



aktiv.

Oftebrolia 6, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Oftebro – Stor, moderne
enebolig med fantastisk utsikt,
utleiedel og dobbel garasje!**



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 7 750 000,-
Omkostn.: Kr 195 100,-
Total ink omk.: Kr 7 945 100,-
Selger: Ronny Engesæth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 441/441 kvm
Tomtstr.: 1103.4 m²
Soverom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 367
Oppdragsnr.: 1408250172

Lyngdal/Oftebro – Stor, moderne enebolig med fantastisk utsikt, utleiedel og dobbel garasje!

Velkommen til Oftebro! – her får du en moderne og svært innholdsrik enebolig med alt du trenger for å trives, plassert på en solrik og usjenert utsiktstomt midt mellom Lyngdal sentrum og Handesparken!

Boligen er oppført som enebolig med godkjent utleiedel i underetasjen – perfekt for deg som ønsker leieinntekter, hjemmekontor eller plass til storfamilien.

Inneholder blant annet:

- 9 soverom
- 3 bad
- 2 separate toalettrom
- Vaskerom
- Romslige oppholdsrom
- Terrasse/uteområde til begge boenheter

I tillegg medfølger en romslig dobbelgarasje med ekstra takhøyde – ideell for både bil, verksted og lagring. Bak garasjen er det oppført en ekstra hybel.

Eiendommen har nyasfaltert innkjørsel med gode parkeringsmuligheter.

Dette er en bolig som virkelig må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA- i: 441 m²

BRA totalt: 441 m²

TBA: 93 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 191 m² Stue/kjøkken, bod, gang, toalettrom, garderobe, vaskerom, garasje, bad, soverom.

2. etasje

BRA-i: 104 m² Loftstue, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, bod 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

"Hybel"

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 m² Innredet med 2 soverom, bad/vaskerom, gang, bod.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Innredet med stue/kjøkken, soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom i 1. etg. som ikke stemmer med godkjente tegninger.

"Hybel":

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

-Hybel er ikke godkjent som egen enhet i henhold til de kommunale papirer/tegninger.

-Hybelleiligheten er ikke søkt på som egen enhet, bruks endring må søkes.

Leilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger. Gjeler at en bod er innlemmet i stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1103,4 m²

Tomtebeskrivelse

Utsiktstomt. Asfaltert innkjørsel med god biloppstillingsplass på egen eiendom.

Beliggenhet

Denne eiendommen har en svært sentral beliggenhet i Oftebrolla i Lyngdal, midt mellom Lyngdal sentrum og Handesparken på Rom. Her bor du med kort avstand til alt du måtte trenge i hverdagen.

Det er tennisbane, ballbinge og lekeplasser i nærområdet, samt flotte turområder.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener nærhet til sentrum og praktiske fasiliteter, samtidig som du har grønne omgivelser og turmuligheter rett utenfor døren. Gang- og sykkelstier langs riksveien like i nærheten.

Adkomst

Se kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

ROMFORDELING

Enebolig

1 etg: Stue/kjøkken, bod, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, toalettrom, garderobe og garasje.

Loft: Loftstue, gang, 3 soverom, toalettrom, bod.

"Hybel"

1. etg: 2 soverom, bad/vaskerom, gang, bod.

Loft: Stue/kjøkken, soverom.

(Denne hybelen er ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen).

Leilighet

Underetasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 2 soverom.

Boligen er energieffektiv og har fått energikarakter B, som er bedre enn gjennomsnittet for tilsvarende eneboliger.

Standard

ENEBOLIG:

UTVENDIG

Taktekking har luftet undertak med sutaksplater (betongstein på toppen), som gir god levetid og fuktsikring.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunneslag mot takstein.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Malte vinduer med 2-lags glass.

Malt to fløyet ytterdør med glass og malt inngangsdør til vaskerom med glass.

Malt skyvedør i stue/kjøkken.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

Garasje med støpt gulv og ringmur.

Vegger og tak med plater innvendig.

Ledport med elektrisk portåpner.

INNVEDIG

Gulvoverflater: Eikeparkett, laminat og flis.

Veggoverflater: Malte overflater.

Takoverflater: Malt slett tak, himlingsplater.

Bad: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

Vaskerom: Fliser på gulv og vegger og malt slett tak.

Boligen har hvitmalt tretrapp med lakkerte trinn, spile rekkverk.

Kompakte malte slette innvendige dører på loft. Malte speildører i heltre i 1. etg.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk.

VÅTROM

Vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater. Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon.

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin.

Bad: Fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjhjorne. Det er innfelt høyttaleranlegg i taket.

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integreert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Eikeparkett på gulv og malte slette vegger.

Lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator med utlufting ut over kokesone.

SPESIALROM

1. etg:

Toalettrom med flis på gulv, malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak.

Loft:

Toalettrom med flis på gulv, malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskap med dreneringsshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom.

Stoppekran og vannmåler montert ved varmtvannstank.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i garasjen.

Varmepumpe montert i gang. (Varmepumpe i hoveddel og i hybel deler sammen utedel).

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerom.

Brannslukningsapparat er montert i bod på loft.

Huset har kablet brannvarslingsanlegg med soneinndeling og SMS-varsling.

Det er også kablet nettverk i alle avdelinger (enebolig, leilighet og hybel).

'HYBEL':

UTVENDIG

Malte vinduer med 2lags glass.

Malte inngangsdør med glass.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og spilerekkverk.

INNVEDIG

Gulvoverflater: Eikeparkett, teppe.

Veggoverflater: Malte overflater.

Takoverflater: Panel, himlingsplater.

Bad/Vaskerom: Belegg på gulv og malte vegger, himlingsplater i tak.

Malte tretrapp med laminat i trinn.

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Bad har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.

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

Det er avtrekksvifte og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, plattetopp.

Eikeparkett og malte slette vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Ventilator med utlufting ut montert over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vannmåler i hoveddel og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon montert i garasjen, sammen med hoveddelen

Varmepumpe luft til luft plassert i gang.

120 liters varmtvannstank plassert under trapp, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i kott under trapp.

Huset har kablet brannvarslingsanlegg med soneinndeling og SMS-varsling

LEILIGHET:

UTVENDIG

Malte vinduer med 2lags glass, vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Malte ytterdør med glass.

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ved inngang.

INNVEDIG

Gulvoverflater: Eikeparkett og flis.

Veggoverflater: Panel.

Takoverflater: Himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater i tak.

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på vegger og gulv med himlingsplater i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.

Flislagt gulv og malte panelplater på vegger.

Lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et enkelt ventilasjonsopplegg med kontinuerlig avtrekksvifte som sikrer luftskiftning, kombinert med tilluft gjennom ventiler i oppholdsrom.

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang.

Brannslukningsapparat er montert på soverom.

Huset har kablet brannvarslingsanlegg med soneinndeling og SMS-varsling.

Oppvarming: Elektrisk.

Elementpipe med pusete overflater, ingen ildsted montert.

TOMTEFORHOLD

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

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall bort i fra bygningskroppen.

Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast.

Betong grunnmur med isolerte flater under bakken på yttersiden.

Støpt ringmur på deler av kjelleretasjen med støpt dekke.

Betong mur med spilerekkverk langs nedgang til kjelleren og i innkjørselen ved garasje.

Terrengforholdet rundt boligen er skrått i flere nivåer.

Det er asfaltert gårdsplass, gangvei til kjelleren, ellers naturtomt.

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

ENEBOLOG

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

-Det er ikke etablert lofts Luke til kalt loft.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Innvendig > Radon

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

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

-Det mangler klemlist på synlig grunnmur plast

"HYBEL"

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong ved inngang har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Innvendig > Radon

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

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

LEILIGHET

Innvendig > Radon

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

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Sammen drag fra selgers egenerklæring

Sammen drag av opplysninger fra egenerklæring

Selger opplyser at det i hovedsak ikke er kjent feil eller mangler ved eiendommen. Det er likevel oppgitt følgende forhold:

- Det har tidligere vært råteskade i to vinduer. Disse er byttet i 2025 av selger selv.
- Eiendommen har godkjent kjellerleilighet.
- Det opplyses om en hybel hvor det ikke er søkt bruksendring hos kommunen.
- Selger opplyser at det foreligger tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget.

For øvrig opplyser selger at det ikke er kjent feil, skader eller mangler knyttet til blant annet våtrom, drenering, tekniske installasjoner eller bygningsmessige forhold.

Fra tidligere egenerklæring opplyses følgende som tilleggsmfo:

Når kjøpte du boligen?

- År 2009.

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Membran lagt av innleid murer, Karl Jørgen Hegelstad.

Arbeid utført av: Byggfirma Rune Engesæth.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja.

Beskrivelse: Nytt hus, ikke gjort endringer siden oppføring.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja.

Beskrivelse: Byggemeldt ved oppføring.

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av vvs utført av dem.

Arbeid utført av: Nøklend rørleggerservice.

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

- Ja.

Beskrivelse: Har vært maur, maurtue er funnet og jobbes med nå.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: De har levert alt av materiell og koblet anlegget.

Arbeid utført av: Lre elektro.

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

- Ja.

Beskrivelse: Utført kontroll, godkjent.

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ikke gjort endringer siden oppføring.

Arbeid utført av: Byggfirma Rune Engesæth.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja.

Beskrivelse: Godkjent leilighet i kjeller.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja.

Beskrivelse: Kjellerleilighet er godkjent, med egen strøm og vannmåler.

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

- Ja.

Beskrivelse: Hybel foran garasje ble laget til som en midlertidig løsning, denne er det ikke søkt bruksendring på.

Tilleggskommentar:

Det er ikke lagt radonsperre i boligen. Boligen ble oppført etter TEK07, som ikke stilte krav om dette. Radonmåling er ikke gjennomført. Det er imidlertid lagt ned et drensør under hoveddelen av boligen for å kunne montere radonvitte ved behov, med mulighet for lufting over tak. Det er lagt inn ekstra isolasjon i tak (tot 30cm) Det er balansert ventilasjon i hoved del Alle yttervegger med 20cm isolasjon samt dobbel vindspærre. Branncvarslingsanlegg på ledning med sonedeling samt mulig for sms varsling (jablatron anlegg levert av lymgdal EL) Kablet nettverk på strategiske plasser med dataskap på teknisk rom (vaskerom).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i eget asfaltert tun og i egen garasje.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisnummer

90898909

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgspoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgspoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel fyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Enebolig: Varmepumpe, vedovn, elektrisk.

Hybel: Varmepumpe, elektrisk.

Lelighet: Elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

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 7 750 000

Kommunale avgifter (2024)

Kr 25 242

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift (for 2 enheter). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primær (2023)

Kr 2 047 980

Formuesverdi sekundær (2023)

Kr 8 191 919

Andre utgifter

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

Tilbud 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 367 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2009/41263-2/200 20.01.2009 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: LINDLAND MASKIN AS

ORG.NR: 963 654 812

Rett til å forestå alt grunnarbeid

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

2009/3951-1/200 06.01.2009

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 162

BNR: 5

2020/1541321-1/200 01.01.2020, 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 367

EIENDOMMENS ETTIGHETER

Servitutter:

2009/4074-1/200 06.01.2009 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 423

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 80

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 94

Rettinghet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 195 FNR:

0 SNR: 1. Rettinghet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 195 FNR:

0 SNR: 2. Rettinghet hefter i: KNR: 4225 GNR: 166 BNR: 196

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.06.20.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i er innredet og brukt som hybel ikke er godkjent hos kommunen. Rommet er forøvrig angitt som vinterhage/disp. loft på byggetegningene, og det er ikke søkt bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleieleilighet i kjeller.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Ervær av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

193 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantestattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

195 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 945 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 961 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 963 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 195 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,24% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf med drone og plantegning

3 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

16 550 Stor markeds pakke + Aktiv treff

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr. 147 110

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendoms megler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Plantegning



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











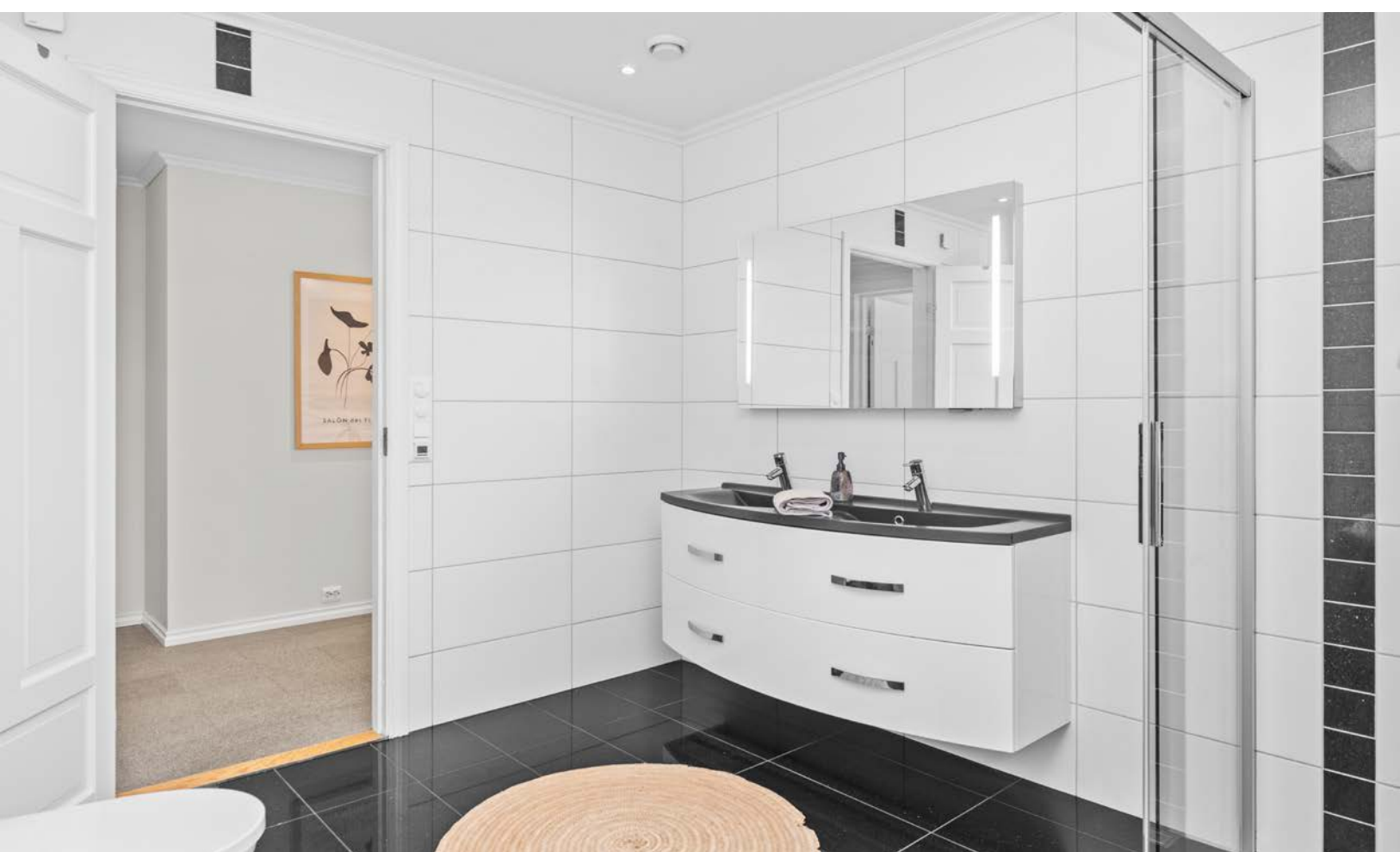






























































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Oftebrolia 6, 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 162, bnr. 367

Sum areal alle bygg: BRA: 441 m² BRA-i: 441 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 20755-1302

Referansenummer: ZG8689

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

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 takstoppdrag 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 hybel og egen leilighet fra 2010 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

1 etg:

Stue/kjøkken, bod, gang, soverom, bad, vaskerom, boder, toalettrom, garderobe, garasje

Loft:

Loftstue, gang, 3 soverom, toalettrom, bod

Hybel:

1 etg:

2 soverom, bad/vaskerom, gang, bod

Loft:

Stue/kjøkken, soverom

Leilighet:

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 2 soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra 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!

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 2lags glass, vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Malt ytterdør med glass

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ved inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Laminat og flise

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Elementpipe med pusete overflater, ingen ildsted montert

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utforende vegger av tre med plater.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med mindre avvik

registrert, 15,3vektprosent .

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har fliser på vegger og gulv med himlingsplater i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran, kan ligge under fliselim

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,4 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp

Laminat på gulv og malte panelplater på vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringsstidspunge.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

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

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

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

Sikringskapp med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert på soverom

Røkvarslere er plassert i himling

Hybel - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 2lags glass, vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Malt inngangsdør med glass med normal bruksslitasje

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Laminat, teppe

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Panel, himlingsplater

Bad/Vaskerom: Belegg på gulv og malte vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal

Beskrivelse av eiendommen

bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje, etasjeskille i tre.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

leiligheten har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater.

Utvendig støpt mur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom med ingen avvik registrert, 11,3 vektprosent .

Malt tretrapp med laminat i trinn

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.

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

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut montert over kokesonen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.

Vannmåler i hoveddel og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon montert i garasjen, sammen med hoveddelen

Varmepumpe luft til luft plassert i gang.

120 liters varmtvannstank plassert under trapp, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i kott under trapp.

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med undertak av sutaksplater.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag mot takstein

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende

kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.

Sperrekonstruksjon av tre med oppforet luftespalte under undertaket.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Malte vinduer med 2lags glass.

Malt to fløyet ytterdør med glass og malt inngangsdør til vaskerom med glass.

Malt skyvedør i stue/kjøkkenen.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk

Garasje med støpt gulv og ringmur.

Vegger og tak med plater innvendig

Ledport med elektrisk portåpner

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater

Takoverflater:

Malt slett tak, himlingsplater

Bad:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje, etasjeskille i tre.

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

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område

med aktsomhetsgrad Usikker

Elementpipe med ovn i stue.

Boligen har hvitmalt tretrapp med lakkerte trinn, spile rekkverk

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører på loft

Malte speildører i 1 etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater.

Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner, vegger mot garasje 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 :

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon
Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent.
Hulltaking utført i soverom bak toalett.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Parkett på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Kjøkkenventilator med utlufting ut over kokesone

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1 etg:
Toalettrom med flis på gulv, malte slette vegger og tak.
Innredning med nedfelt vask og toalett.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak
Loft:
Toalettrom med belegg på gulv, malte slette vegger og tak.
Innredning med nedfelt vask og toalett.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom
Stoppekran og vannmåler montert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert i garasjen.
Varmepumpe montert i gang.
300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerom
Brannslukningsapparat er montert i bod på loft.
Røkvvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall bort i fra bygningskroppen
Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast.
Betong grunnmur med isolerte flater under bakken på yttersiden
Støpt ringmur på deler av kjelleretasjen med støpt dekke
Betong mur med spile rekkverk lang nedgang til kjelleren og i innkjørselen ved garasje
Terreng forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer.
Det er asfaltert gårdsplass, gangvei til kjelleren, ellers naturtomt.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er rom i 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Hybel

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

-Hybel er ikke godkjent som egen enhet i henhold til de kommunale papirer/tegninger
-Hybelleiligheten er ikke søkt på som egen enhet, bruksendring må søkes

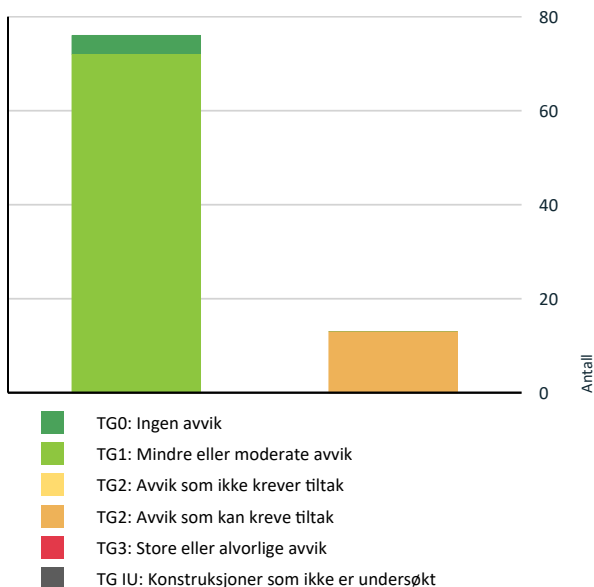
Leilighet

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

Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med hybel og egen leilighet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Det er ikke etablert loftsluke til kalt loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det mangler klemlist på synlig grunnmur plast

Hybel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong ved inngang har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.


Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


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

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.


 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.


Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest på hele bygget gitt 2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner av stål renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag mot takstein
Det er montert stigetrinn på tak for feier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre med oppforet luftespalte under undertaket. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og på øverste loft før ferdigstillelse
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er ikke etablert lofts Luke til kalt loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Lofts Luke med stige bør monteres til kalt loft for inspeksjon



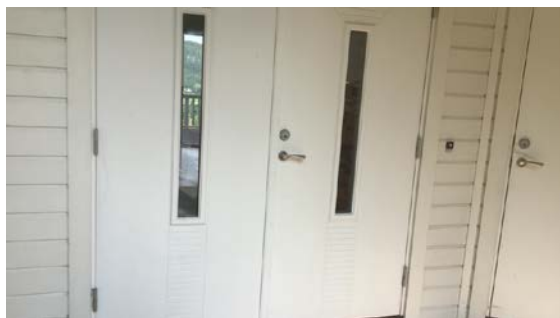
TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.
Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Malt to fløyet ytterdør med glass og malt inngangsdør til vaskerom med glass.
Malt skyvedør i stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert på terrasse ved inngang
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.
Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.



TG 1 Garasje

Garasje med støpt gulv og ringmur.
Vegger og tak med plater innvendig
Ledport med elektrisk portåpner

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og

materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater

Takoverflater:

Malt slett tak, himlingsplater

Bad:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje, etasjeskille i tre.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 2 Radon

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

Det er anlagt 20m med 110mm drenerør under hoveddelen med oppstikk til andre etg som kan kobles til vifte for utlufting ved eventuelt påvist radon i boligen

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helsekader.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med ovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TO 2 Innvendige trapper

Boligen har hvitmalt tretrapp med lakkerte trinn med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører på loft

Malte speildører i 1 etg.

Dør fra hobbyrom til garasjen er sikret med grind for å forbygge fall

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater.

Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malte himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot garasje 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.

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak. Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne. Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusj, membran ikke synlig for inspeksjon. Slukrenne kommer med ferdig slukmansjett påmontert, forutsetter at monteringsanvisning er fulgt fra produsent. Dokumentasjon, bilder framlagt fra eier.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak toalett. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater, ny benkeplate montert.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Parkett på gulv og malte slette vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utlufting ut over kokesone

Det ble registrert komfyrvakt under ventilatoren.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv, malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak



LOFT > TOALETROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme, balanserte ventilasjon i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerom

Stoppekran og vannmåler montert ved varmtvannstank



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i garasjen.
Normal service og vedlikehold etter produsentens anvisninger.



TO 1 Varmesentral

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



TO 1 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.



TO 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 på vaskerom

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.
2014 Ved ferdigstillelse
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsapparat

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsapparat 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat er montert i bod på loft.
Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
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 oppgravninger og langvarige målinger

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall mot bolig fra veien.
Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur med isolerte flater under bakken på ytersiden
Støpt ringmur på deler av kjelleretasjen med støpt dekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler klemlist på synlig grunnmur plast

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

-Klemlist må monteres



TO 1 Forstøtningsmurer

Betong mur med spile rekkverk lang nedgang til kjelleren og i innkjørselen ved garasje



TO 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er skrått i flere nivåer. Det er asfaltert gårds plass og gangvei til kjelleren, ellers naturtomt.



TO 1 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.

HYBEL



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
Ferdiggattest på hele bygget gitt 2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass, vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TO 1 Dører

Malt inngangsdør med glass med normal brukslitasje

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk av tre fra terrasse/balkong ved inngang har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat, teppe

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Panel, himlingsplater

Bad/Vaskerom: Belegg på gulv og malte vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller etasje, etasjeskille i tre. Det blei målt høydeforskjell i to rom med mindre avvik registrert. Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er anlagt 20m med 110mm drenerør under hoveddelen med oppstikk til andre etg som kan kobles til vifte for utlufting ved eventuelt påvist radon i boligen. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

leiligheten har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater.

Utvendig støpt mur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom med ingen avvik registrert, 11,3 vektprosent .



! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Malt tett tretrapp med laminat i trinn

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtroms maling på overflater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil montert i vegg og tilluft under dør.
Ventilering ansees tilfredsstillende

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjesvarslere og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut montert over kokesonen
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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



TO 1 Avløpsrør

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

TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon montert i garasjen, sammen med hoveddelen
Normal service og vedlikehold etter produsentens anvisninger.

TO 1 Varmesentral

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



TO 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

120 liters varmtvannstank plassert under trapp, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.



1 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.

Sikringskap 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.
2014 Ved ferdigstilles
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?
Nei
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, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Brannslukningsapparat er montert i kott under trapp.
Røykvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

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



LEILIGHET



Byggeår
2013

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
Ferdiggattest på hele bygget gitt 2020

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass, vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

1 TO 1 Dører

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ved inngang.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat og flise

Veggoverflater: Panel

Takoverflater: Himlingsplater.

Bad: Fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det ble målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TO 2 Radon

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

Det er anlagt 20m med 110mm drenerør under hoveddelen med oppstikk til andre etg som kan kobles til vifte for utlufting ved eventuelt påvist radon i boligen

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer

radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

TO 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusete overflater, ingen ildsted montert

TO 1 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.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med mindre avvik registrert, 15,3vektprosent.

Det bør gjøres nye målinger over en tid og se om fukt verdiene har forandret seg noe i konstruksjonen etter en tid



TO 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med himlingsplater

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran, kan ligge under fliselim

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Innhent dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i tak.

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,4 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp

Laminat på gulv og malte panelplater på vegger.

Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

Det ble registrert komfyrvakt under ventilatoren.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.
2013 Ved ferdigstilles
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?
Nei
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



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 forenklete 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 soverom
Røykvarslere er plassert i himling

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

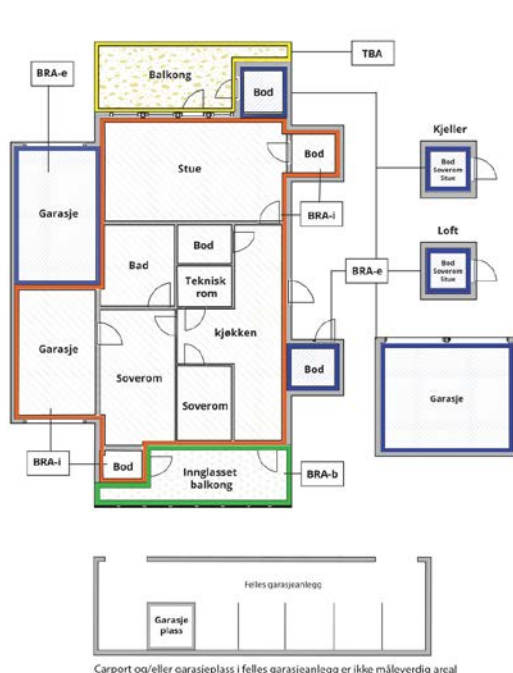
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	191			191	68
Loft	104			104	
SUM	295				68
SUM BRA	295				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bod, Gang, Toalettrom, Garderobe, Vaskerom, Garasje, Bad, Soverom		
Loft	Loftstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bod, Bod 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom garasjen og boligen.

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

Hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	29			29	
Loft	45			45	20
SUM	74				20
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: -Hybel er ikke godkjent som egen enhet i henhold til de kommunale papirer/tegninger
-Hybelleiligheten er ikke søkt på som egen enhet, bruks endring må søkes

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	5
SUM	72				5
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller 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	223	72
Hybel	72	2
Leilighet	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	162	367		0	1103.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oftebrolia 6

Hjemmelshaver

Engesæth Ronny

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	13.08.2025	Bolig med sokkel leilighet og garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	13.08.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/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/ZG8689>

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ronny Engesæth

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oftebrolia 6

4580 Lyngdal

4225-162/367/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Var 2 vinduer med råte, disser er skiftet ut

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ronny Engesæth

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 vindusrammer

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Godkjent kjellerleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hybel er det ikke søkt bruksendring på

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært utført tilstandsrapport i forbindelse med pågående salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 162, Bruksnr 367	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Oftebrolia 6, gatenr 3780 4580 Lyngdal	Valgkrets:	4 Å
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
		Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.2009	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 103,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/162/367	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2017	Avgiver	4225/162/5	-7 583,7
	Matrikkelført:	18.06.2018	Berørt	4225/162/1	0,0
			Berørt	4225/162/367	0,0
			Berørt	4225/162/368	0,0
			Berørt	4225/162/369	0,0
			Berørt	4225/162/370	0,0
			Berørt	4225/162/371	0,0
			Berørt	4225/162/372	0,0
			Berørt	4225/162/373	0,0
			Berørt	4225/162/374	0,0
			Berørt	4225/162/375	0,0
			Berørt	4225/162/378	0,0
			Berørt	4225/162/382	0,0
			Berørt	4225/162/383	0,0
			Berørt	4225/166/1	0,0
		Mottaker	4225/162/423	7 583,7	
Kartforretning	Forretning:	02.10.2012	Avgiver	4225/162/5	-1 103,4
	Matrikkelført:	10.10.2012	Berørt	4225/162/68	0,0
			Berørt	4225/162/368	0,0
			Berørt	4225/166/80	0,0
			Mottaker	4225/162/367	1 103,4
Kartforretning	Forretning:	02.10.2012	Avgiver	4225/162/5	-715,4
	Matrikkelført:	10.10.2012	Berørt	4225/162/367	0,0
			Berørt	4225/162/369	0,0
			Mottaker	4225/162/368	715,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.2008	Avgiver	4225/162/5	-713,9
	Matrikkelført:	07.02.2009	Berørt	4225/162/367	0,0
			Mottaker	4225/162/368	713,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.2008	Avgiver	4225/162/5	-1 102,8
	Matrikkelført:	07.02.2009	Berørt	4225/162/68	0,0
			Berørt	4225/166/80	0,0
			Mottaker	4225/162/367	1 102,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oftebrolia 6	U0101	Bolig	75,0	Kjøkken	2	1	1
Oftebrolia 6	H0101	Bolig	378,0	Kjøkken	9	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	230,0	Rammetillatelse:	08.10.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	453,0	Igangset.till.:	22.10.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.06.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	453,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300095087			Antall etasjer:	3

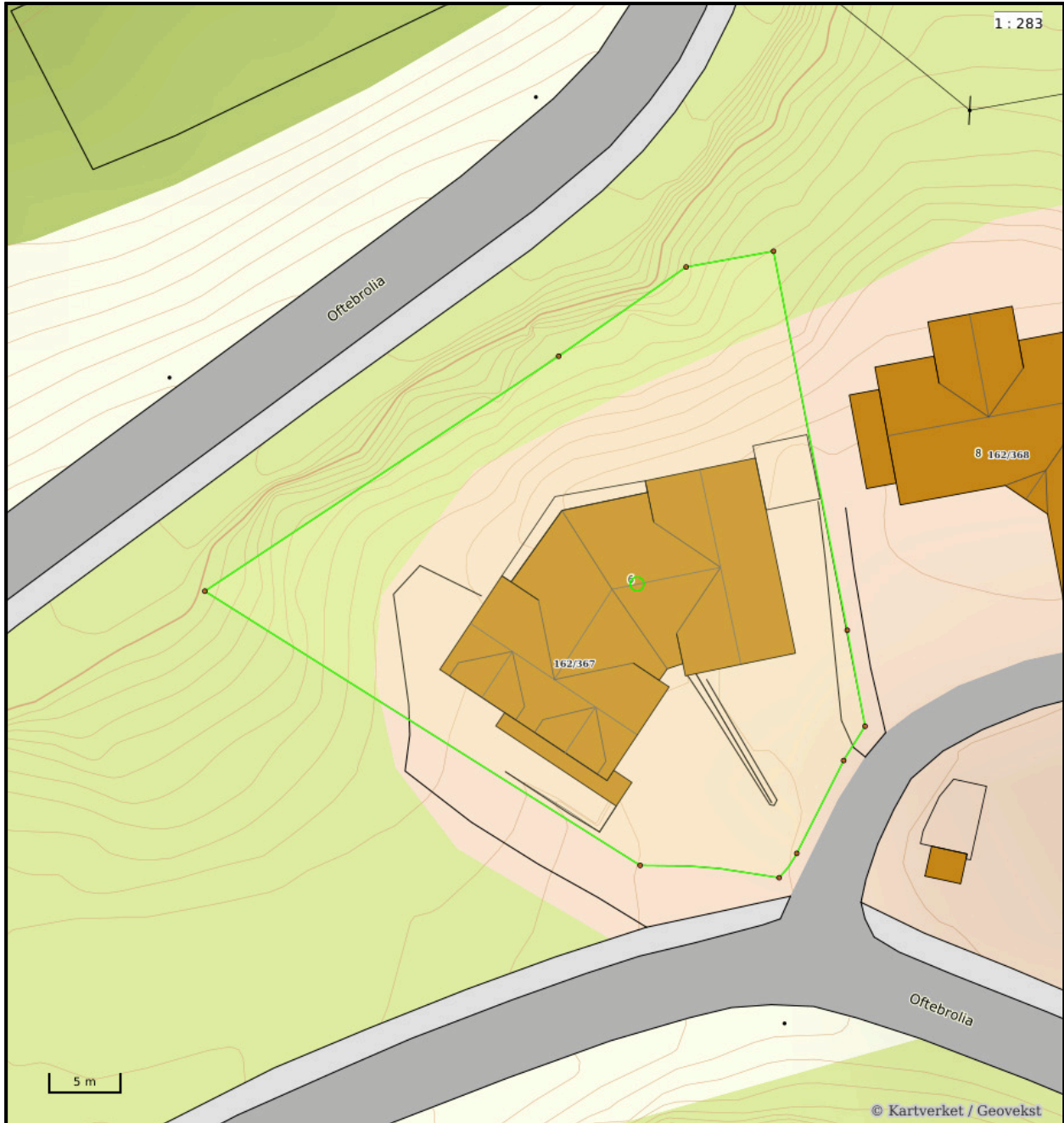
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		75,0		75,0				
H01	1		213,0		213,0				
H02			165,0		165,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

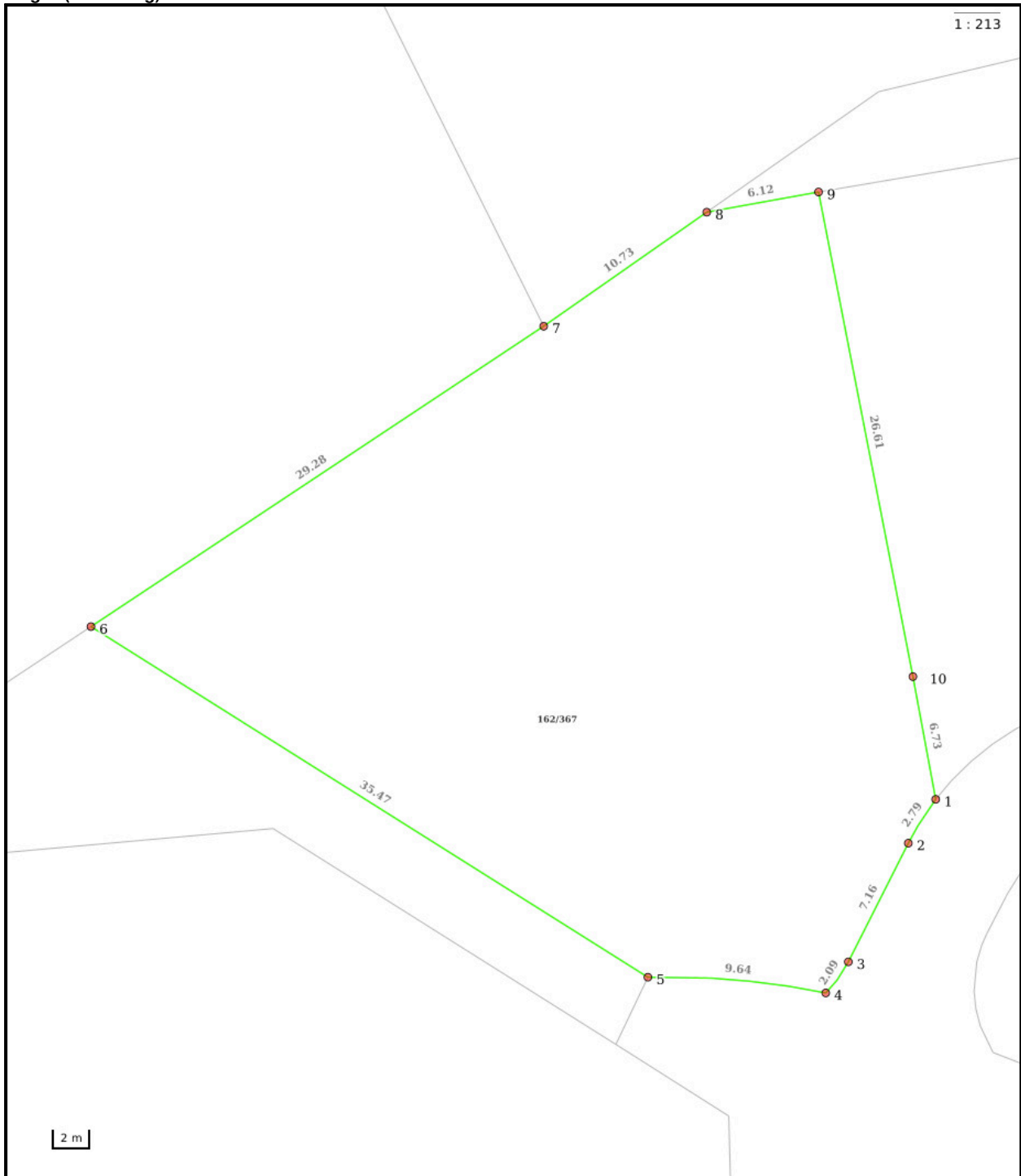
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring












Areal og koordinater**Areal:** 1 103,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**







Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 583,63	387 499,04	2,79m	Terrengmålt	10	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 446 581,14	387 497,78	7,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 446 574,49	387 495,13	2,09m	Terrengmålt	10	5,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 446 572,71	387 494,06	9,64m	Terrengmålt	10	-42,49	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 446 572,70	387 484,44	35,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 446 588,85	387 452,86	29,28m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 446 607,14	387 475,72	10,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 446 614,05	387 483,93	6,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 446 615,67	387 489,83	26,61m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 446 590,11	387 497,22	6,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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







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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

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

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

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



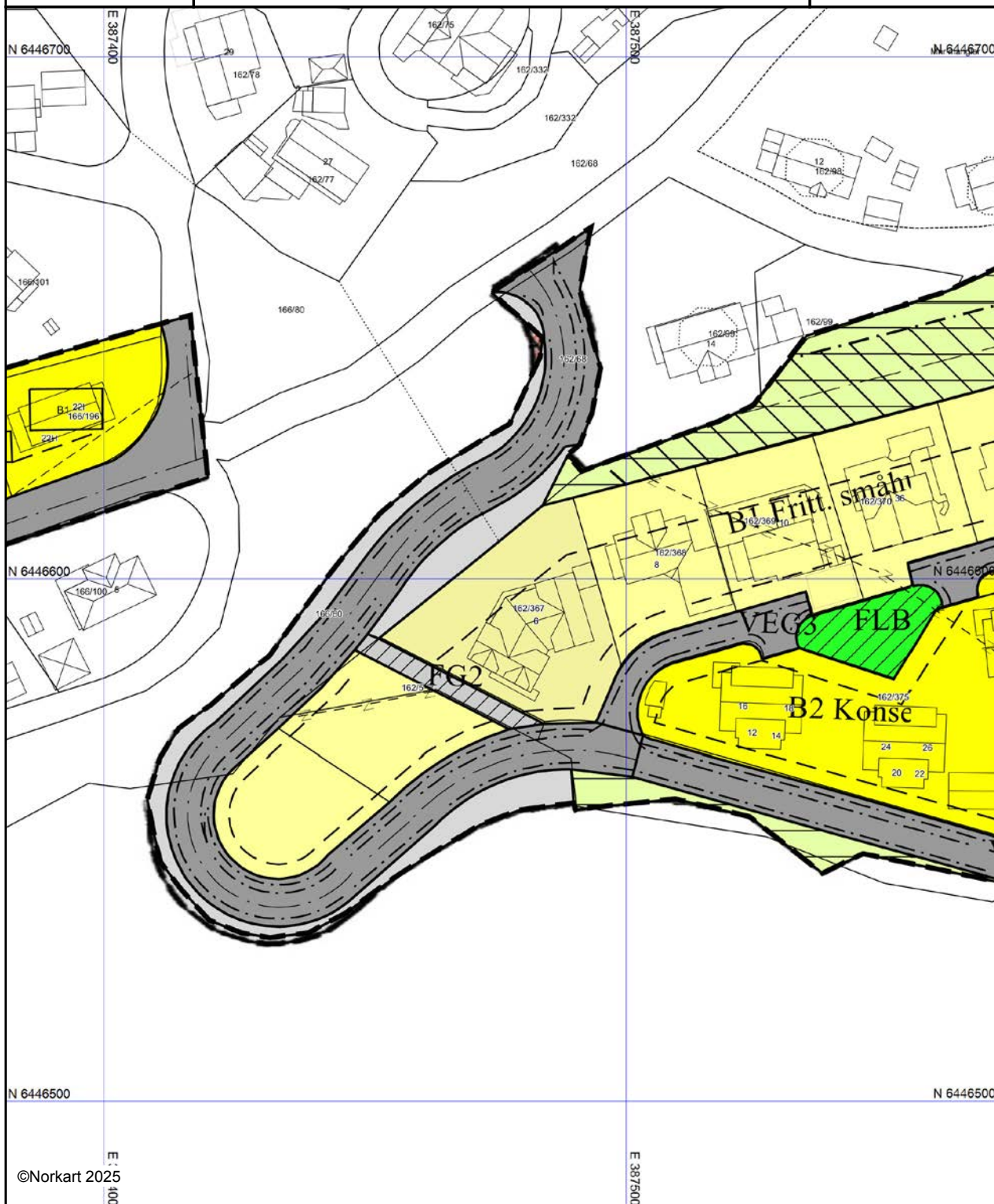
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 162/367
Adresse: Oftebrolia 6
Utskriftsdato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32












©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 162/367
Adresse: Oftebrolia 6
Utskriftsdato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Vegkryss - framtidig
-  Påskrift områdenavn



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	367	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oftebrolia 6, 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 vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 626,13 kr
Feiing	691,79 kr
Renovasjon	9 337,77 kr
Vann	6 586,73 kr
Sum	25 242,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Abonnement vann	15%	2 stk	1497.76	1/1	0 %	2 995,52 kr
Forskudd vann	15%	160 m3	19.40	1/1	0 %	3 104,45 kr
Abonnement avløp	15%	2 stk	2027.68	1/1	0 %	4 055,36 kr
Forskudd avløp	15%	160 m3	28.58	1/1	0 %	4 572,03 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	2 stk	1022.00	1/1	0 %	2 044,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	2 stk	3788.00	1/1	0 %	7 576,00 kr
Tillegg for beholder restavfall 240l	25%	1 stk	1515.00	1/1	0 %	1 515,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	2 stk	-571.00	1/1	0 %	-1 142,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	0%	1 stk	415.00	1/1	0 %	415,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	25 135,36 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 28.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	367	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oftebrolia 6, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf		
Delarealer	Delareal	1 103 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_2	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
Delarealer	Delareal	1 103 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	1 103 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

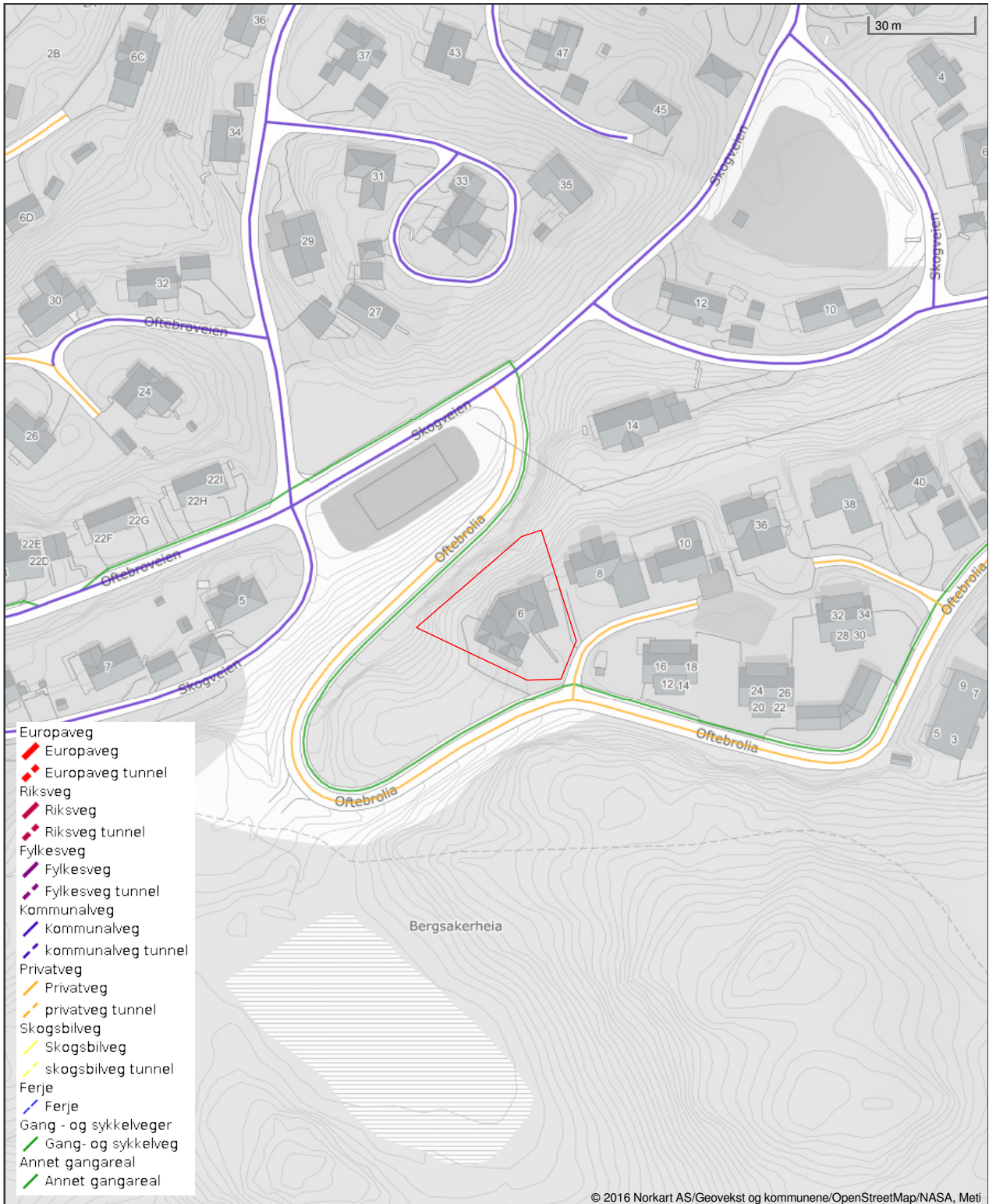
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200811
Navn	Oftebro, gnr. 162, bnr. 5 - reguleringsendring - boliger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/555/200811_best%20underskrevet.PDF
Delarealer	Delareal 1 103 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1 Fritt. småhusbeby



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 162/367//



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: 28.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	367	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oftebrolia 6, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12.046173	849	31.12.2024	Stipulert forbruk	59
13T331539	1135	31.12.2024	Stipulert forbruk	107

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BYGGFIRMA RUNE ENGESÆTH
Oftebroveien 33

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr	Løpenr		
2020/1569	14857/2020		
Eiendom/byggested			
Oftebro			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
162	367		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
BYGGFIRMA RUNE ENGESÆTH Oftebroveien 33	Ronny Engesæth Oftebrolia 6
4580 LYNGDAL	4580 LYNGDAL

Vedtak	datert
Vedtak om dispensasjon, vedtaks nr. 629/09	06.10.2009
Byggetillatelse, vedtaks nr. 710/09	07.10.2009
Midlertidig brukstillatelse for sokkelleilighet på 75 m ² , vedtaks nr. 120/13	22.02.2013
Midlertidig brukstillatelse for sokkelleilighet, 1. etasje enebolig samt garasje, vedtaks nr. 281/14	08.05.2014
Midlertidig brukstillatelse for sokkelleilighet, 1. og 2. etasje i enebolig samt garasje, vedtaks nr. 102/15	20.02.2015

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest	27.01.2020

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Bygging av enebolig m/sokkelleilighet og dobbel garasje på eiendommen gnr. 162, bnr. 367 – Oftebro.		
Vedtak fattet av	Vedtaks dato	Vedtaksnr.
Kommunedirektøren	08.06.2020	371/2020
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
16.01.2020	Byggfirma Rune Engesæth – v/Rune Engesæth	
Merknader		
Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, dispensasjon gitt i vedtak 629/09 datert 06.10.2009 og byggetillatelse for det aktuelle tiltaket på gnr. 162, bnr. 367 er gitt i vedtak 710/09 av 07.10.2009.		
Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 16.01.2020. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.		

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

Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.

Feier:						
Har bygget pipe?	Nei		Ja	x	Antall	1 (2 løp)
Gebyr: Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 2.000,- . Faktura ettersendes tiltakshaver.						

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	08.06.2020	Ole Njerne Stensøy

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Virksomhetsleder
Torhild Hessevik Eikeland

Ole Njerne Stensøy
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Ronny Engesæth
BRANNVESENET SØR IKS

Oftebrolia 6
Sorenskriver Fridrichsens gate 7

Planid 2008 11
Egmothe 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	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig trafikkområde:	Kjøreveg Annen veggrunn
Offentlig friområde:	Turveg
Spesialområde:	Friluftsliv Område for kommunalteknisk anlegg, nettstasjon
Fareområde:	Høyspenningsanlegg
Fellesområder:	Felles gangveg Felles parkering Felles lekeplass

§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 tomte skal opparbeides, og eventuelle fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.
- Søppelspann, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- Det må tas hensyn til radon ved prosjektering av boligene.

§4 Byggeområde for bolig

- Område B1 skal bygges ut med frittliggende 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, pulttak eller avledelede takformer. Takvinkel skal være mellom 10° og 20° for pulttak og mellom 22° og 42° for saltak. Mønnet skal i hovedsak følge husets langvegg.
- Maksimalt bebygd areal (BYA) er lik 25 % av tomte for område B1, 30 % for område B2, B3 og B4. Maksimal mønehøyde er lik 8 meter over gjennomsnittelig planert terreng på felt B1, 9 meter på felt B2,

B3 og B4. Maksimal gesimshøyde er 6 på felt B1, 6,5 meter på felt B2, B3 og B4. Arker og takoppløft kan dekke inntil 25 % av takflaten og kan overstige gesimshøyden.

- d) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til all bebyggelse, vise hvor biloppstillingsplasser skal ligge og hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes.
- e) Det skal settes av plass til minimum to biloppstillingsplasser på hver eneboligtomt og 1,5 plass pr boenhet på de andre tomtene. I område B3 kan parkeringsdekning skje på fellesareal mens de andre boligene forutsettes å ha parkeringsplasser på egen eiendom.
- f) Bygningene på tomtene merket 1-5, 12-14, 16 og 17 bør bygges med sokkeletasje for å ta opp terrengforskjeller ved at den ene langveggen føres en etasje lenger ned enn den andre.
- g) Alle boligene skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kart. Garasjer og uthus tillates bygd utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn en meter fra eiendomsgrense.
- h) I område for konsentrert småhusbebyggelse, B2, B3, B4 og B5 skal 50 % av leilighetene i hvert hus utformes etter Husbankens krav til livsløpsstandard.

§5 Offentlig trafikkområde

- a) Offentlig kjørevei er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen. Veg1 og veg2 skal anlegges med fortau på 1,5 meters bredde. Kjørebane skal være 5 meter for Veg 1 og Veg 2. De andre vegene skal anlegges uten fortau og med 3 meter kjørebane.

§6 Offentlig friområde

Offentlig turveg er åpen for allmenn ferdsel.

§7 Fareområde

- a) Det er ikke tillatt å bygge i fareområdet. Opparbeiding av området med støttemurer eller andre konstruksjoner kan tillates dersom dette ikke fører til økt risiko for ulykker eller skade på personer eller strømnett

§8 Spesialområde

- a) Område for friluftsliv
Det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler i friluftslivsområdet. Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Rydding av stier og annen tilrettelegging for allmenn bruk er tillatt.
- b) Område for kommunalteknisk anlegg
Området tillates bebygd med nødvendige anlegg for å sikre strømforsyning til planområdet.

§9 Fellesområder

- a) Lekeplass FLB1 og FLB5 er felles for alle beboere i området og skal opparbeides med henholdsvis balløkke og åkebakke. FLB2 er felles for beboerne av felt B1 og B2, FLB3 for beboerne i område B3 og FLB4 for beboerne på B4. Lekeplassene skal tilrettelegges for barn og gis egnet utstyr som klatrestativ, sklier eller liknende.
- b) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av lekeplassene.
- c) Felles parkeringsplass FP3 skal betjene beboerne på felt B3 og vedlikeholdes av disse.
- d) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad for fellesarealene. Planen skal vise lekeplassens utforming.

§10 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før brukstillatelse gis for boliger, må tilhørende felles lekeplass, vegar og tekniske anlegg være opparbeidet. Felles gangveg TVEG skal opparbeides med enkel standard fram til FLB1.
- b) 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

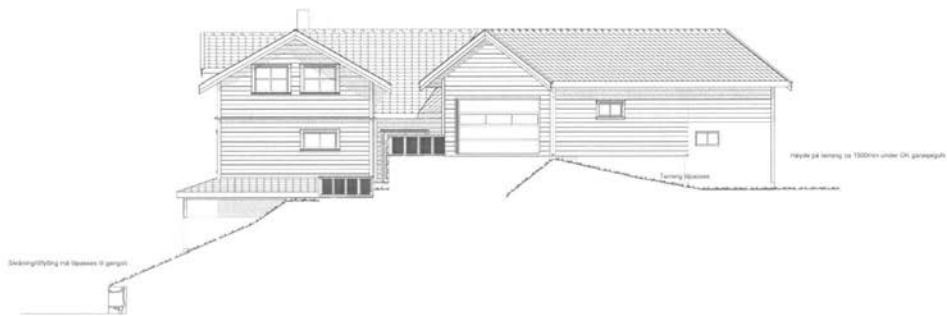
Rev 18.11.2008 i henhold til Kommunestyrets vedtak den 9.10.2008

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 *2/8 - 12*

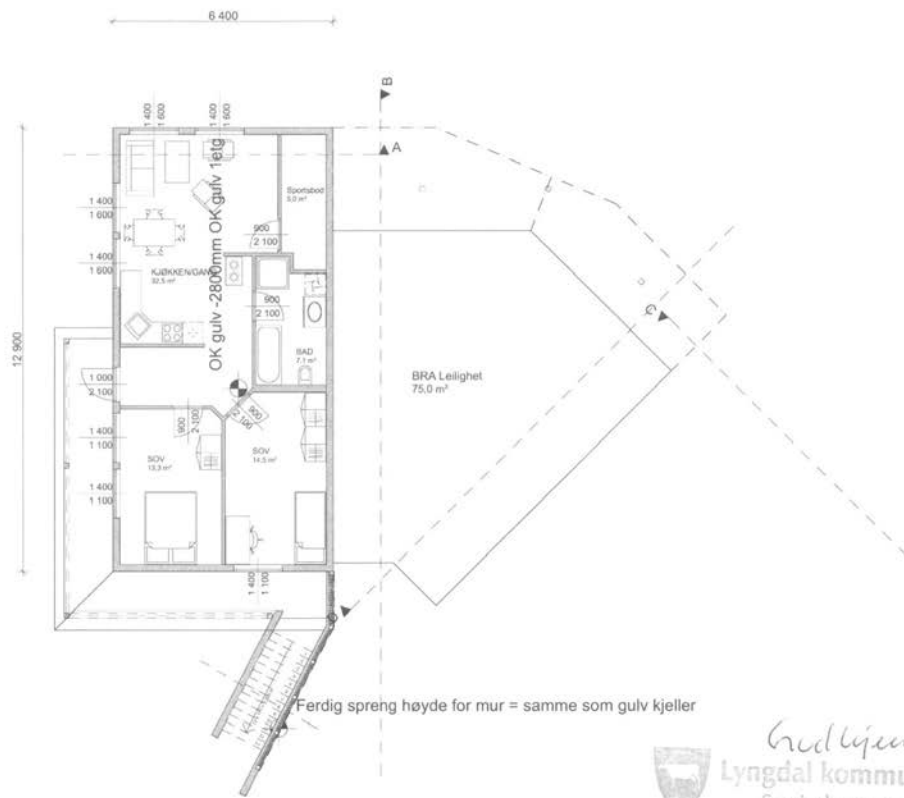

Ingunn Foss
Ordfører





Godkjent
Lyngdal kommune
Servicekontoret
08.10.09 MR

Date	Rev. gjørd
REVISJON	
Anmerk.	
Tegntype Anmeldeinstegninger Tegntittel Fasadnr 1 Prosjektør Tegnt. nr Tilskillevær Ronny Engesaeth 162/367	
Prosjekt Enebolig m/garasje Oftebro	
Tegnt.	Kontor
Dato	Mål
18.09.09	1:100
 O.Hobbesland Tegning & Prosjekt	



Ferdig spreng høyde for mur = samme som gulv kjeller



Gredlyant
Lyngdal kommune
Servicekontoret

08.10.09 NR


Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr.	
Tegnr.	
Tegn viser	
Plan leilighet	
Tegn Type	
Anmeldelsestegninger	
Tiltakshaver	
Ronny Engesæth	
162/367	
Prosjekt	
Enebolig m/garasje Oftebro	
Tegn	Kontr.
<i>Olav Hobbelsland</i>	
Dato	Mål
16.09.09	1:100
 O.Hobbelsland <small>Tegning & Byggespekteringen</small>	



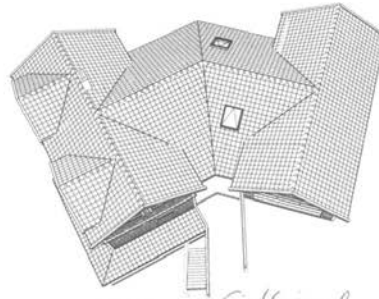
Arctic Line 6
 Lyngdal kommune
 Servicekontoret
 07.10.09 *HE*

Dato	Rev. gjørd
REVISJON	
Arbeiter	
Tegn type	
Arbeidsdelstegninger	
Tegn nr	
Fasade 2	
Prosjektør	
Tegn nr	
Tilskikaver	
Ronny Engesaeth	
162/967	
Prosjekt	
Enebolig m/garasje Othbro	
Tegn	Kontor
16.09.09	1:100



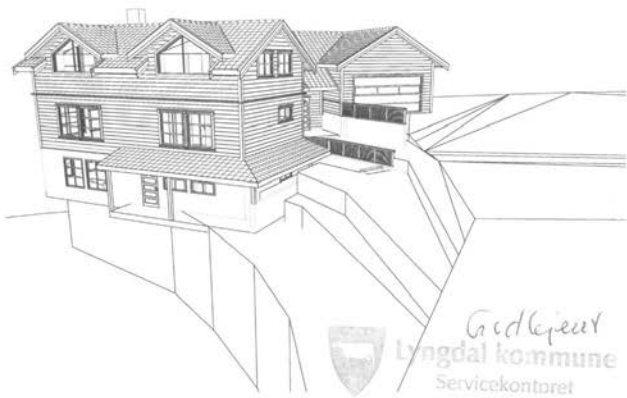
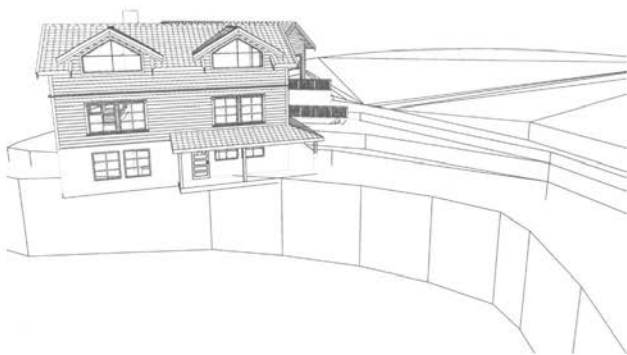

 Gerd Lørent
 Lyngdal kommune
 Servicekontoret
 08.10.09 *GL*

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr.	
Tegnr.	
Tegn viser	
Fasade 3	
Tegn Type	
Anmeldelsestegninger	
Tiltakshaver	
Ronny Engesæth	
162/367	
Prosjekt	
Enebolig m/garasje Oftebro	
Tegn	Kontr.
<i>Ole Hobbelsland</i>	
Dato	Mål
16.09.09	1:100
 O.Hobbelsland <small>Tegning & Byggespekterier</small>	



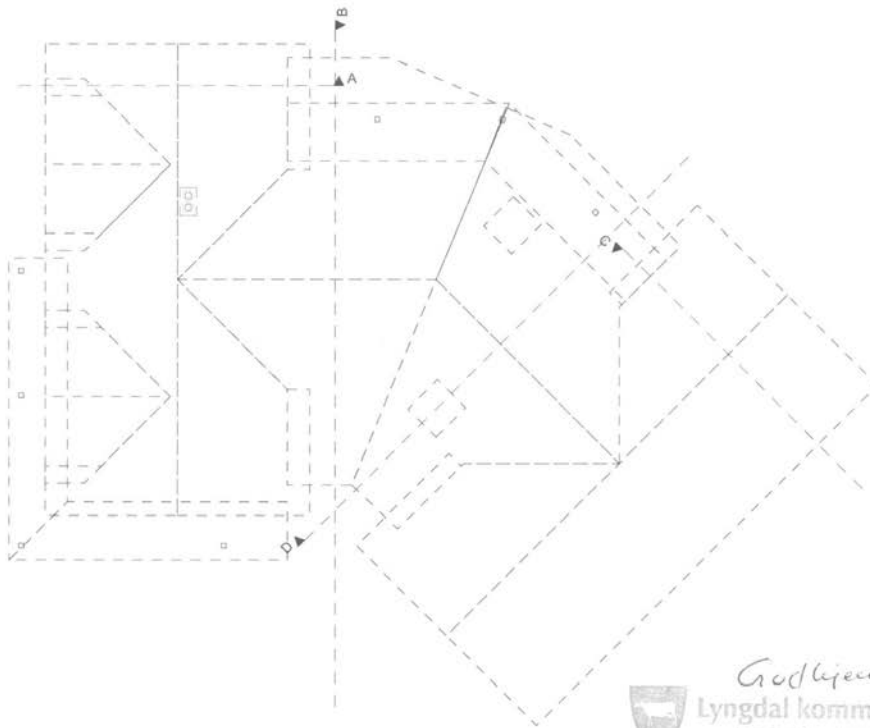

 Godt kjøp
 Lyngdal kommune
 Servicekontoret
 08.10.09

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr.	
Tegnr.	
Tegn viser	
Perspektiv 1	
Tegn Type	
Anmeldelsestegninger	
Tiltakshaver	
Ronny Engesæth	
162/367	
Prosjekt	
Enebolig m/garasje Oftebro	
Tegn	Kontr.
<i>Olav Hobbelsland</i>	
Dato	Mål
16.09.09	1:100
 O.Hobbelsland <small>Tegning & Byggesamling</small>	




 Godkjent
 Lyngdal kommune
 Servicekontoret
 08.10.09

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr.	
Tegnr.	
Tegn viser	
Perspektiv 2	
Tegn Type	
Anmeldelsestegninger	
Tiltakshaver	
Ronny Engesæth	
162/367	
Prosjekt	
Enebolig m/garasje Oftebro	
Tegn	Kontr.
<i>O. Hobbesland</i>	
Dato	Mål
16.09.09	1:100
 O.Hobbesland Tegning & Byggesamkjøring	

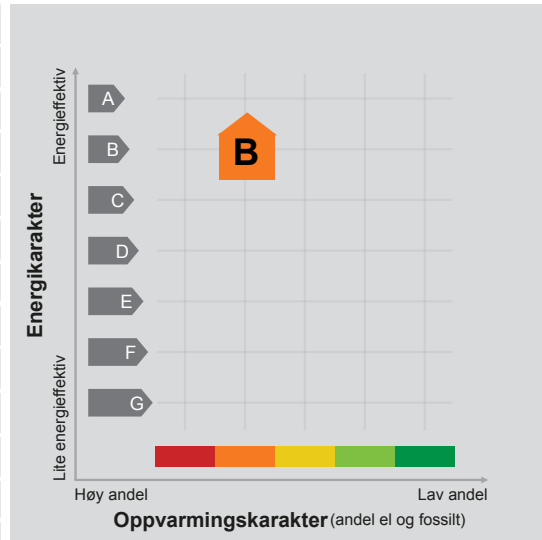


Grothjevel
 Lyngdal kommune
 Servicekontoret
 08.10.09 *RE*

Date		Rev. Gjelder	
REVISJON			
Arealer			
Prosjektnr.			
Tegnr.			
Tegn viser TAKPLAN			
Tegn Type Anmeldelsestegninger			
Tiltakshaver Ronny Engesæth 162/367			
Prosjekt Enebolig m/garasje Oftebro			
Tegn <i>Olavur Hobbelsland</i>		Kontr.	
Dato 16.09.09		Mål 1:100	
 O.Hobbelsland <small>Tegning & Byggesampløsing</small>			

ENERGIATTEST

Adresse	Oftebrolia 6
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	367
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300095087
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	181a68db-f04d-4001-a7e5-e358dad94448
Dato	26.09.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oftebrolia 6
4580 LYNGDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein HellestølTelefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre