



aktiv.

Skogveien 14, 4580 LYNGDAL

Innholdsrik enebolig med super beliggenhet på endetomt! *Lite innsyn *Flott opparbeidet tomt med hage og naturtomt *Usjenert



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-

Omkostn.: Kr 103 850,-

Total ink omk.: Kr 4 203 850,-

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1977

BRA-i/BRA Total 238/271 kvm

Tomtstr.: 1454 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 99

Oppdragsnr.: 1408250005

Innholdsrik enebolig med super beliggenhet på endetomt! *Usjenert *Flott opparbeidet tomt

Innholdsrik enebolig på endetomt med flott beliggenhet og lite innsyn! Eneboligen ligger i et godt etablert nabolag, i stille og rolige omgivelser. Eiendommen er flott opparbeidet med grøntarealer, beplantning og terrasse, samt innkjørsel med belegningsstein og varmekabler. Fra hovedetasjen er det store vindusflater i front som gir flott utsikt og gode lysforhold. Utgang til terrasse fra hovedetasjen med hyggelig miljø og flotte solforhold sommertid.

Rominndeling:

Hovedetasje) Stue- og spisestue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.
Underetasje) Vindfang, gang, kjellerstue, vaskerom, bad, 2 rom som er innredet som soverom, trapperom og bodareal.

Det er felles lekeplass og ballbinge til barna i nabolaget og det er flere barnefamilier som har bosatt seg i området.

Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	6
Om eiendommen	44
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	107
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117



Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen

Vi kjøpte eiendommen høsten 1989, og flyttet inn like før jul.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi så på flere eiendommer, men ingen andre hadde denne kombinasjonen av romslig og trivelig stue med god takhøyde, god utsikt, koselig kjellerstue, to bad, og god byggekvalitet. Etter tidligere å ha bodd på en travel arbeidsplass, satte vi stor pris på å slippe følelsen av å bo tett på andre.

Hvorfor skal dere flytte?

Som pensjonister har det nå blitt viktig å komme nærmere noen av våre barn og barnebarn.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det har variert med alder og årstider. Da vi hadde tenåringer i huset, gjorde den lune kjellerstuen en stor forskjell. Som pensjonister har "peiskos" på kjøkken/allrom blitt favoritten i vinterhalvåret. Om vinteren har dette blitt det mest brukte rommet i huset. Her trives også barnebarna godt i lek, uansett årstid.

Hus og uteområde kan innredes med mange soner, noe som dessverre ikke er så lett når vi nå skal ned i areal. Vi har også satt stor pris på god, integrert skaplass i de fleste rom.

Lange solrike kvelder på terrassen, med utsikt helt til sjøen, har i alle år vært topp. Midtsommer kan vi ha sol helt til kl 22.

Ikke å forglemme: Mannen i huset forteller at garasje med stort verkstedrom har vært viktig for livskvaliteten.

Hva har dere likt best med området?

Godt, rolig naboskap uten konflikter. Velfungerende velforening som vedlikeholder lekeplass, balløkke og tennisbane. Gode turmuligheter like i nærheten. Sentral beliggenhet i forhold til både Alleen og Handesparken.

Strømforbruk?

Boligen har de siste tre årene hatt et snittforbruk på ca. 14 tusen kWh. I tillegg har vi brukt ca. 4 tusen kWh på oppvarming og drift av verksted og billading.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er plass til flere biler i oppkjørselen.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Egentlig ikke. Noen tenker sikkert at hagen krever mye vedlikehold, men den er beplantet slik at det aller meste av bakken er dekket med vekster. Derfor bli det lite behov for lusing. Om høsten knuses for eksempel avblomstrende stauder enkelt med kantklipper, og blir til ny næring.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Familievennlig. Frittliggende. Funksjonell.

Plantegning

Hoved.etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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

U-etg.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

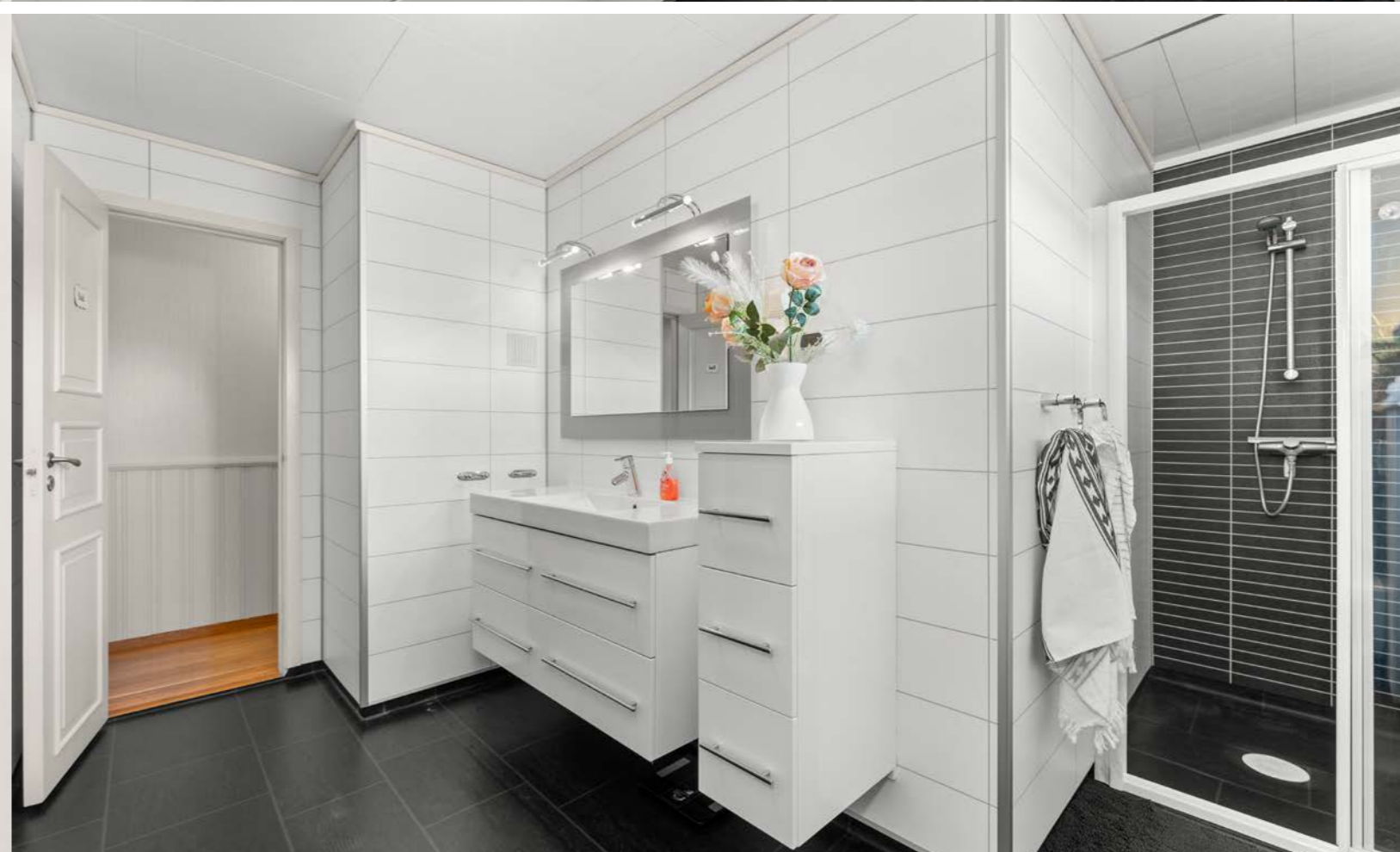
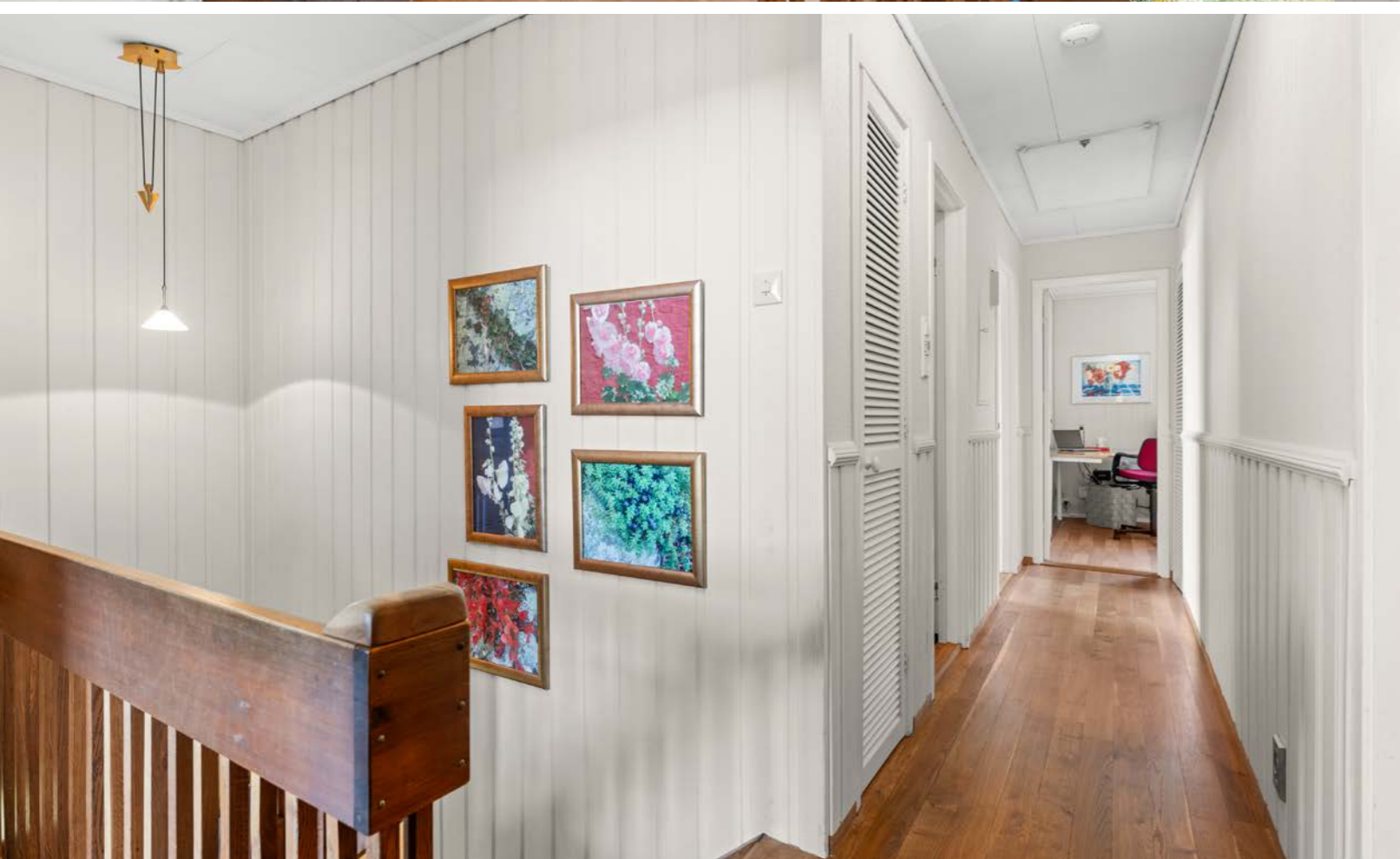
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















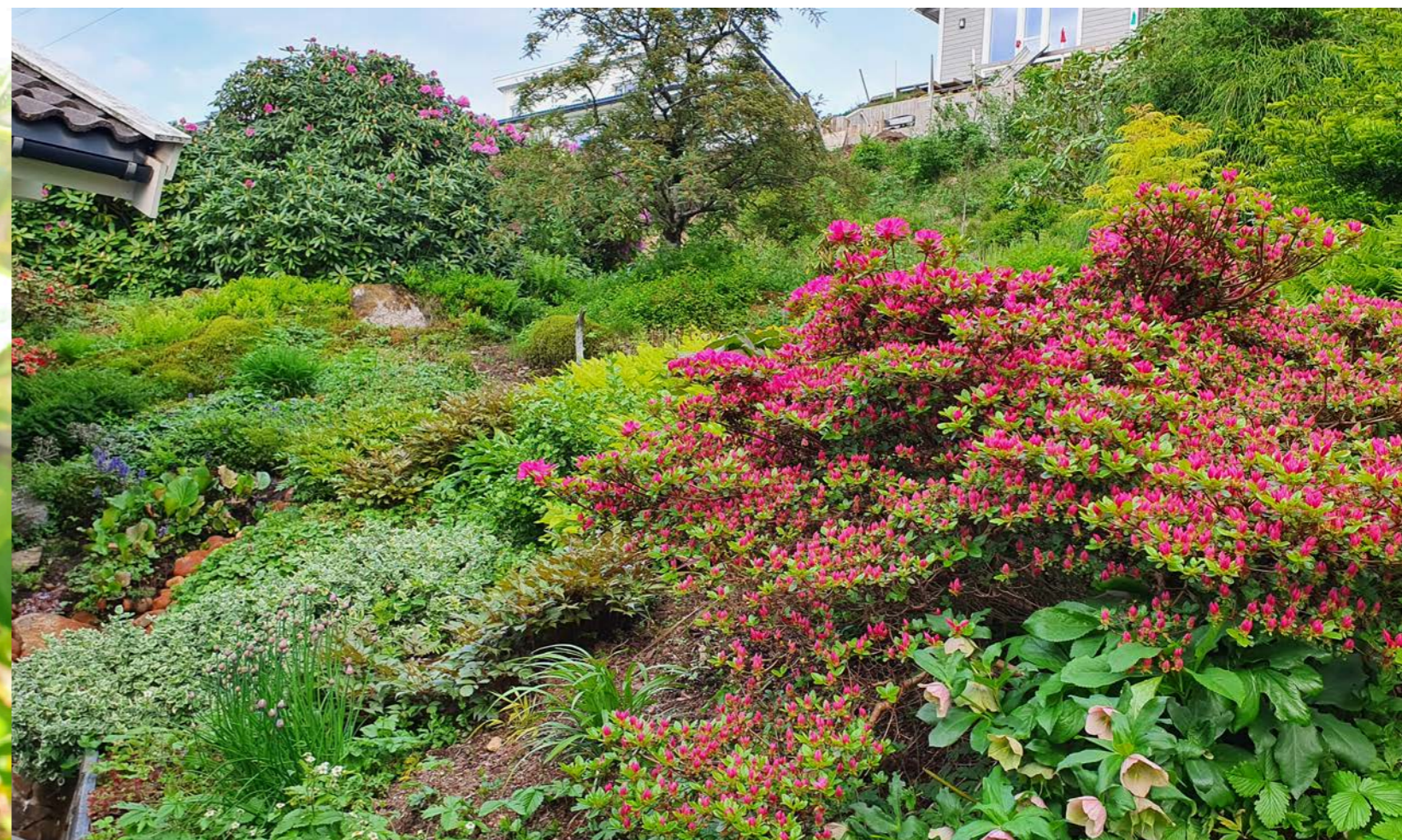


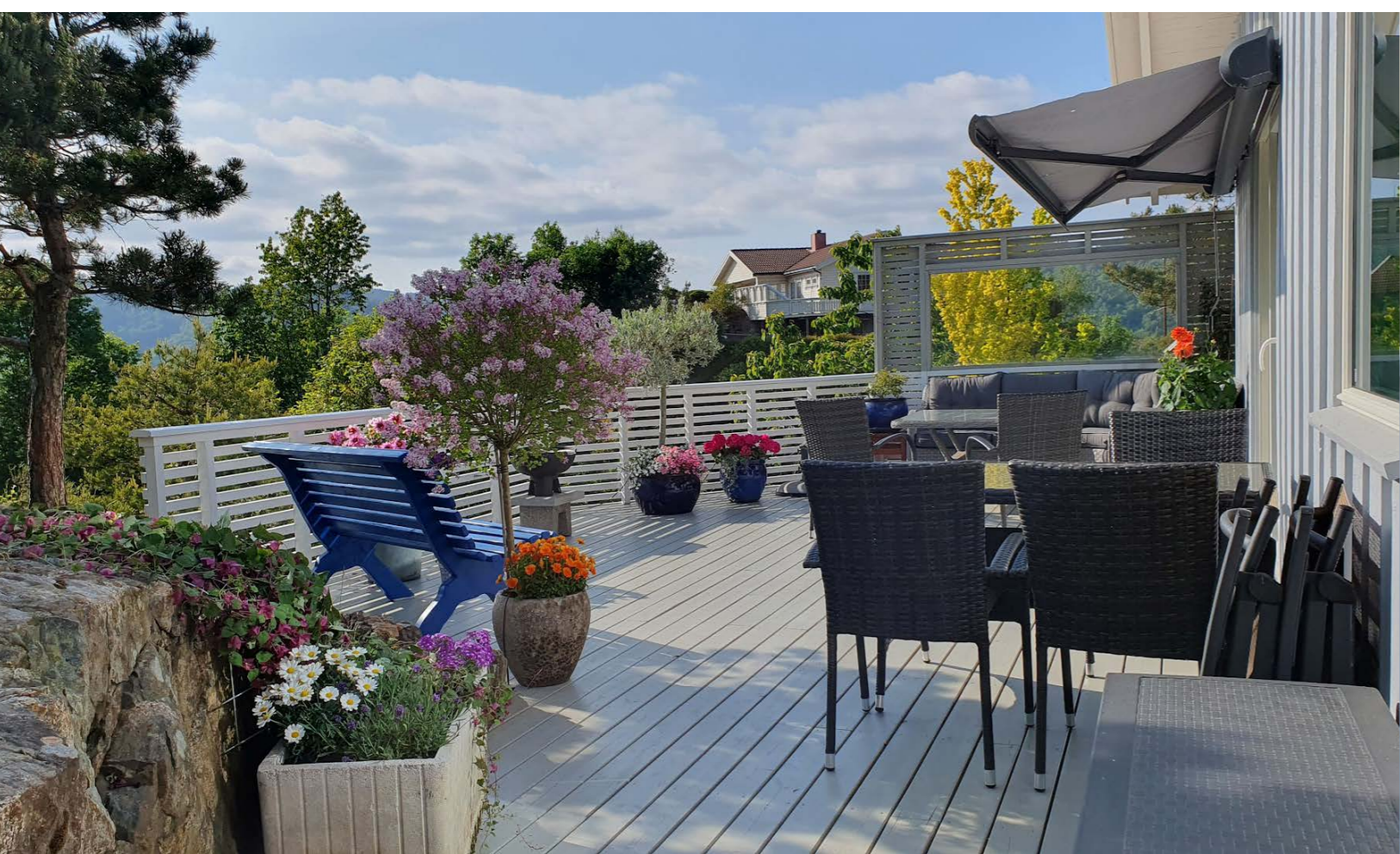


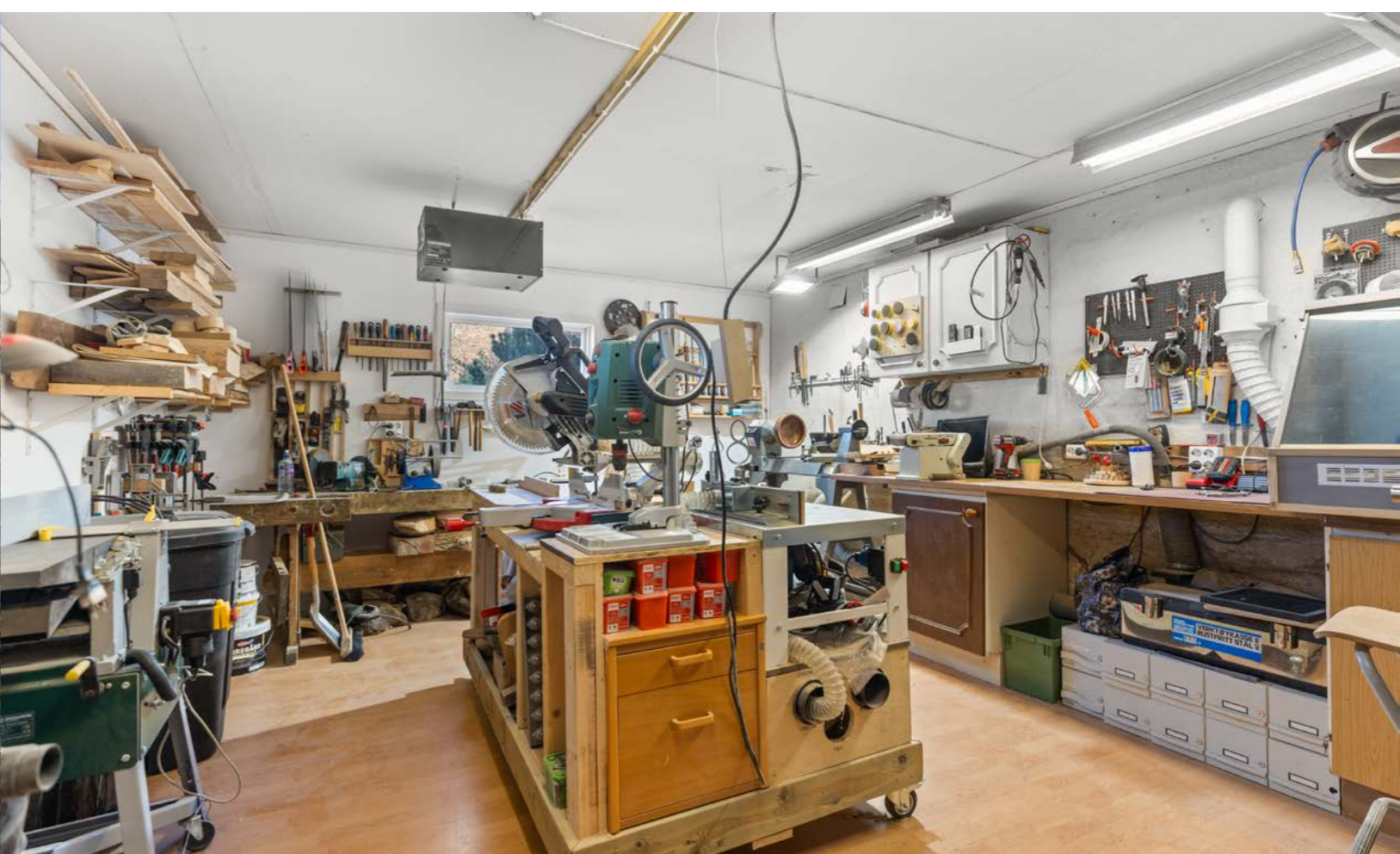


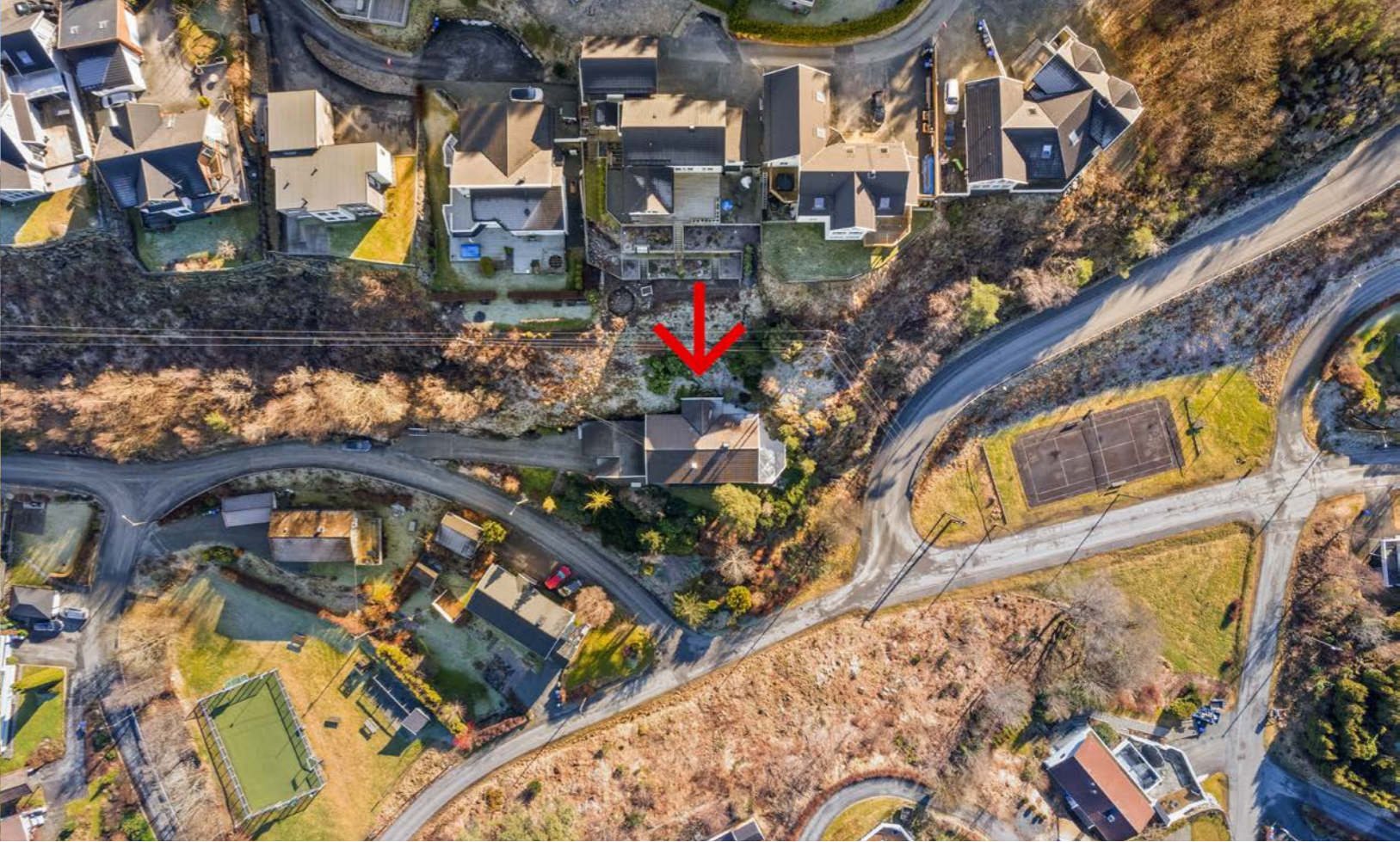














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 238 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 271 m²

TBA: 63 m²

Enebolig

Kjeller: BRA-i: 111 m².

Vindfang, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Trapperom.

1. etasje: BRA-i: 127 m².

Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2.

TBA 1. etasje: 63 m².

Snekkerbod/carport

1. etasje: BRA-e: 33 m². Hobbyrom, Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Noen rom i kjelleren stemmer ikke med godkjente tegninger. Tidligere garasje ombygd til to soverom.

Snekkerbod/carport: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Carport på eksisterende garasje er innredet til snekkerbod. Tilbygg i 2004 med utvendig carport.

Tomt:

Eiet, størrelse 1454 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fint opparbeidet og forseggjort. Her er grøntarealer med plen og beplantning, samt områder med naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i etablert boligfelt i Oftebro, med nærhet både til Handesparken og sentrum. Meget barnevennlig område med lekeplass, tennisbane og fotballbinge like ved. Flott turområde like i nærheten.

Adkomst

Se kart for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Praktisk beliggenhet med kort avstand til fritidsaktiviteter i sentrum med Lyngdal stadion og Sørlandsbadet på Rosfjord, samt alt av fasiliteter i Handesparken og nærhet til E-39.

Barnehager i området: Nygård barnehage, Eplehagen barnehage og Filadelfia barnehage. Skoler i området: Å barneskole, Berge barneskole, Lyngdal Kristne grunnskole, Lyngdal ungdomsskole, Lyngdal videregående skole og KVS - Lyngdal.

Skolekrets

Å skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Skogveien: (Linje 417) ca. 1 min. til fots.

Rom terminal: ca. 3 min. i bil.

Snartemo stasjon: ca. 26 min. i bil.

Kristiansand Kjevik: ca. 1 t og 6 min. i bil.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.02.2025 av KE Takst AS sin teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 1989.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 35. Antall måneder: 2.

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

- Ja. Beskrivelse: Dersom det har vært skylt ned mye matrester på kjøkken, har vi unntaksvis hatt klorin i sluk på 1.etg. bad.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Fjernet nedsenket badekar, og flyttet WC og etablert dusjnise. Lagt rør i rør fra 1.etg. og lagt om avløp. Arbeid utført av: Lyngdal El-installasjon og Rørlegger Bernard Nøkland

.Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Støpt gulv i dusjnise, med smøremembran. Fiberbetongplater på vegg, med smøremembran i tillegg til vanntette baderomsplater på vegg og tak.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Lagt avløp utenom septiktank. Arbeid utført av: Rørlegger Bernhard Nøkland.

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

- Ja. Beskrivelse: En episode av fuktinntrenging i overkant av grunnmur, etter ekstrem snøfall/ising. Det ble gjort tiltak i etterkant for å forhindre fremtidig problem. Grunnmur er frittliggende, med overdekket kulvert mot sprengt terreng. Støpt drenering til avløp, med varmekabler, i tilfelle ising.

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

- Ja. Beskrivelse: I 2020 ble det oppdaget lekkasje under daværende terrassedør. Hele veggen og terrasse ble renoveret i 2021.

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

- Ja. Beskrivelse: Ikke sprekker, men unntaksvis knirk i baderomsgulv der det tidligere stod nedsenket badekar. Det er tynne riss i glassuren på baderomsvask, som jeg periodisk renser med klor WCrens, og forseglar med RainX. Slik holder det seg usynlig et par-tre mnd. Det har kommet kondenssskade i belegget under fryseboks.

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

- Ja. Beskrivelse: Det har vært mus på loftet, men har hatt hjelp av If/Anticimex for å gjøre gode tiltak.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Sikringsskap har vært renoveret. Det har ellers vært utført flere utbedringer og nyanlegg, der egeninnsats har blitt kontrollert og godkjent av installatør. Arbeid utført: av Sønnico, Lyngdal EI-installasjon og ERV.

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

- Ja. Beskrivelse: Brannforebyggende tilsyn januar 2023.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse: Det er lagt opp 32A, med mulighet for 3fas lading.

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

- Ja. Beskrivelse: Har selv vært håndlanger sammen med snekkere, når det har vært mulig. Carport har jeg satt opp egenhendig.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Renovering av vegg og terrasse.

Skifting av enkelte vinduer. Pipebeslag og andre beslag. Rengjøring og

impregnering av takstein var egeninnsats. Arbeid utført av: Abrahamsen Bygg og Vedlikehold AS, Blikkenslager Leif Bjørnstad AS.

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

- Ja. Beskrivelse: Bygget ut allrom-del av kjøkken ca 2000. Bygget carport i 2004.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Beskrivelse: Søkt om tillatelse, samtidig med renovering av støttemur i hagen. Søkte også om å få beplante i overgangen mellom kommunal eiendom/nå fellesområde, og egen eiendom.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Beskrivelse: Se vedlagt rapport.

Radonmåling

- År 2016. Verdi: Snitt av årsmiddel var 85Bq/m3.

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

- Ja. Beskrivelse: Se vedlagte rapporter.

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

- Ja. Beskrivelse: Etter utbygging av byggefelt i overkant av vår eiendom, ble det etablert "demning" med stort overløp til kommunal eiendom/kum.

eg har hatt som rutine å spyle belegg etter jernholdig sigevann.

Innhold

Innholdsrik enebolig på endetomt med praktisk beliggenhet og lite innsyn! Eneboligen ligger i et godt etablert nabolag, i stille og rolige omgivelser. Eiendommen er flott opparbeidet med grøntarealer, beplantning og terrasse, samt innkjørsel med belegningsstein og varmekabler. Fra hovedetasjen er det store vindusflater i front som gir flott utsikt og gode lysforhold. Utgang til terrasse fra hovedetasjen med hyggelig miljø og flotte solforhold sommertid.

ROMINNDELING:

Hovedetasje) Stue- og spisestue med ekstra takhøyde og heltregulv i eik, kjøkken med kjøkkeninnredning fra Strai, gang, 2 soverom med god skaplass og bad med servant, vegghengt wc og dusjnische.

Underetasje) Vindfang, gang, kjellerstue med te-kjøkken, vaskerom med innredning, vaskekom og opplegg til vaskemaskin, bad med servant, wc og dusjkabinett, 2 rom som er innredet som soverom, trapperom og bodareal.

Medfølger også snekkerbod med tilhørende carport. Her er også el-bil lader.

Det er felles lekeplass og ballbinge til barna i nabolaget og det er flere barnefamilier som har bosatt seg i området. Praktisk beliggenhet midt mellom Lyngdal sentrum og Handelparken.

Standard

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er mangelfull tetting med musesperre i nedre kant av konstruksjon. Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten, det er etablert ventiler i gavler men mangelfull luftespalte langs takutstikk.

Det er registrert at isolasjon ligger ut mot undertak og det er mangelfull luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater. Spor etter mus på loft.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vindu. Kjøkkenvinduer nær bakkenivå med fare for skade. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 83 cm, dagens forskrift er 100cm. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, dette gjelder terrasse fra soverom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjellerstue.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller mot sør. Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik: Skjøter i våtromsplater er ikke tette.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Les også punkt membranløsning.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

.Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skad.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Futurehome hub styring av gulvvarme, varmtvannstank og varmepumpe i gangen. Den kan også begrense strømtopper i forbindelse med billading.

Phillips Hue hub for å styre LED belysning i stue og kjøkken.

Det er montert el-bil lader ved carport.

Det er lagt varmekabler i innkjørselen. (2 soner).

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber. Altibox og Telenor.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og i carport.

Forsikringsselskap

If, polisenummer 5292293.

Diverse

Diverse eiendeler som ikke medfølger i salget:

- Hvitevarer på kjøkken.
- Verktøy, verktøystavler, arbeidslamper og ovn.

Energi

Oppvarming

Peis og varmepumpe i stue og vedovn på kjøkken i hovedetasje, samt varmepumpe og vedovn i underetasje. Varmekabler på begge bad, gang/hall i underetasje, samt allrom -del av kjøkken og ett soverom i hovedetasje.

Info strømforbruk

Boligen har de siste tre årene hatt et snittforbruk på ca. 14 tusen kWh. I tillegg har vi brukt ca. 4 tusen kWh på oppvarming og drift av verksted og billading, i følge eier.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 14 817

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal Kommune.

Formuesverdi primær år 2023

Kr 1 024 215

Formuesverdi sekundær år 2023

Kr 4 096 858

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 99 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1972/478-1/40 21.02.1972 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 68

2020/154964-1/200 01.01.2020, 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 99

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.04.1977, men de originale tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk.

Eiendommen er bygget på i senere tid og er søkt og godkjent hos kommunen. Søknad på tilbygg til bolig datert 05.02.2000.

Carport med bod er søkt og godkjent hos kommunen. Byggetillatelse med tegninger datert 07.06.1984, men stemmer ikke overens med dagens bruk.

Nyere søknad til kommunen om oppsetting av carport, søppelstativ og fornyelse av mur. Søknad datert 24.06.2004, men det foreligger ikke ferdigattest for denne.

Terrasse er bygget på noe mer fra originale tegninger uten videre tillatelse fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat innkjørsel.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er

konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf
3 200 Kommunale opplysninger
15 500 Markedspakke
6 000 Oppgjørsvederlag
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 550 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk. (2 stk inkludert)
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 122 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Margrethe Tveit	Trond Atle Tveit
Gateadresse	
Skogveien 14	
Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	År
	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5292293

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse Dersom det har vært skylt ned mye matrester på kjøkken, har vi unntaksvis hatt klorin i sluk på 1.etg. bad.

Initialer selger: EMT, TAT

1

Document reference: 1408250005

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Fjernet nedsenket badekar, og flyttet WC og etablert dusjnise. Lagt rør i rør fra 1.etg. og lagt om avløp.
Arbeid utført av Lyngdal EI-installasjon og Rørlegger Bernard Nøkland
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse Støpt gulv i dusjnise, med smøremembran. Fiberbetongplater på vegg, med smøremembran i tillegg til vannette baderomsplater på vegg og tak.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Lagt avløp utenom septiktank
Arbeid utført av Rørlegger Bernhard Nøkland
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse En episode av fuktinntrenging i overkant av grunnmur, etter ekstrem snøfall/ising. Det ble gjort tiltak i etterkant for å forhindre fremtidig problem. Grunnmur er frittliggende, med overdekket kulvert mot sprengt terreng. Støpt dreneringsrenne til avløp, med varmekabler, i tilfelle ising.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse I 2020 ble det oppdaget lekkasje under daværende terrassedør. Hele veggen og terrasse ble renoveret i 2021.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Ikke sprekker, men unntaksvis knirk i baderomsgulv der det tidligere stod nedsenket badekar. Det er tynne riss i glassuren på baderomsvask, som jeg periodisk renser med klor WCrens, og forseglar med RainX. Slik holder det seg usynlig et par-tre mnd. Det har kommet kondensskade i belegget under fryseboks.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Det har vært mus på loftet, men har hatt hjelp av If/Anticimex for å gjøre gode tiltak.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Sikringssskap har vært renoveret. Det har ellers vært utført flere utbedringer og nyanlegg, der egeninnsats har blitt kontrollert og godkjent av installatør.
Arbeid utført av Sønnico, Lyngdal EI-installasjon og ERV
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Document reference: 1408250005

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse Brannforebyggende tilsyn januar 2023
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse Det er lagt opp 32A, med mulighet for 3fas lading.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse Har selv vært håndlanger sammen med snekkere, når det har vært mulig. Carport har jeg satt opp egenhendig.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Renovering av vegg og terrasse. Skifting av enkelte vinduer. Pipebeslag og andre beslag. Rengjøring og impregnering av takstein var egeninnsats.
Arbeid utført av Abrahamsen Bygg og Vedlikehold AS, Blikkenslager Leif Bjørnstad AS.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse Bygget ut allrom-del av kjøkken ca 2000. Bygget carport i 2004.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse Søkt om tillatelse, samtidig med renovering av støttemur i hagen. Søkte også om å få beplante i overgangen mellom kommunal eiendom/nå fellesområde, og egen eiendom.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse Se vedlagt rapport
- 21.1 Radonmåling
Ar 2016
Verdi Snitt av årsmiddel var 85Bq/m3
Filer [Eurofins Radonlab_Rapport_B52_29.pdf](#)

Document reference: 1408250005

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se vedlagte rapporter

Filer

[Brannforebyggende tilsyn januar 2023.pdf](#)

[If Boligsjekk-20241024.pdf](#)

[Energjattest-2025-67348-20250115-Skogveien14-4225-162-99-0-21175129.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etter utbygging av byggfelt i overkant av vår eiendom, ble det etablert "demning" med stort overløp til kommunal eiendom/kum. Jeg har hatt som rutine å spyle belegg etter jernholdig sigevann.

Document reference: 1408250005

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250005





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Margrethe Tveit	94c7b7daa8253a90a63a77 77f66a0a1930aaf462	16.01.2025 15:52:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Atle Tveit	c99f2e80e615a34b9e73f90 f33490af48224e528	16.01.2025 15:49:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250005

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

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Skogveien 14, 4580 LYNGDAL
-  LYNGDAL kommune
-  # gnr. 162, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 20755-1220 Referansenummer: E01947

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med snekkerbod/carport fra 1977 beliggende i et etablert boligområde
Boligen er blitt utvidet på kjøkken i 2000 og nye vinduer/skyvedør i stue
Pusset opp bad i 1 etg og vaskerom med nye overflater og innredning

Boligen inneholder:

Kjeller:

Vindfang, gang, 2 soverom, kjellerstue, bad, vaskerom, 2 boder

1 etg:

Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Snekkerbod/carport med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert ut fra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med undertak av takbord. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av takkonstruksjonen, kontroll utført fra tak og på synlige overflater innvendig med ingen avvik registrert.

Tak er kontrollert fra tak

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått overtak, stålpipeline med beslag i nedkant Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vegg mot sør med stående kledning, byttet i 2020

Lufttet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Malte vinduer med 2lags glass.

Malt tett ytterdør og malt tett kjellerdør .

Aluminiums skyvedør på soverom i 1 etg

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, tepper, beleg, furugulv

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak
Bad kjeller:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak
Vaskerom:
Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming:

Vedovn i stue, kjellerstue og kjøkken, varmpumpe i stue og trappeoppgang, ellers elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etg

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført radon test med ingen avvik Elementpipe med ovn i stue og kjellerstue.

Stålpipeline med ovn på kjøkken

Det har vært brannforebyggende tilsyn januar 2023 med ingen avvik registrert

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utført vegg i kjellerstue mot sør med avvik registrert, 27,1 vektprosent .

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene med åpne trinn med teppe og spile rekkverk

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme , våtromsplater på vegger og malte takplater.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Badet har 2 stk plastsluker med synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Mekanisk ventilasjon i vegg

Det er tilluftsventilering i vegg som bidrar til

luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent

Vaskerom:

Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.

Malte vegger, malte himlingsplater i tak.

Innredning med nedfelt vaskeum og opplegg for vaskemaskin

Plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt. Mekanisk ventilasjon montert på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot bad og yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk

med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller:

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon på badet.

Ikke tilgang sluk. Om evt membranløsning så har denne oppnådd sin estimerte levetid.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin, micro

Belegg på gulv og malte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom ved varmtvannstank

Avløpsrør av plast, enkelte deler av nyere dato etter renovring

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i trappeoppgang.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert på vaskerom.

Røkværslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Dersom det er montert drenerør må det

antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig på framsiden og sidene av boligen.

Synlig grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast på baksiden mot fjell

Det er anlagt drenerings grøft på baksiden med varmekabler.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Forstøtningsmur i murt naturstein.

Terrenget forhold rundt boligen er skrånede med gårdsplass med belegningsstein og plen, ellers naturtomt

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på

rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjelleren stemmer ikke med godkjente tegninger

Snekkerbod/carport

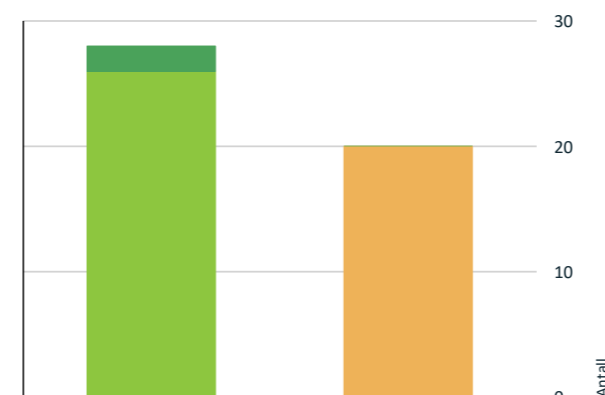
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport på eksisterende garasje er innredet til snekkerbod.

Tilbygg i 2004 med utvendig carport

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TGO: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Carport, snekkerbod)

som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er mangelfull tetting med musesperre i nedre kant av konstruksjon.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten, det er etablert ventiler i gavler men mangelfull luftespalte langs takutstikk.

Det er registrert at isolasjon ligger ut mot undertak og det er mangelfull luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Spor etter mus på loft

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vindu

Kjøkkenvinduer nær bakkenivå med fare for skade

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ca 83 cm, dagens forskrift er 100cm.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, dette gjelder terrasse fra soverom.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjellerstue.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller mot sør. Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Skjøter i våtromsplater er ikke tette

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Les også punkt membranløsning.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skade

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Utvidelse av kjøkken
2000	Modernisering	Ny skyvedør i stue/kjøkken og vinduer i stue/kjøkken
2020	Modernisering	Bad 1 etg
2020	Modernisering	Vaskerom
2000	Modernisering	Nytt pipe beslag

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein med undertak av takbord. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av takkonstruksjonen, kontroll utført fra tak og på synlige overflater innvendig med ingen avvik registrert. Tak er kontrollert fra tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipe helbeslått overtak, stålpipe med beslag i nedkant

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning. Vegg mot sør med stående kledning, byttet i 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er mangelfull tetting med musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å forbedre luftingen bak kledning samt etablering av muse band i nedre deler av konstruksjonen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten, det er etablert ventiler i gavler men mangelfull luftespalte langs takutstikk. Det er registrert at isolasjon ligger ut mot undertak og det er mangelfull luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater. Spor etter mus på loft

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Isolert ut mot undertak i nedkant



Luft ventil i gavli

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt fremstår vinduene med normal alderstegn og værslitasje.

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vindu

Kjøkkenvinduer nær bakkenivå med fare for skade

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

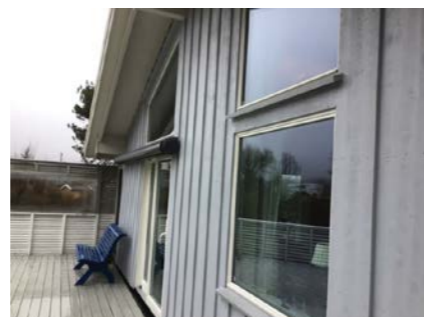
- Tiltak:
- Det bør foretas lokal utbedring.



TG 1 Vinduer - 2

Malte vinduer med 2lags glass mot sør/øst med solfilter i stue/kjøkken

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



TG 1 Dører

Malt tett ytterdør og malt tett kjellerdør.
Aluminiums skyvedør på soverom i 1 etg
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Skyvedører i malt tre i stue/kjøkken

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde ca 83 cm, dagens forskrift er 100cm.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, dette gjelder terrasse fra soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav men av sikkerhetshensyn bør åpninger gjøres mindre



Terrasse fra soverom

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, Oljet heltre eike gulv, tepper, belegg, furugulv

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre mellom kjeller og 1 etg

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført radon test

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ovn i stue og kjellerstue.

Stålpipen med ovn på kjøkken

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.

Det har vært brannforebyggende tilsyn januar 2023 med ingen avvik registrert

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utført vegg i kjellerstue mot sør med avvik registrert, 27,1 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert fukt utslag i påført vegg i kjellerstue.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller mot sør.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene med åpne trinn med teppe og spile rekkverk

Vurdering av avvik:

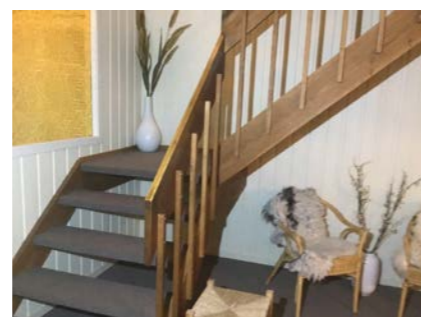
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav men det anbefales



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget med oppkant på gulv.

Malte vegger, malte himlingsplater i tak.

Innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger med baderomspanel over vask, oppkant av belegget langs gulv.

Tak med malte himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskeromsgulvet med belegget med oppkant langs vegger

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot bad og yttervegg. På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv. Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk ventilasjon på badet.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøter i våtromsplater er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Les også punkt membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det brukes dusjkabinett. Fjernes dusjkabinettet så må gulvet bygges om med riktig fall til sluk i henhold til forskriftene.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke tilgang sluk. Om evt membranløsning så har denne oppnådd sin estimerte levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

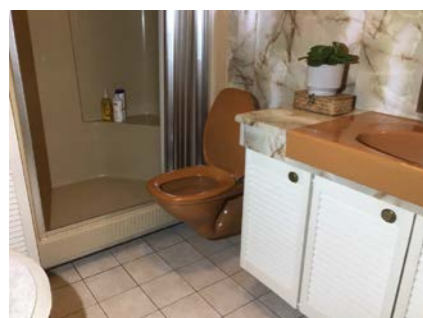
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett
Normal slitasje ut i fra alder



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon montert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

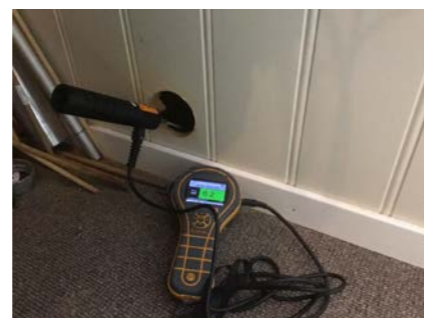
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte takplater.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjhjørne.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med malte himlingsplater, våtromsplater i tak i dusj

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har 2 stk plastsluker med synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.
Det er tilluftsventilering i vegg som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i stue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin, micro
Belegg på gulv og malte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, enkelte deler av nyere dato etter renovering
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i stue og i trappeoppgang. Funksjon ok på befarings dagen. Estimert levetid er 10-15 år. Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Oppgradert ved utvidelse av kjøkken
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elbil lader ved carport
Oppgraderinger ved diverse ombygginger
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert på vaskerom. Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbinding under bakken. Videre ukjent.

Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig på framsiden og sidene av boligen.

Synlig grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast på baksiden mot fjell. Det er anlagt drenerings grøft på baksiden med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skade

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i murt naturstein.



TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er skrånede med gårdsplass med belegningsstein og plen, ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenning på grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Snekkerbod/carport



Anvendelse

Byggeår

1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur, murt vegg mot terreng mot øst.
- Støpt dekke med .
- Takstoler med takbord som undertak teknet med takstein.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Stående kledning med normalt vedlikehold behov
- Dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Gulv i snekkerbod med parkett, vegger og tak med malte plater
- Lagerrom/bod med støpt gulv, vegger av synlig reisverk, anlagt bort settings plass over snekkerbod
- Utvendig carport fra 2004 langs yttervegg
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Carport
------	---------	---------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

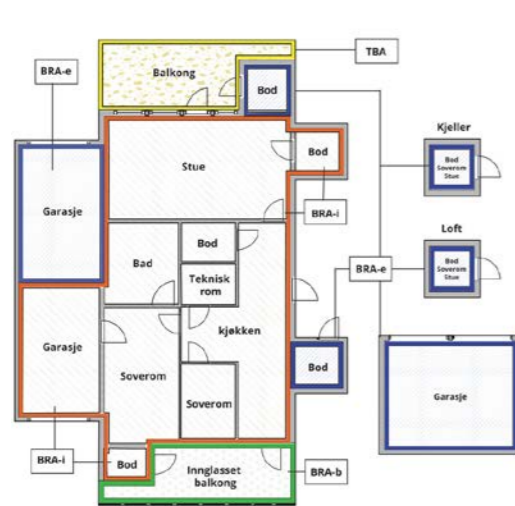
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	127			127	63
Kjeller	111			111	
SUM	238				63
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Vindfang, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bad, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom i kjelleren stemmer ikke med godkjente tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Snekkerbod/carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			



SUM BRA 33

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carport på eksisterende garasje er innredet til snekkerbod.
Tilbygg i 2004 med utvendig carport

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	225	13
Snekkerbod/carport	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	162	99		0	1454 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogveien 14

Hjemmelshaver
Tveit Trond Atle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse	25.02.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.02.2025	Bolig	Gjennomgått	4	Nei
Eier	08.02.2025	Radon måling (2013)	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2025	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	25.02.2025	Tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.02.2025	Tilbygg	Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse	25.02.2025	Garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	01.03.2025	
3	01.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EO1947>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon

Gårdsnummer 162, Bruksnummer 99 | 4225 LYNGDAL kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelhetens registrerings- og adresse Matrikkelhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 99	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:	Skogveien 14, gatenr 2800	Grunnkrets:	201 Rom-Biringsjord
Veiadresse:	4580 Lyngdal	Valgkrets:	4 Å
Oppdatter:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Teltsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:	Best. grunn/eiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Type:	Tomt NR.50	Matrikkelort:	Ja	Antall teiger:	2
Bruksnavn:	21.02.1972	Hørfestegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 454,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkode:	Målebrev				
Arealmerkad:	Fiktive grenser				

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 matrikkelenheden.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheden.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om tredet 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 bygningssmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheden.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensingsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheden.

Forretnings Type	Ommumerering	Dato	01.01.2020 01.01.2020	Rolle	Mottaker	Matrikkel	4225/162/99	Arealendring	0,0
	Skylddeling	Forretning: Matrikkelort:	21.02.1972	Avgiver	Mottaker		4225/162/68 4225/162/99		-1 454,0 1 454,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 14	H0101	Bolig					
Bygningsopplysninger:							
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammeutilitelse:			15.03.1976
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. bruksill.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			12.04.1977
Vannforsyning:		Antall boliger:		Antall etasjer:			1
Bygningsnr.:	21175129						1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogveien 14	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammeutilitelse:		05.07.2000
Bygningsstatus:	Rammeutilitelse	BRA bolig:	10,0	lgangset.till.:		
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. bruksill.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. ofi. vannverk	Antall boliger:		Antall etasjer:		
Bygningsnr. / lepenr.:	21175129 / 1					1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10,0				10,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltekstaver	Tveit Trond Ale

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Uskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 09:13 – Sist oppdatert 14.01.2025 09:13
 Uskriften er levert av: Amblia as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 8 11 714)

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

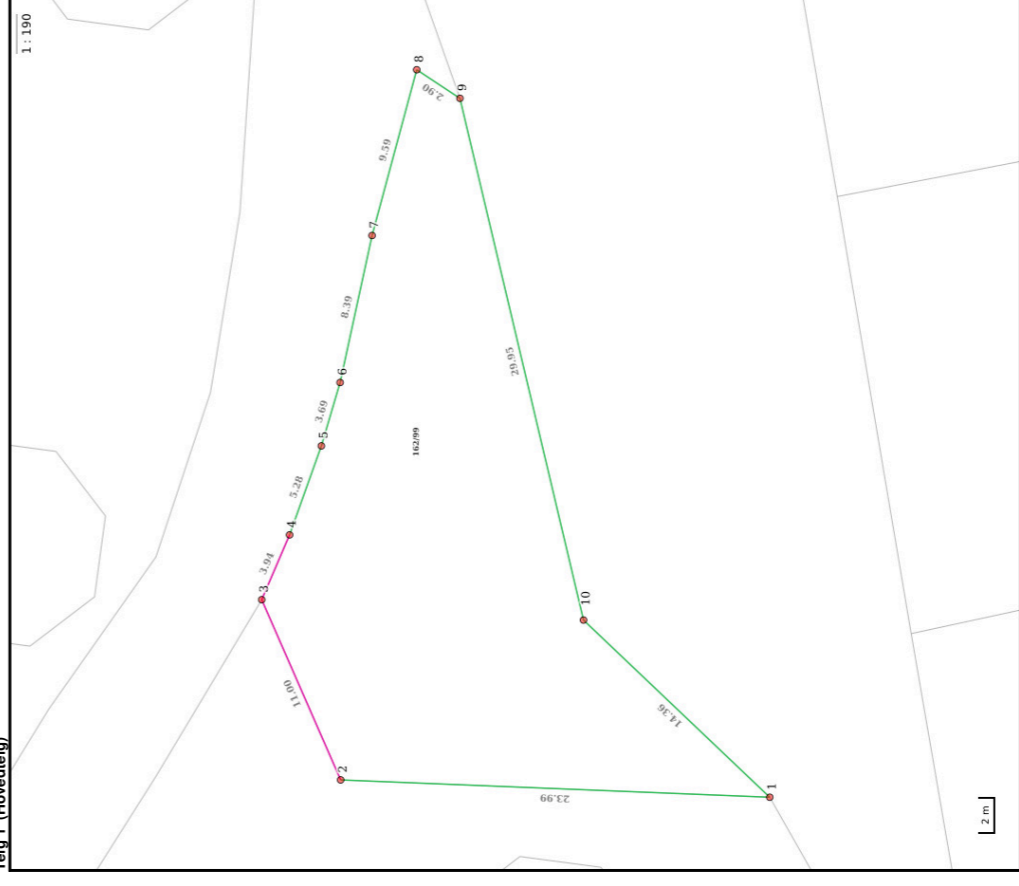
—•—•—	Vannkant
—•—•—	Veikant
----	Fiktiv / Toigdelert
----	Punktffeste

Symboler

○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambli.com/bruk for fargeløsning

Uskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 09:13 – Sist oppdatert 14.01.2025 09:13
 Uskriften er levert av: Amblia as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 8 11 714)

Teig 1 (Hovedteig)**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

Hjelpelinjer

—•—•—	Vannkant
—•—•—	Veikant
----	Fiktiv / Toigdelert
----	Punktffeste

Symboler

○	Bygningspunkt
▲	Sefrak kulturminne

se ambli.com/bruk for fargeløsning

Areal og koordinater

Areal: 489,80m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

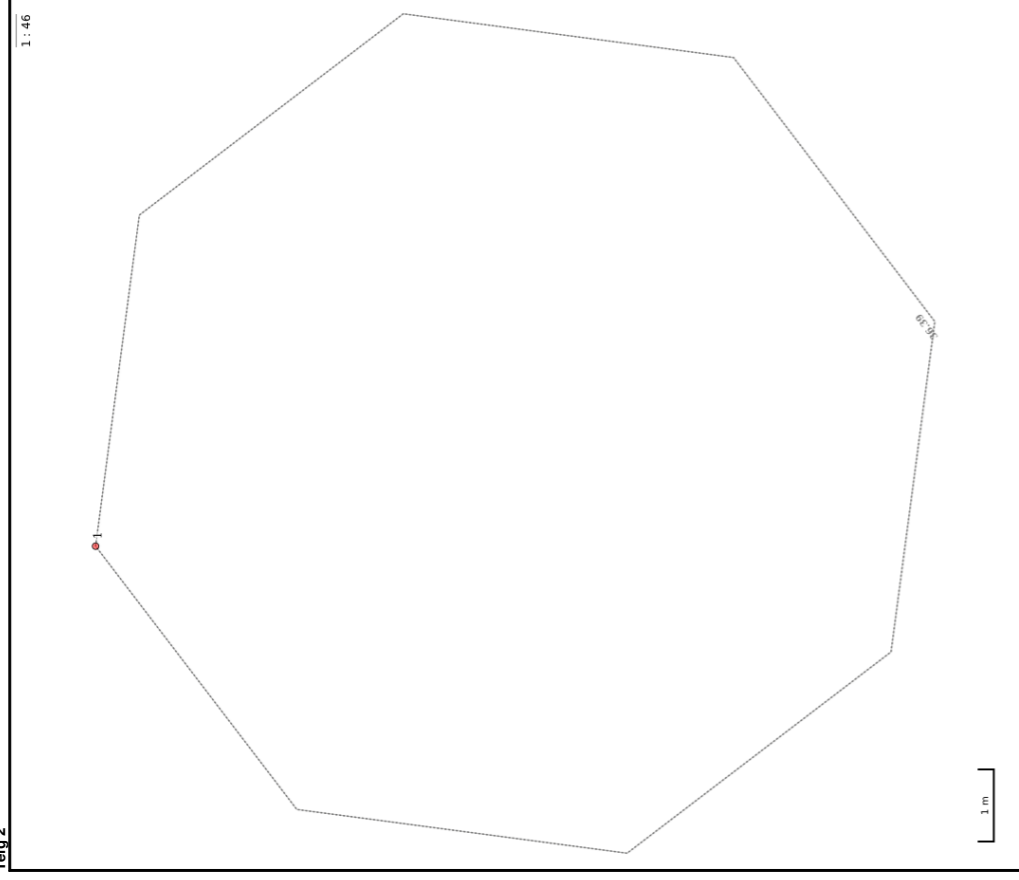
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Redus	Merke nedsett ¹	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 634,83	387 525,81	23,99m	Terrengmålt	13	Jord	Ikke spesifisert	Nei	Annet grensemerke
2	6 446 656,79	387 524,64	11,00m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 446 664,08	387 534,28	3,94m	Genererte data: Fra arealgeometri	500	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpelinje
4	6 446 662,85	387 538,02	5,28m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 446 661,52	387 543,13	3,69m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 446 660,79	387 546,75	8,39m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 446 659,75	387 555,08	9,89m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 446 659,09	387 564,53	2,90m	Terrengmålt	13	Fjell	Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 446 655,54	387 563,15	29,95m	Terrengmålt	13	Fjell	Ikke spesifisert	Nei	Bolt
10	6 446 646,07	387 534,74	14,36m	Terrengmålt	13	Fjell	Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

Uskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 09:13 – Sist oppdatert 14.01.2025 09:13
 Uskriften er levert av: Amblia as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 8 11 714)

Uskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 09:13 – Sist oppdatert 14.01.2025 09:13
 Uskriften er levert av: Amblia as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 8 11 714)

Teig 2



- | | | |
|------------------------------------|-----------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | --- Fikativ / Teigdel | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | --- Veikant | <small>se ambita.com/bruker for fargeløsning</small> |
| | --- Punktlinje | |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 09:13 – Sist oppdatert 14.01.2025 09:13
 Utskriften er levert av: Ambilia as, Postboks 2923 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 811 714)

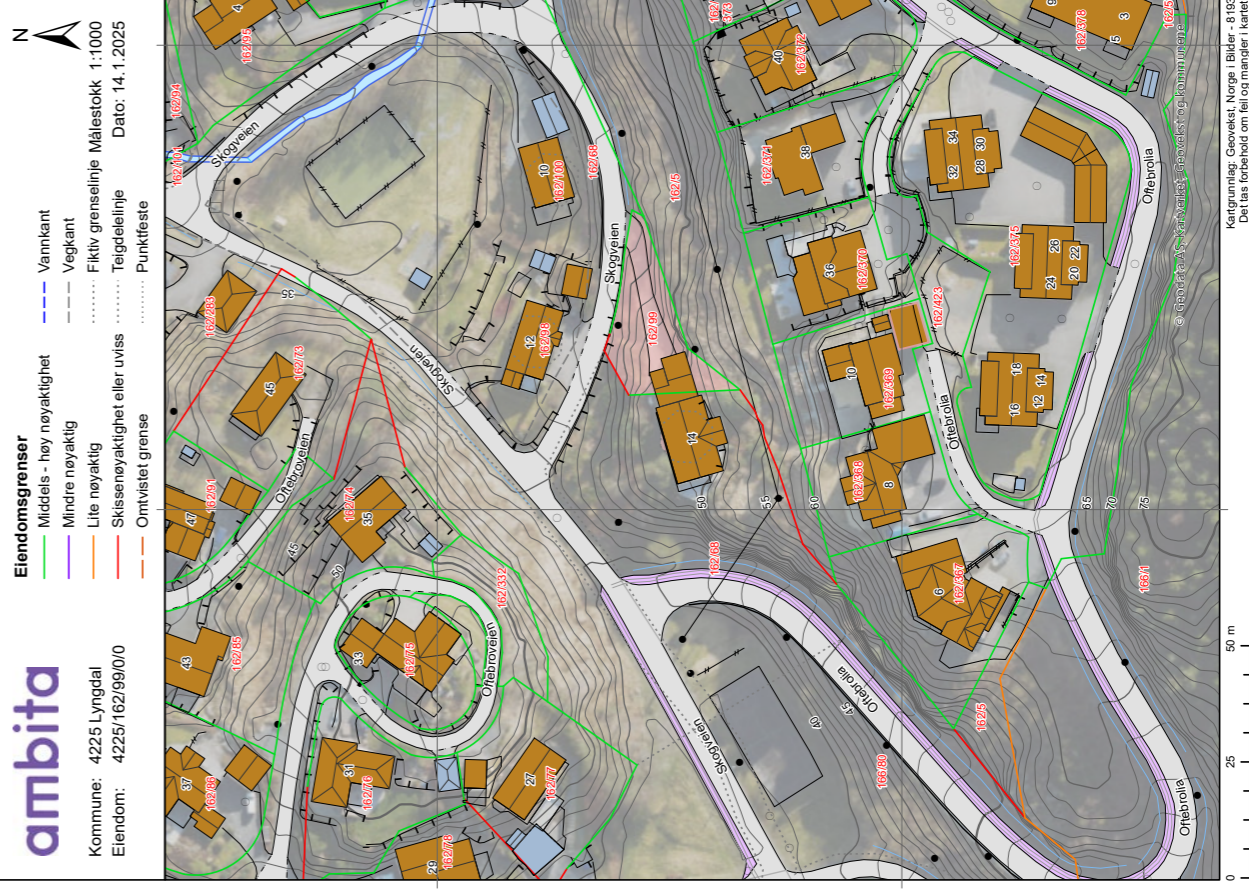
Areal og koordinater

Areal: 99,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedtaut 1	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 651,98	387 513,65	38,63m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpopunkt

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



- | | |
|----------------------------------|--|
| Eiendomsgrenser | Vannkant |
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Veggkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Fikativ grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Lite nøyaktig | --- Skisseyaktighet eller uvisst |
| --- Skisseyaktighet eller uvisst | --- Teigdelelinje |
| --- Omrisset grense | --- Punktlinje |

Kommune: 4225 Lyngdal
 Eiendom: 4225/162/99/0/0 Dato: 14.1.2025

Kartgrunnlag: Geovekt, Norge | Bilder - 8193
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



- | | |
|----------------------------------|--|
| Eiendomsgrenser | Vannkant |
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Veggkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Fikativ grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Lite nøyaktig | --- Skisseyaktighet eller uvisst |
| --- Skisseyaktighet eller uvisst | --- Teigdelelinje |
| --- Omrisset grense | --- Punktlinje |

Kommune: 4225 Lyngdal
 Eiendom: 4225/162/99/0/0 Dato: 14.1.2025

Kartgrunnlag: Geovekt - 8193
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Lyngdal kommune				
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	99	Festennr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Skogveien 14, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 338,45 kr
Feiling	830,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	4 067,91 kr
Sum	14 817,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 204,00 kr	1/1	0 %	2 204,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1 022,00 kr	1/1	0 %	1 022,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 788,00 kr	1/1	0 %	3 788,00 kr	0,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	2 stk	415,00 kr	1/1	0 %	830,00 kr	0,00 kr
Sum					9 472,00 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLEER:



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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Lyngdal kommune				
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	99	Festennr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Skogveien 14, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
107010944	1475	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

Offentlig vann		Ja
Offentlig avløp		Ja
Privat septikanlegg		Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLEER:

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: 14.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Lyngdal kommune				
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	99	Festennr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Skogveien 14, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 338,45 kr
Feiling	830,00 kr
Renovasjon	4 581,00 kr
Vann	4 067,91 kr
Sum	14 817,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 204,00 kr	1/1	0 %	2 204,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	1 022,00 kr	1/1	0 %	1 022,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 788,00 kr	1/1	0 %	3 788,00 kr	0,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	2 stk	415,00 kr	1/1	0 %	830,00 kr	0,00 kr
Sum					9 472,00 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLEER:



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

Utskriftsdato: 14.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt				Kilde: Lyngdal kommune				
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	99	Festennr.	99	Seksjonsnr.	
Adresse	Skogveien 14, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4225/ dokumenter/2009/Kommuneplan%20bestemmelser_fm%20kommunens%20byo.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² KPHensynsonenavn H910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	590 m ²
KPHensynsonenavn	H410. 2
KPIinfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	590 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse.Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200811
Navn	Ortebro, gnr. 162, bnr. 5 - reguleringsendring - boliger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2008

https://www.arealplaner.no/4225/ dokumenter/555205811_Ber%20undernevnt.PDF

Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Frituftsområde Feltnavn Frituftsområde
------------	--

Delareal	3 m ²
Formål	Høyspenningsanlegg

Plan 19 2008 11
Ephorte 07/1099

REGULERINGSPLAN FOR OFTEBRO

REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR 162, BNR 5, LYNGDAL KOMMUNE

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på kart datert 30.08.07, sist revidert 18.11.2008.

§1 Planens målsetting

Reguleringsplan tar sikte på å legge til rette for bygging av eneboliger, fire- og seksmannsboliger.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområder for bolig
 - Fritliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde:
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
 - Turveg
- Offentlig friområde:
 - Frituftsiv
- Spesialområde:
 - Område for kommunalteknisk anlegg, nettsjassjon
 - Høy spenningsanlegg
- Fareområde:
 - Felles gangveg
- Fellesområder:
 - Felles parkering
 - Felles leksplass

§3 Felles bestemmelser

- Hele området skal gis en helhetlig utforming. Kommunen kan kreve at bygninger tilpasses omgivelsene i materialbruk, farger og formspråk. Alle deler av tomta skal opparbeides, og eventuelle fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.
- Soppelspenn, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjæmmende for omgivelsene.
- Det må tas hensyn til radon ved prosjektering av boligene.

§4 Byggeområde for bolig

- Område B1 skal bygges ut med fritliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Område B2 og B3 kan bygges ut med eneboliger eller tomannsboliger eller firemannsboliger. Områdene B4 og B5 kan bygges ut med en seksmannsbolig.
- Bebyggelsen skal ha saltak, pulltak eller avleddede takformer. Takvinkel skal være mellom 10° og 20° for pulltak og mellom 22° og 42° for saltak. Mønet skal i hovedsak følge husets langvegg.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) er lik 25 % av tomta for område B1, 30 % for område B2, B3 og B4. Maksimalt mannehøyde er lik 8 meter over gjennomsnittelig planert terreng på felt B1, 9 meter på felt B2,

§10 Rekkefølgebestemmelser

- Før bruksfellelse gis for boliger, må tilhørende felles leksplass, vegger og tekniske anlegg være opparbeidet. Felles gangveg TVEG skal opparbeides med enkel standard fram til FLB1.
- Fortau med min 1,5 m bredde og veibredde min 5 m langs Oftebroveien fra planområdet til RV 43, må senest være opparbeidet når 10 boenheter står ferdig.

Lyngdal 30.8.2007

Rev 6.8.2008
Rev 3.9.2008
Rev 18.11.2008 i henhold til Kommunestyrets vedtak den 9.10.2008

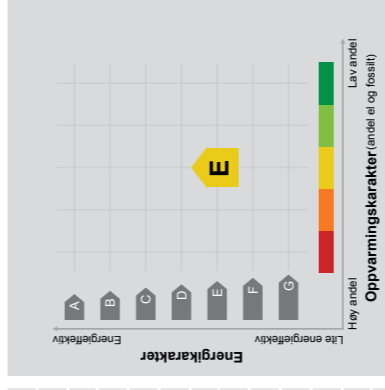
Reguleringsplan for Oftebro,
gnr. 162, bnr. 5 - boliger
PlanID: 2008 11
Vedtatt: Av Lyngdal kommunestyre
09.10.2008
Hjemmel: Plan- og bygningsloven (-85)
§ 27-2
Ephorthe: 07/1099

Lyngdal, den 18. 12.



ENERGIATTEST

Adresse	Skopveien 14
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunetavn	Lyngdal
Gårdnummer	182
Bruksnummer	99
Søkjorsnummer	—
Andelsnummer	—
Frielsnummer	—
Bygningnummer	21175129
Brukerhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-67348
Dato	15.01.2025



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

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

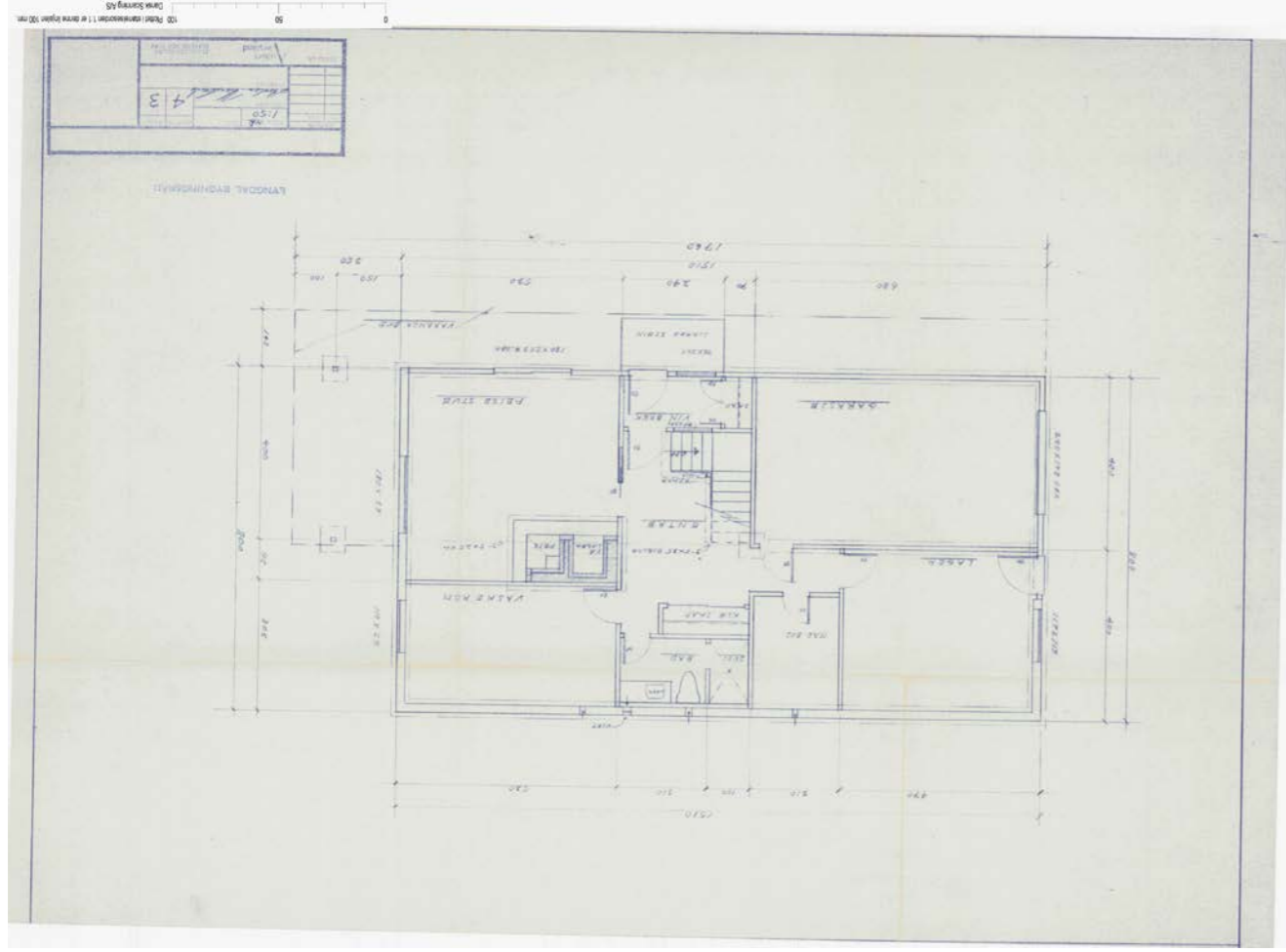
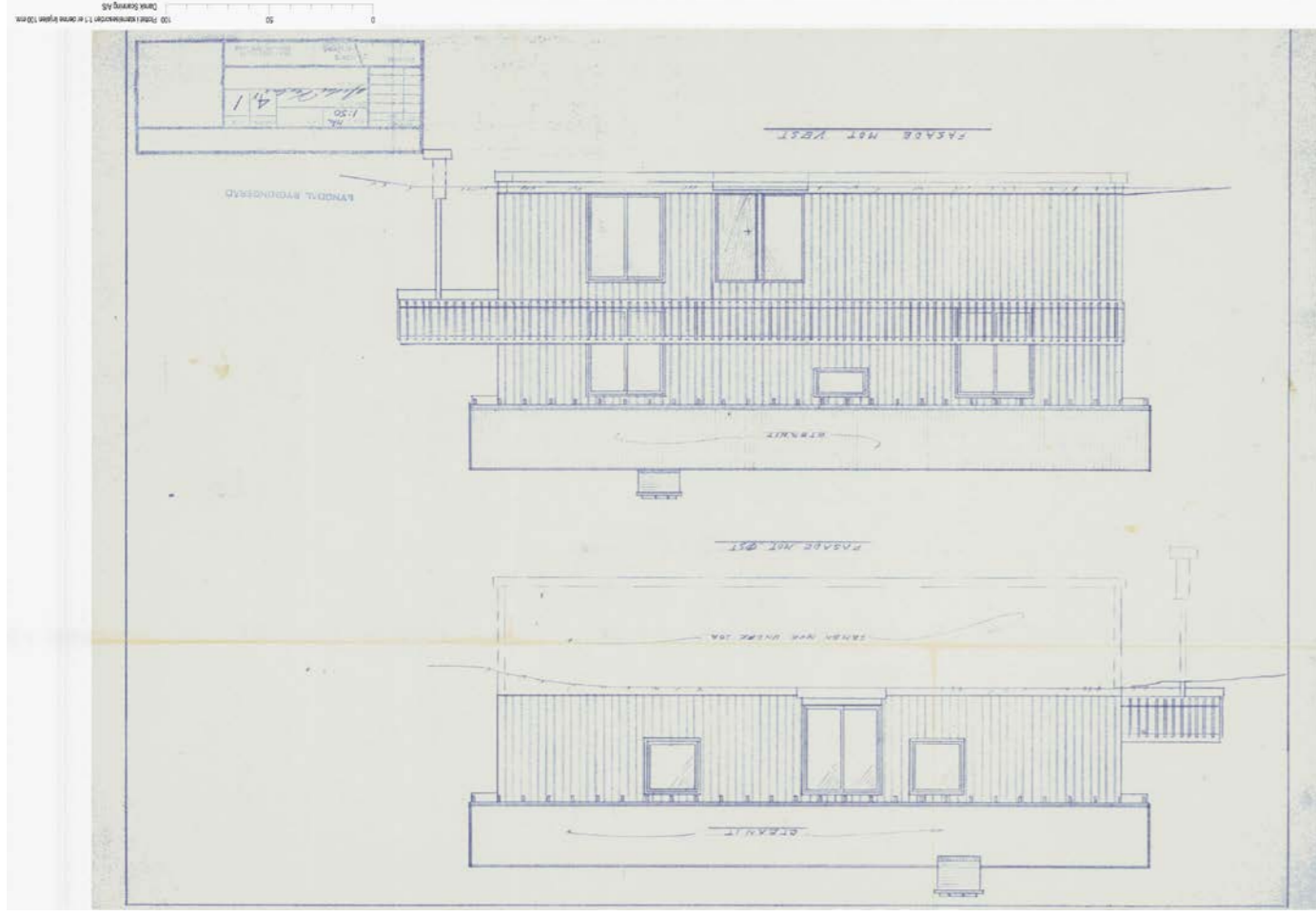
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energi/merking.

Målt energibruk 5 904 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det gjennomsnitt er brukt:	14 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
	0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
	0 kg bio (pellets/halm/vis)	4 000 liter ved



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

etter Bygningslovens § 14 pkt. 2 og vedtak i kommunestyresak 520/83.

GÅRDSNR./BRUKSNR./BYGGESTED: 162/99 Oftebro 1455/84

LYNGDAL KOMMUNE
Teknisk Etat.

BYGGHERRE: Arnulf Øverland
 ANMELDER: Arnulf Øverland
 ANSVARSHAVENDE: Arnulf Øverland
 BYGG: Garasje
 SAKSDOKUMENTER:

Søknad om byggetillatelse med tegninger av 12/5 - 84

ANDRE OPPLYSNINGER:
 Nabovarsel utgår 28/5 - 84.

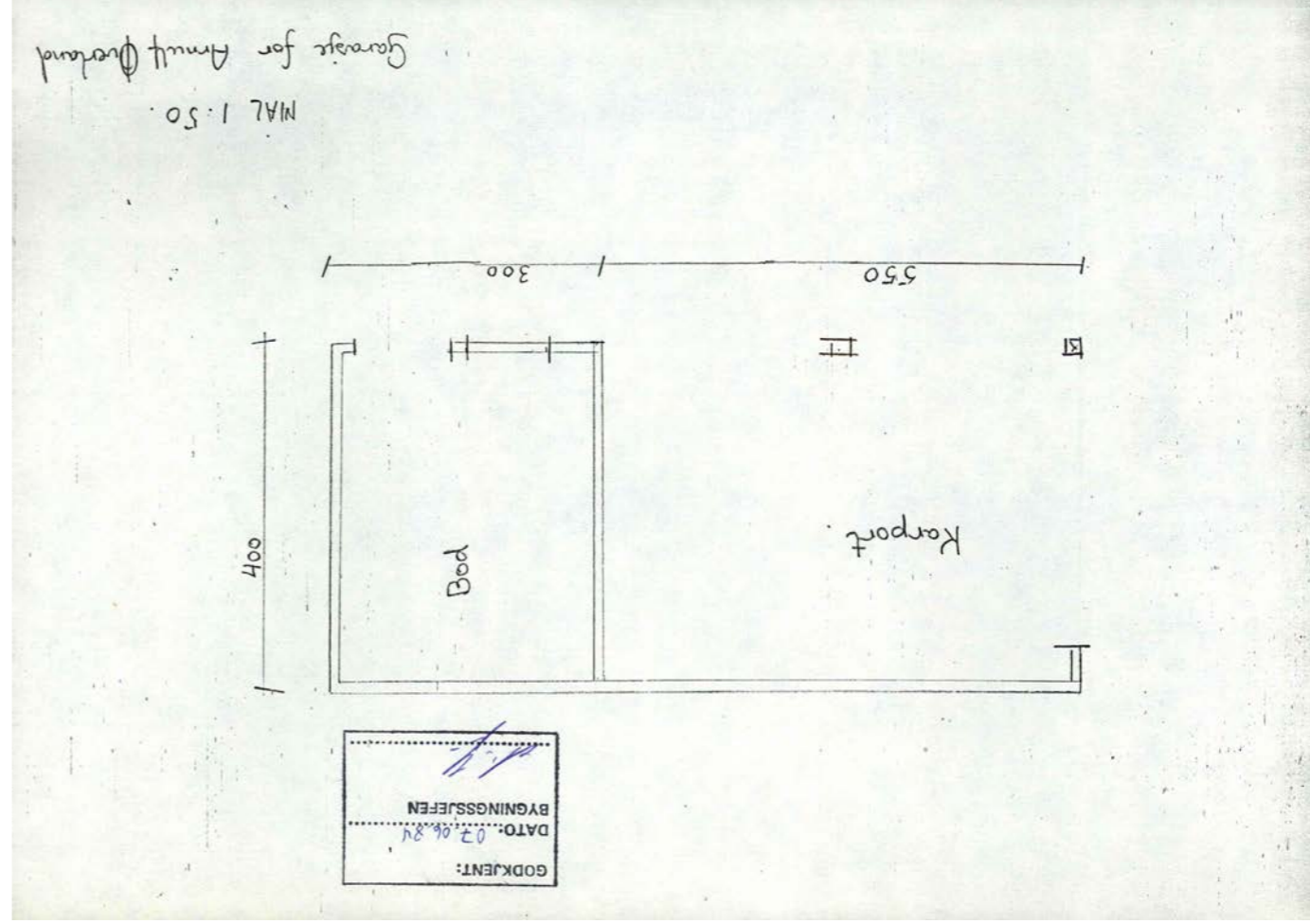
Bygget må oppføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

SÆRBETINGELSER:

LYNGDAL, den 7/6-1984.
 BYGNINGSSJEFEN I LYNGDAL

Sendes: Hørr Arnulf Øverland, Skog veien 14, 4580 Lyngdal

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



Trond Atle Tveit

Skogveien 14
4580 Lyngdal

MELDING OM TILTAK

Saksopplysninger

Melding dateret 16.06.2004 om oppsettning av carport, søppelstativ og formyelse av mur i Skogveien 14, gnr. 162, bnr. 99. Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Vedaksnummer 349/04

Byggested Skogveien 14, 4580 Lyngdal

Gårds- og bruksnr 162/99

Tiltakshaver Trond Atle Tveit

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

PLAN- OG DRIFTSJEFEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Plan- og driftsjefen har ingen innvendinger til innsendt melding.

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

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

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

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

Postadresse Postboks 325	Bankadresse Postgaten	Telefon 38 33 40 00	Telefaks 38 33 41 01	Bankkonto 3085 07 00202/ 7322 05 00184
4577 Lyngdal	E-postadresse sentralpost@lyngdal.kommune.no	Telefon svd. 38 33 40 00	Telefaks svd. 38 33 40 01	Org.nr. 00946485764
Hjemmeside:				

www.lyngdal.kommune.no



Lyngdal kommune
Plan- og driftsetaten

Trond Atle Tveit

Skogvn. 14
4580 LYNGDAL

Melding om vedtak

Deres ref: Vår ref: 00/02077-2

Saksbeih: Solveig Jensen

Direkte telefon: 38 34 66 01

Arkivkode: 162/99 L42

Dato: 05.07.00

Svar ang. søknad om tilbygg til bolig gnr. 162 bnr. 99 Skogveien 14

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
333/00	Plan- og driftsjefen	05.07.00
	Hovedutvalg for plan og drift	

Fra Trond Atle Tveit foreligger melding om tilbygg til bolig på gnr. 162 bnr. 99 Skogveien 14.

Det foreligger meldingsskjema, brev av 19.06.00, tegninger, situasjonsplan og underskrevet nabovarsel

Plan- og driftsjefen har fattet følgende vedtak:

Plan- og driftsjefen har ingen innvendinger til innsendt melding

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

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

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

PLAN- OG DRIFTSJEF

Tore Larsen

Sign.

Solveig Jensen
Solveig Jensen
1. sekretær

- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

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

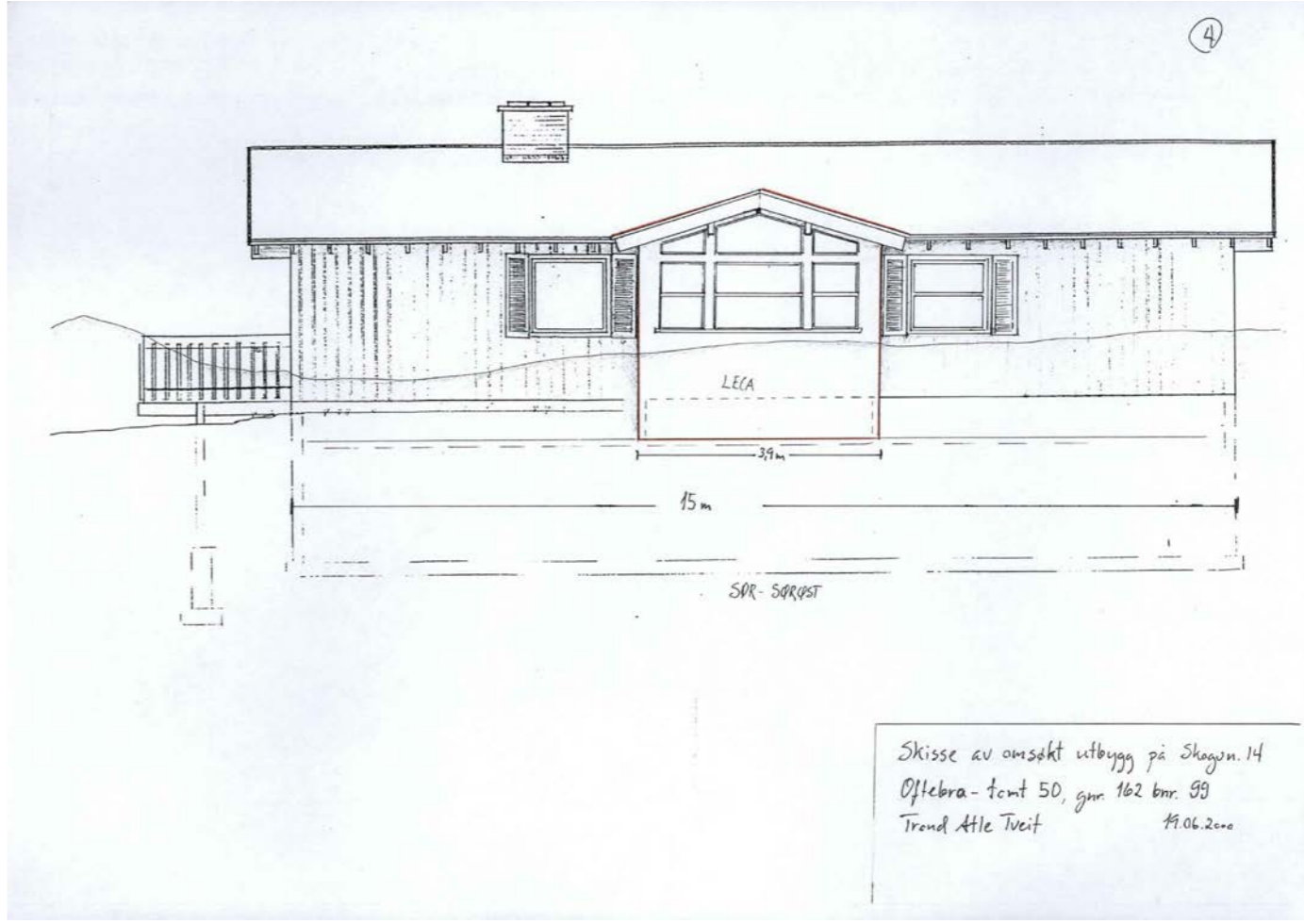
Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angitt vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

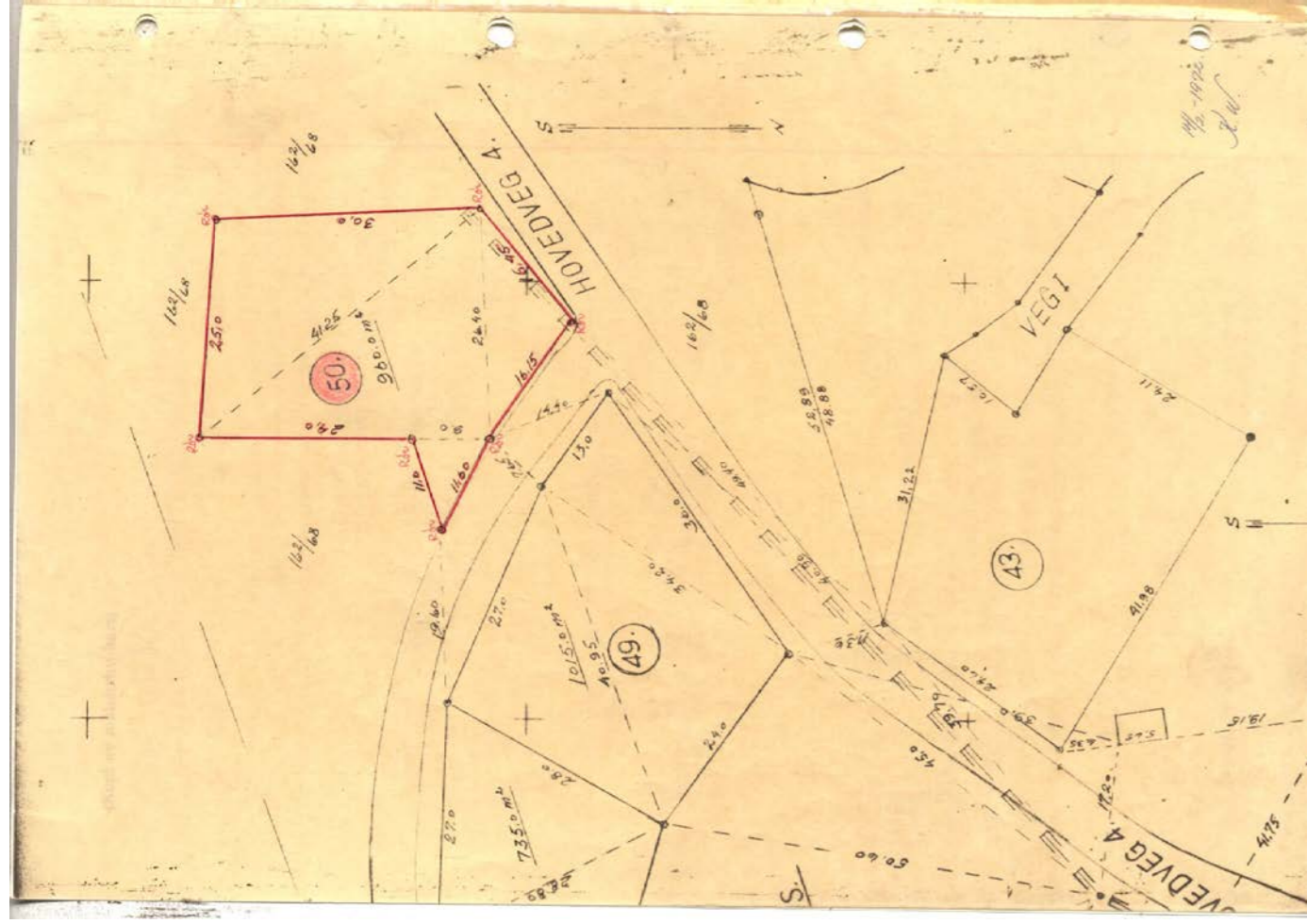
Leder servicekontor

Umni Risholt

sign.

Maud Andresen
Konsulent





Påtegninger:

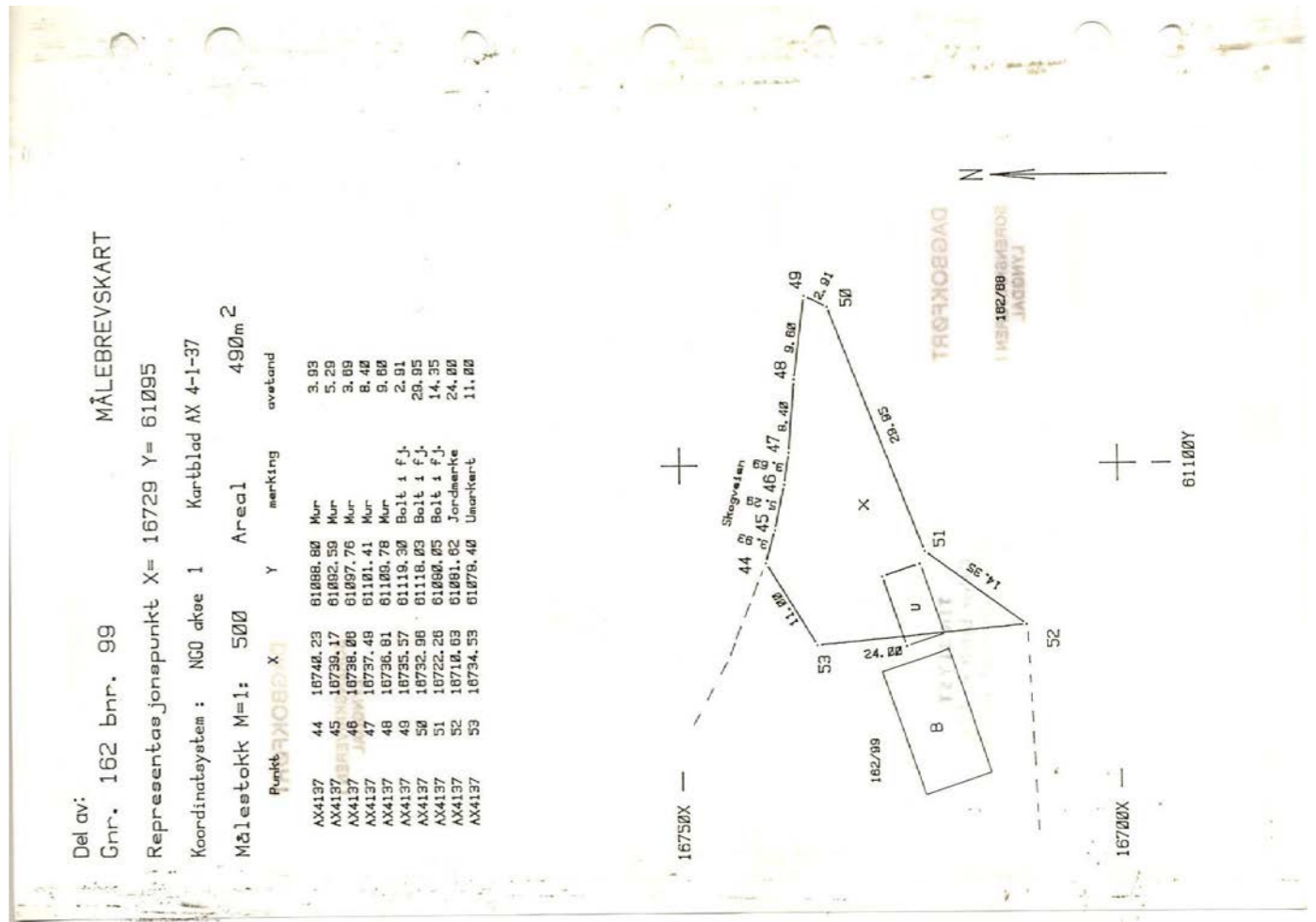
Bruksnavn: "Tomt nr. 50"
 Parsell del av 8^b Oftebrofeltet
 Areal 960,0 m²
 gnr. 162 bnr. 99
 gnr. 162 bnr. 68
 Målestokk 1:500

Begbokført ved
 Lyngdal sorenskriverembete
 den 21/2 - 1972
 Anmerket i grunnboken 22/2 - 1972
 For tinglysningen er betalt kr. 30,-
 Hefetelser anmerkes mot kr. 5,00

Anmerkes:

Tored
 (sign.)

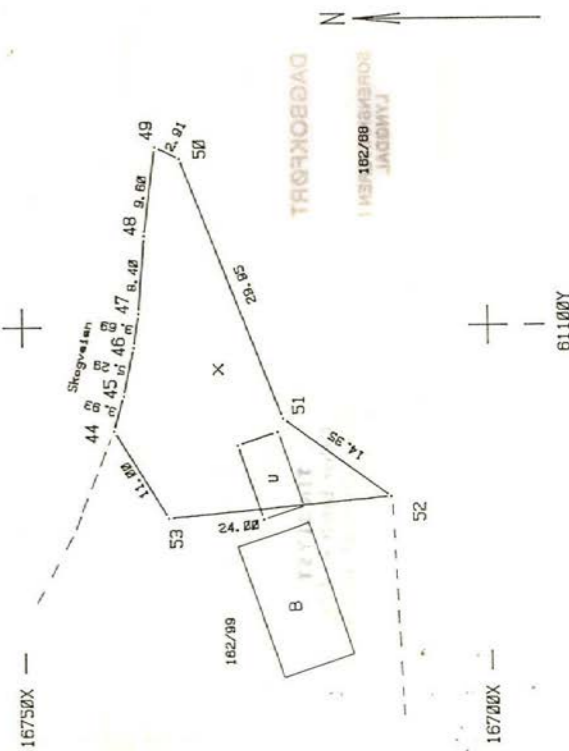
Kommune	LYNGDAL	
Målebrev over del av -	Bnr.	Festnr.
	162	99
Eiendoms	Bruksnavn/adresse	
	Tilleggs - tomt nr. 50	
Areal	490 m ²	
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning		
Dato for forretningen	29.12.83 og 13.11.89	
Rekvirert	Lyngdal kommune	
Bestyrer	Jan Kristensen	
Forretning	Grensejustering, jfr. delingslovens § 2-3. Kartforretning over del av gnr. 162 bnr. 68 som skal tillegges gnr. 162 bnr. 99. Parsellens størrelse er på 490 m ² . Formål: Tilleggsareal	
Underskrift	Dato	Underskrift
Lyngdal,	13.11.89	<i>Jan Kristensen</i>
Tinglysing	Dagbokstempel	Tinglysingstempel
DAGBOKFØRT	17.11.89 003948	KINGLYST
17.11.89 003948	SORENSKRIVEREN I LYNGDAL	Gjør betalt med kr. 585,- Dok.avgift betalt med kr. 30,- Arknad etter tgl. 11.11.89
Påtegninger (rettelser o.l.)		



Del av: Gnr. 162 bnr. 99 MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 16729 Y= 61095
 Koordinatystem : NCG økøe 1 Kartblad AX 4-1-37
 Målestokk M=1: 500 Areal 490m²

Punkt	X	Y	merking	avstand	
AX4137	44	16740.23	61088.80	Mur	3.93
AX4137	45	16739.17	61082.59	Mur	5.29
AX4137	46	16736.80	61097.75	Mur	3.09
AX4137	47	16737.48	61101.41	Mur	8.48
AX4137	48	16736.81	61106.78	Mur	9.88
AX4137	49	16735.57	61119.30	Belt i f.j.	2.91
AX4137	50	16732.98	61118.03	Belt i f.j.	29.95
AX4137	51	16722.26	61080.05	Belt i f.j.	14.35
AX4137	52	16710.63	61081.62	Jordmerke	24.09
AX4137	53	16734.53	61079.40	Uanmerket	11.80



Målerappport



Radonlab

Oppdragsgiver Client TROND ATLE TVEIT SKOGVN. 14 4580 LYNGDAL	Referanse / målested Reference / location TROND ATLE TVEIT SKOGVN. 14 4580 LYNGDAL
Tittel Title Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm	Rapportnummer Report no. R-346974 437888 Bestillingsdato Order date 21.01.2016 Emneord Topic reference Radon, luft, sporfilm
Utførende ansvarlig Responsible Sporfilmlab	Daglig leder Manager Aleksandar Birovljev, Dr. scient.
Utførende avdeling Department responsible Sporfilmlab	Dato Date 29.04.2016 Signatur Signature

Sammendrag Summary

Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns *Måleprosedyre for radon i boliger, 2013*. Opplysningene om lengden av måleperioden er fremskaffet av TROND ATLE TVEIT, som også står inne for at veiledningen for utplassering av sporfilm ble fulgt.

Sporfilm kode	Målestart dato	Måleslutt dato	Rom	Etasje	Radonkons. [Bq/m ³]	MU [%]	Årsmiddel [Bq/m ³]
406023	27.01.2016	11.04.2016	KJELLERSTUE	1	113	8	89
406050	27.01.2016	11.04.2016	STUE	2	127	8	100
406066	27.01.2016	11.04.2016	SOVEROM DOBBELT	2	86	8	68

Merknader Remarks

Type lokaler: bolig. **Type ventilasjon:** Naturlig ventilasjon (ventiler). Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjon (MDA) er 5 Bq/m³. **MU:** Måleusikkerhet i %. Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjenning.

Informasjon fra Statens strålevern: Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Eurofins Radonlab tilbyr rådgivning i forbindelse med tiltak mot radon i eksisterende bygg og nybygg. Ta kontakt via e-post: post@radonlab.no eller tlf. **21 96 03 50**. For nærmere forklaringer se rapportens bakside.

Nabolagsprofil

Skogveien 14 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Skogveien Linje 417	1 min	0 km
Snartemo stasjon Linje F5	26 min	25.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	28 min	1.9 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 351 elever, 22 klasser	5 min	3 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 149 elever, 12 klasser	7 min	3.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	6 min	3.1 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	6 min	3.1 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	8 min	5.6 km

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



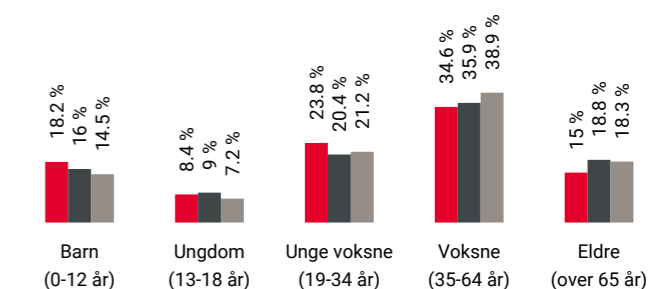
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	9 min	0.6 km
Rom barnehage (1-5 år) 53 barn	23 min	1.7 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	27 min	1.9 km


Dagligvare


Kiwi Alleen Senter	21 min	
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	23 min	1.6 km

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

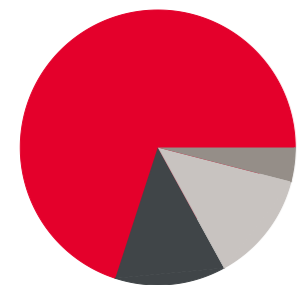
 Gateparkering
Lett 89/100





 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport





-  Oftebroveien 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Skogveien aktivitetsanlegg 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 21 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 5 min 

Boligmasse

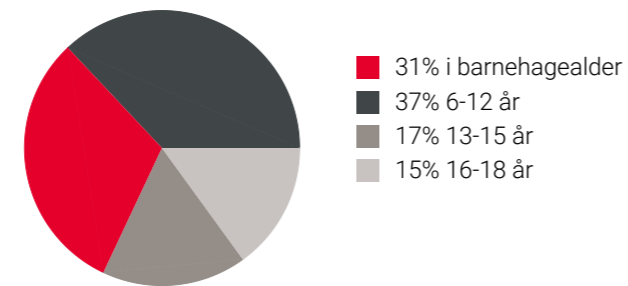


-  70% enebolig
-  13% rekkehus
-  4% blokk
-  13% annet

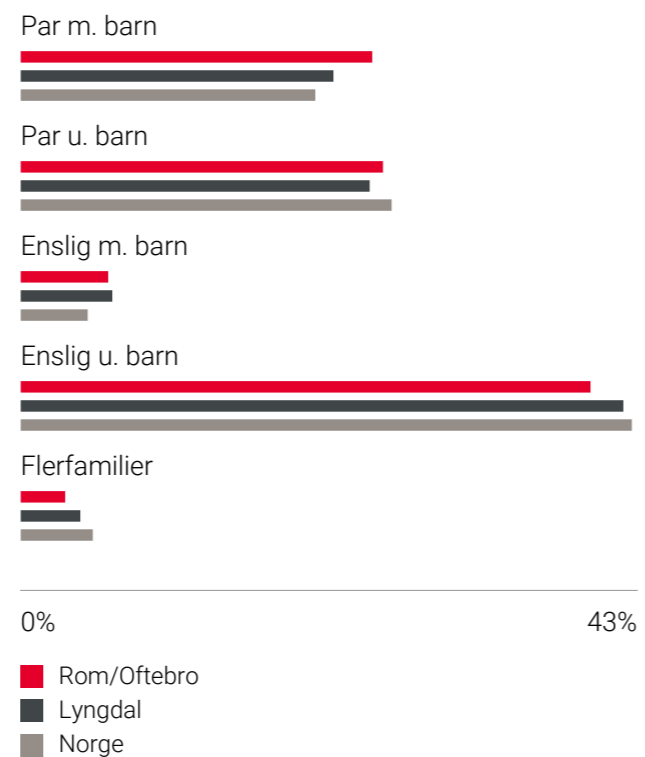
Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 22 min 
-  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

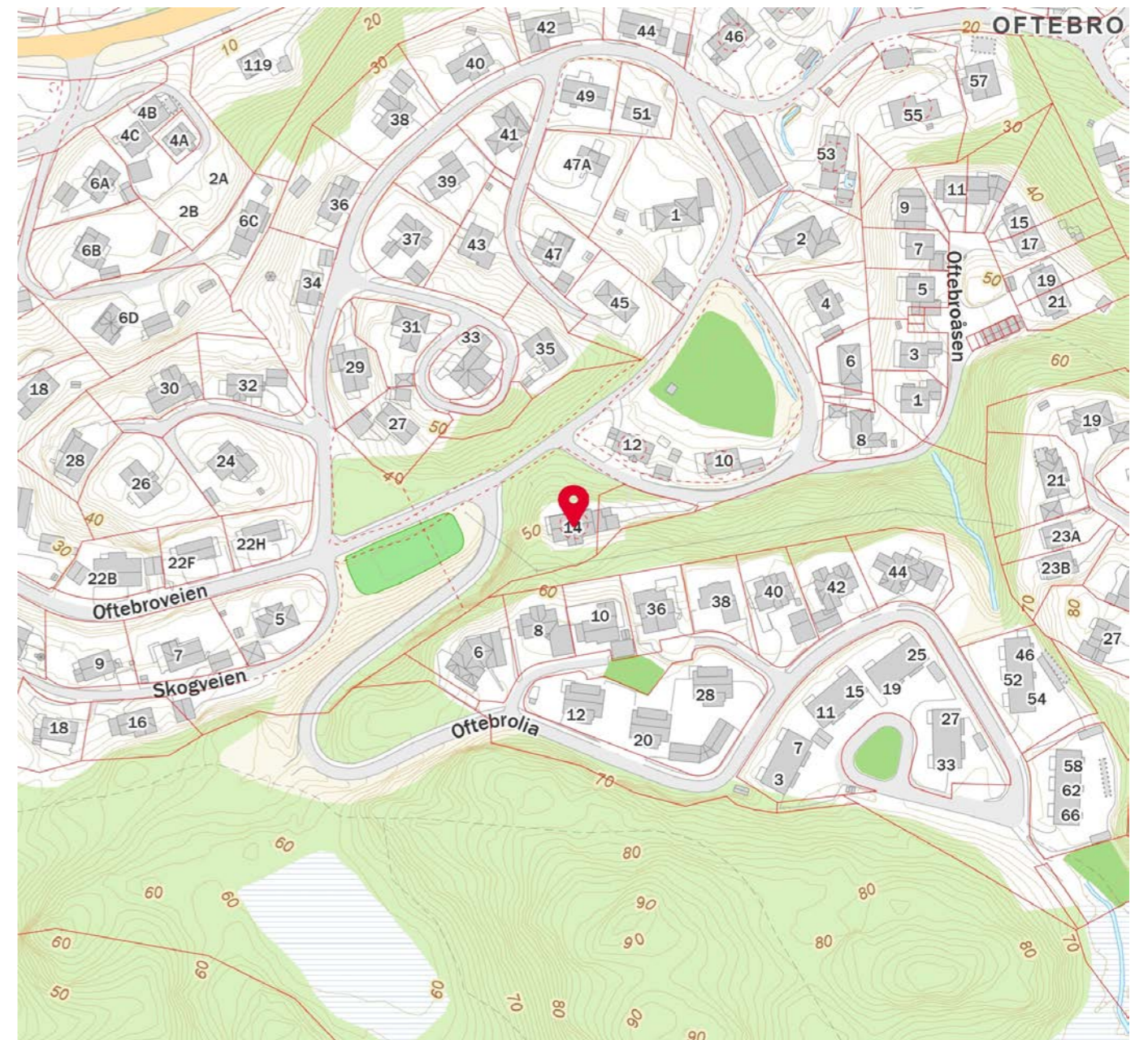
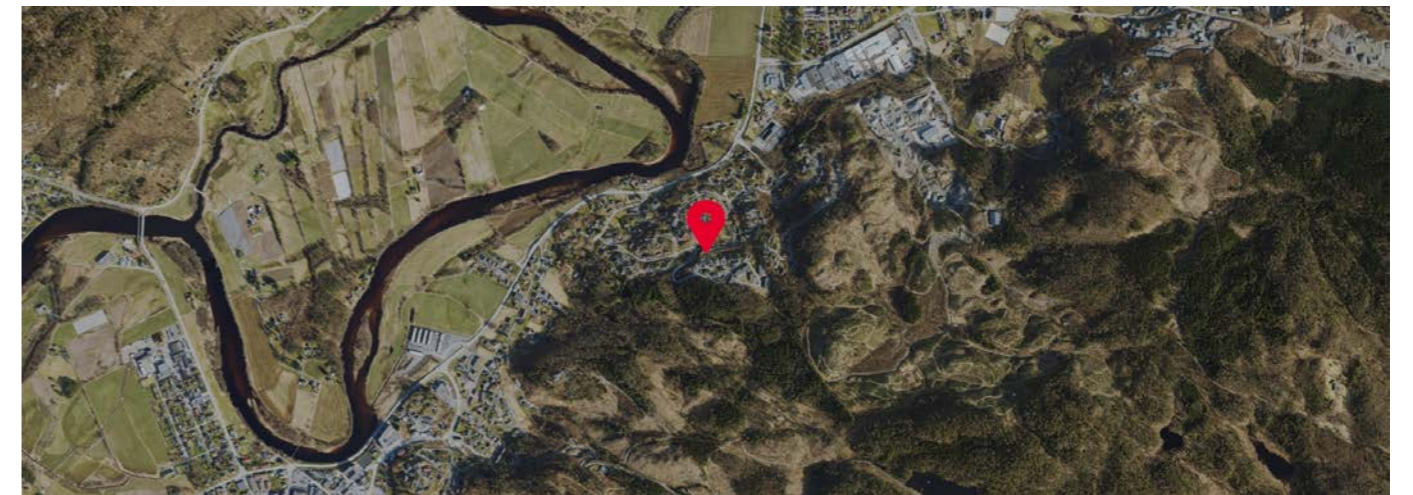


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skogveien 14
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
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 salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre