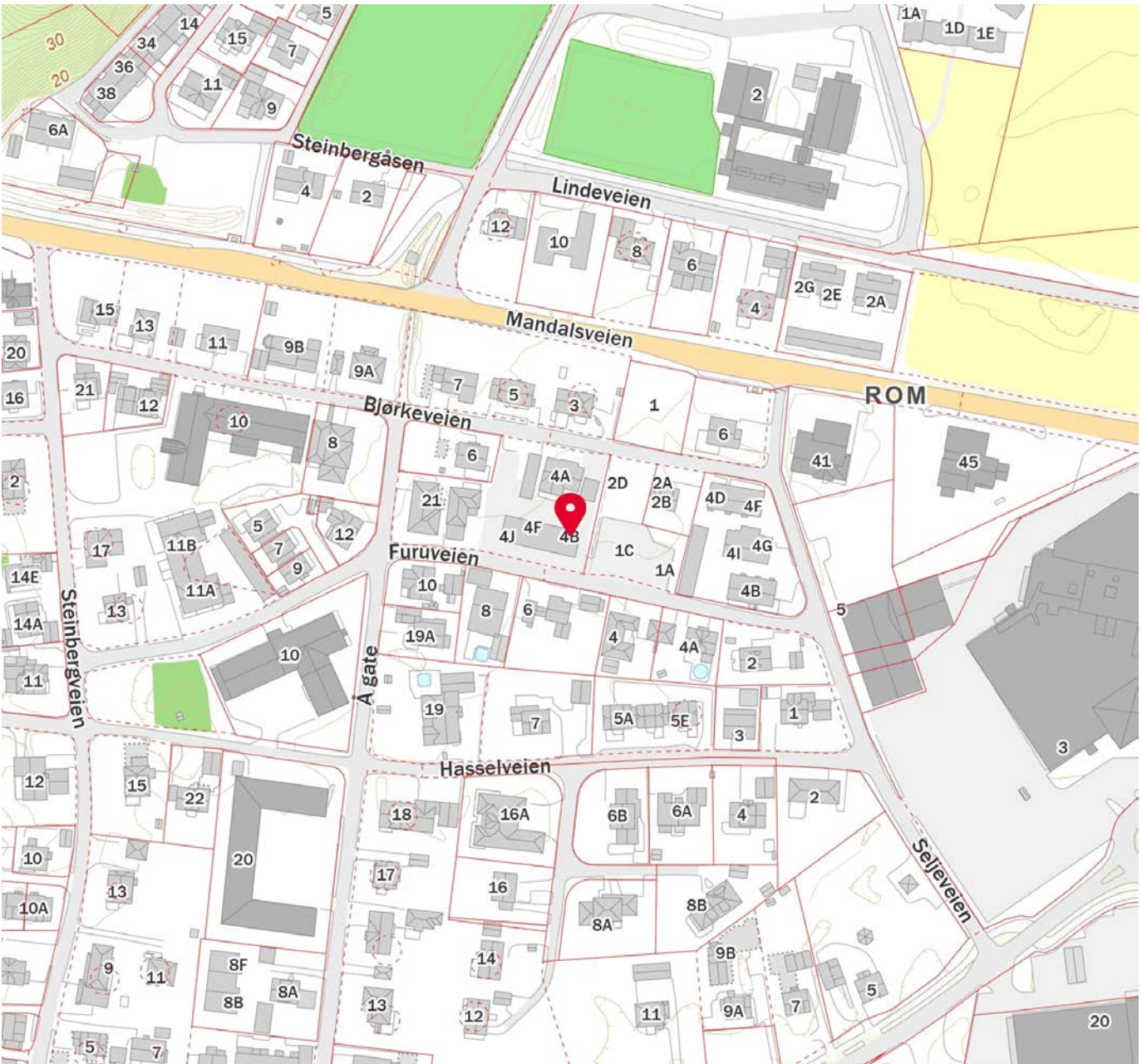
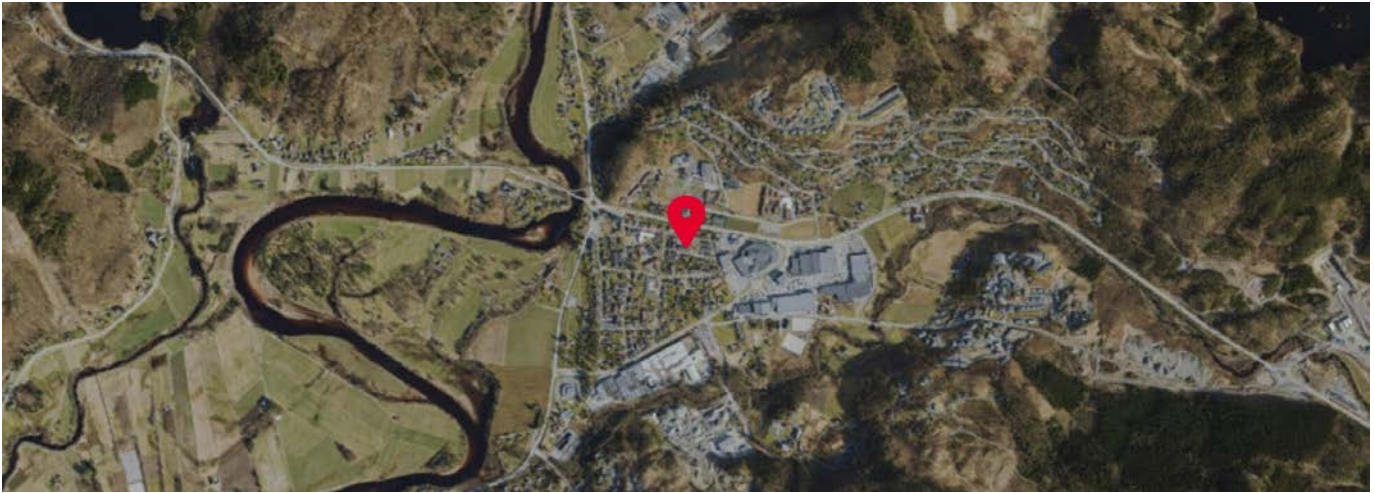



0% 43%

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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 brukt bolig. 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:** Bjørkeveien 4B  
4580 LYNGDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torstein Hellestøl

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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