



aktiv.

Rosfjordtunet 8B, 4580 LYNGDAL

**Rosfjord/Lyngdal – Moderne del av
tomannsbolig over 2 plan | 3
soverom, bad, toalettrom og
garasjeplass!**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Larsen-Solhaug

Mobil 993 65 298

E-post christine.bjornestad@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 74 750,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Eirin Haugstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 105/124 kvm
Tomtstr.: 205 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 171, bnr. 34
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1408260037

Moderne del av to-mannsbolig over 2 plan | 3 soverom, bad, toalettrom og garasjeplass!

Vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Rosfjordtunet. Boligen strekker seg over to plan, ligger i 2. og 3. etasje, og ble oppgradert i 2022. Herfra har man flott utsikt over Rosfjorden!

Boligen fremstår moderne med tidsriktige og nøytrale fargevalg, og har en funksjonell planløsning bestående av tre soverom, bad og toalettrom, loftstue samt utgang til veranda. Det medfølger også felles garasje med egen garasjeport.

Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til dagligvarebutikk, Sørlandsbadet, treningssenter og fine turområder langs stranden. Boligen har en god plassering med utsyn mot Rosfjorden, åpent landskap og gode solforhold.

Innhold:

2. etasje: Entré/trapperom, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Loft: Gang/loftstue, toalettrom og soverom.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Nabolagsprofil	105
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 16 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje. BRA-i: 78 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2.

3. etasje. BRA-i: 27 kvm. Soverom, loftstue, gang, kott, kott 2, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje. 16 kvm. Terrasse med direkte utgang fra hovedetasje. Glassrekkverk i front.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje. BRA-e: 19 kvm. Felles garasje med egen garasjeport.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 117 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BYGGETEGNINGER

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

Kommentar: Ferdigattest på boligen etter ombygging fra 2022.

Garasje:

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

Kommentar: Garasjen er i sammen med eier av 1 etg, areal er beregnet på den ene halvdel som tilhører boligen.

NYE HÅNDTVERTJENESTER

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

Kommentar: Boligen er total renoveret i 2021/22 både innvendig og utvendig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

205 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger fint til med sentralt beliggenhet. Kort avstand til dagligvarebutikk, sørlandsbadet, treningssenter og fine turområder langs stranden. Boligen er vendt ut mot Rosfjord med åpen og fri utsikt. Området fremfor er landbruksareal.

Adkomst

Fra Alleen i Lyngdal tar du inn på Agenefestveien, kjør 1,6 km. Ta av til høyre inn på Rosfjordveien, kjør ca. 400 m. Sving så til høyre inn på Rosfjordtunet og kjør ca. 7m. Her skal du se boligen merket med rød Aktiv-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Lyngtua barnehage: 1,7 km.

Filadelfia barnehage: 2,5 km.

Skolekrets

Lyngdal Kristne Grunnskole: 1,7 km.

Berge barneskole: 2,4 km.

Lyngdal ungdomskole: 2,4 km.

KVS-Lyngdal: 1,6 km.

Lyngdal videregående skole: 2,7 km.

Offentlig kommunikasjon

Lyngdal Rutebilstasjon: 2,7 km.

Rom Terminal: 6 km.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

GARASJE

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan sammen med eier av 1. etg.

Bygningen har i grove trekk utførelse med:

- Betonggulv med støpt ringmur
- Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tre kledning,
- Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein
- Vinduer/dører av malt tre.
- Det er montert led porter i front av garasjen med elektrisk portåpner

Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

TOMANNSBOLIG - Utvendig:

Taktekking: Taktekking med betongstein av nyere årgang.

Nedløp og beslag: Takrenner av malt stål renner og nedløp.

Vindskier av tre med malt beslag på topp.

Snøfangere anlagt på taket.

Veggkonstruksjon: Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass med bunnbeslag anlagt i underkant.

Dører: Malt hoved ytterdør med glass.

Malt balkongdør i tre fra stue/kjøkken.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk, deler av rekkverket med glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn: Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter, ihht. tilstandsrapport.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer i betong.

Terrengforhold: Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og grus. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann og avløps rør i pvc modernisert ved renovering av boligen.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

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

- Ja.

Hele boligen ble totalrenovert i 2021-2022 før jeg kjøpte den.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja.

Eiendommen har vert kjøpt opp av byggmester omland som har totalrenovert boligen og ført opp enda en tomannsbolig - alt er godkjent og i bruk.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Ja.

En horisontaldelt tomannsbolig med to separate innganger.

GENERELT

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei.

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Rosfjordtunet. Boligen strekker seg over to plan, ligger i 2. og 3. etasje, og ble oppgradert i 2022. Herfra har man flott utsikt over Rosfjorden!

Boligen fremstår moderne med tidsriktige og nøytrale fargevalg, og har en funksjonell planløsning bestående av tre soverom, bad og toalettrom, loftstue samt utgang til veranda. Det medfølger også felles garasje med egen garasjeport.

Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til dagligvarebutikk, Sørlandsbadet, treningssenter og fine turområder langs stranden. Boligen har en god plassering med utsyn mot Rosfjorden, åpent landskap og gode solforhold.

Innhold:

2. etasje: Entré/trapperom, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Loft: Gang/loftstue, toalettrom og soverom.

Overflater

Inngangsparti/ trapperom: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive).

Skyvedørsgarderober til lagring u/trapp.

Sov. 1: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive).

Sov. 2: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive). Hovedsoverom har integrert skyvedørsgarderober i speil.

Bad: Flis på gulv og på vegg. Gips i tak. Servant, wc og dusj på gulv. Moderne svarte detaljer. Skyvedørsgarderober i speil som skjuler varmtvannstank, samt mulighet for å sette inn vaskemaskin.

Kjøkken: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive). Kjøkkeninnredning fra AUBO.

Åpen løsning mot stuedel.

Stue: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive). Varmepumpe. Utgang til egen veranda med glassrekkverk i front. Flott utsikt mot Rosfjord.

Gang/loftstue: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive).

Toalettrom: Gips i tak, flis på vegg og ALLOC-gulv (Rodeo Drive). Speil med justerbart lys i. Servant og wc.

Sov. 3: Gips i tak og på vegg, ALLOC-gulv (Rodeo Drive).

Standard

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet ut over åpning av døren, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, fliser på vegger og slett tak.

Innredet med vegghengt vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet ut over åpning av døren, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:-Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med Høy" aktsomhetsgrad. 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.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Hele boligen/bygget er totalrenovert (2022).

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i felles garasje, med egen port. Ellers felles gjesteparkering utvendig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 1199625.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Kan styres med app.

Varmekabler på bad/vaskerom i hovedetasje.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 918 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 513 742 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 054 699 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 34, seksjonsnummer 2 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/171/34/2:

09.02.1955 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:108

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1956 - Dokumentnr: 586 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:113

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1962 - Dokumentnr: 1208 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:129

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1962 - Dokumentnr: 1379 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:130

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1964 - Dokumentnr: 615 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:136

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1965 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:138

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1965 - Dokumentnr: 122 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:139

Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1992 - Dokumentnr: 2290 - Jordskifte
SAK NR 6/1988
Overført fra: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531533 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:347
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531533 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:171 Bnr:347
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 254736 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sør-Vest Megleren AS
Org.nr: 914 747 929
Elektronisk innsendt

08.03.2022 - Dokumentnr: 261844 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/200

04.08.2023 - Dokumentnr: 833645 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 100/244
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Opprinnelig byggeår er 1956. Boligen ble totalrenovert ila. 2022.

Det foreligger ferdigattest datert 01.12.2022 på riving av eksisterende inngangsparti, bygging av nytt inngangsparti, fasadeendring, ny terrasse, garasje og gjesteparkering. Forøvring finnes det ingen ferdigattest eller plantegninger for det opprinnelige bygget. (Dette var ikke uvanlig for byggetiden).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Fotograf

3 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

18 550 Premium markedspakke

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 700

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Marita Lervik
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Oppdragstaker

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

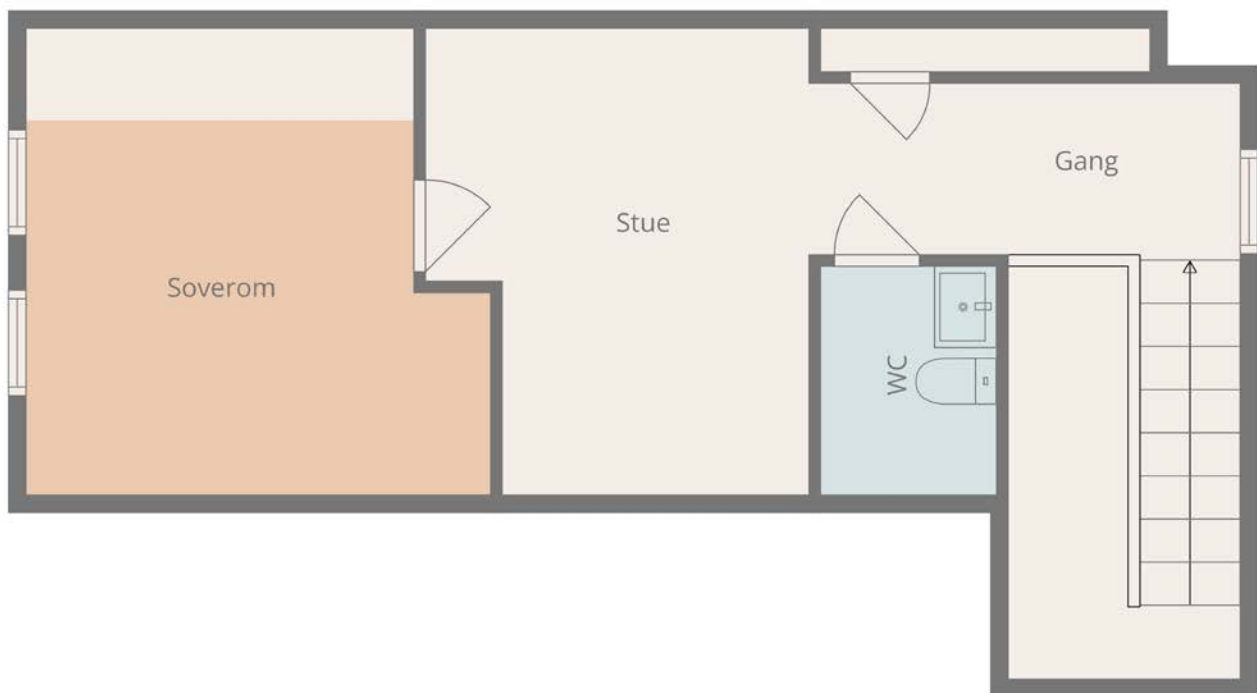
Salgsoppgavedato

31.03.2026



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Den lille bøsse af faldet og til sine slægt og ud-
«På Mine end som de i det gamle og i det gamle, Deres
skal i som og holder de den de bryder ud, Men efter
dette sørgende skal i ikke gøre. For de som det, Men de
som det ikke. De holder som bryder som i sørgende
i bryder, og bryder som i sørgende bryder, Men
skal og de ikke som det som i sørgende, Men
de som alle sine sørgende for i sørgende
De som alle sørgende bryder og i sørgende bryder, og
de vil gøre som sørgende bryder og i sørgende bryder, og
sørgende bryder i sørgende og i sørgende bryder og
kæder bryder i sørgende.

Men i skal ikke bryder bryder for en sørgende
sørgende bryder i sørgende bryder. Og i skal ikke bryder
på sørgende bryder for. For en sørgende bryder, Men som i
bryder bryder. Men i skal ikke bryder bryder, For en
i sørgende bryder, Kræm.

Men den sørgende bryder skal sørgende bryder.
Den sørgende bryder, skal sørgende. Og den sørgende
bryder, skal sørgende.

Midi om 24. 1. 11.



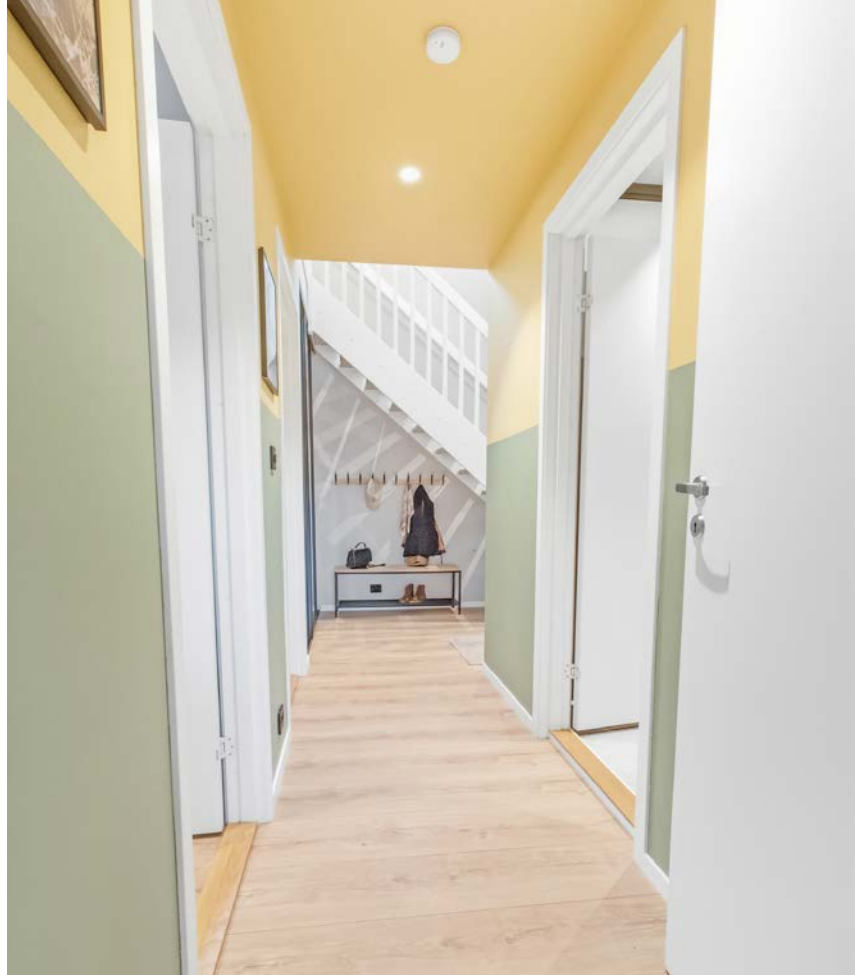




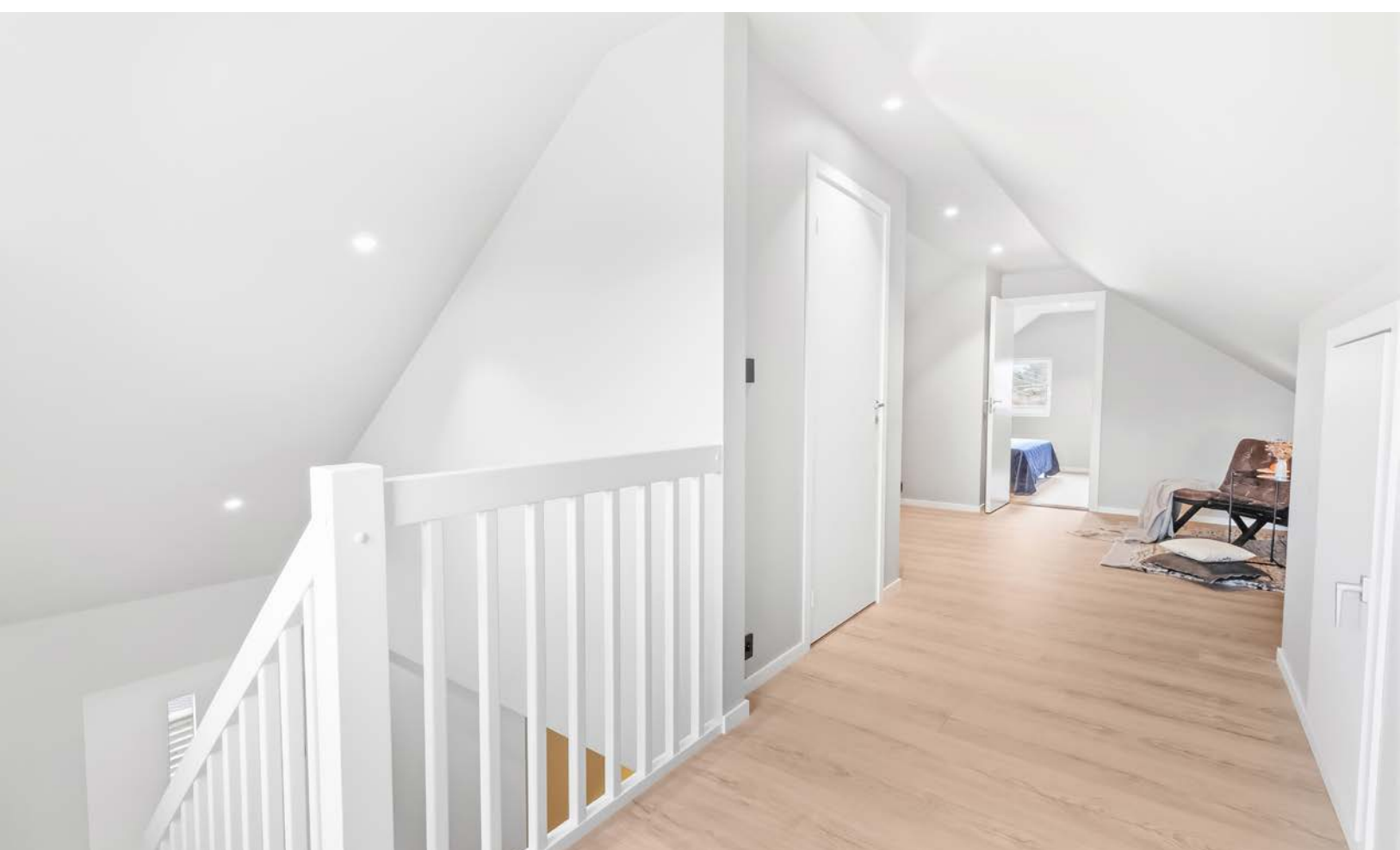
Bad/vaskerom



Gang og inngangsparti









Loftsetasjen består av loftstue, toalettrom og soverom.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Horisontaldelt tomannsbolig
 Rosfjordtunet 8B , 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 gnr. 171, bnr. 34, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20755-1393

Eiendomsverdi ref nr: TD8286

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

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 takstopdrag 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

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende i 2 etg og loft med frittliggende garasje sammen med eier av 1 etg, modernisert i 2022 beliggende i et etablert mindre boligområde
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Boligen er inneholder:
2 etg:
Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom
Loft:
loftstue, soverom, toalettrom, 2 kott, gang

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!

Horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein av nyere årgang.

Takrenner av plastbelagt stål renner og nedløp.
Vindskier av tre med malt beslag på topp
Snøfangere anlagt på taket
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og i kott på loft.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Malte vinduer med 2 lags glass med bunnbeslag anlagt i underkant.
Malt hoved ytterdør med glass
Malt balkongdør i tre fra stue/kjøkken
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk, deler av rekkverket med glass.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Utvendig tretrapp med spile rekkverk og stål trinn

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: varmepumpe, elektrisk

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og gang) med mindre avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Malt tretrapp med spile rekkverk til loft
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :
Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i kjøkken skap bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.
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.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, fliser på vegger og slett tak.
Innredet med vegghengt vask og toalett.

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.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
148 liters varmtvannstank plassert på bad
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmur i betong
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og grus.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom
eller jord- /snøskred.
Vann og avløps rør i pvc modernisert ved renovering av boligen.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført

Beskrivelse av eiendommen

med radonspere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

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

Det er brannslukkingsapparat og røkvarslere i tak

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Horisontaldelt tomannsbolig

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

Ferdigattest på boligen etter ombygging fra 2022

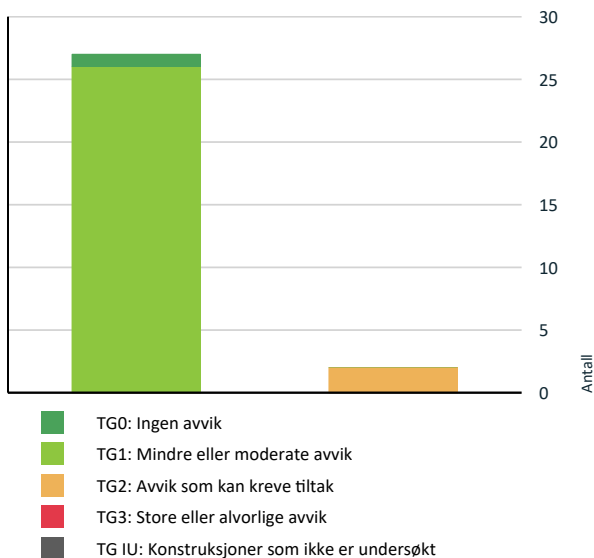
Garasje

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

Garasjen er i sammen med eier av 1 etg, areal er beregnet på den ene halvdel som tilhører boligen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet ut over åpning av døren, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med Høy" aktsomhetsgrad
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.

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- Tomannsbolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten. Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

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

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendoms matrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022

Ombygging

Boligen er total renoveret i 2021/2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein av nyere årgang. Normalt vedlikehold må forventes.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av malt stål renner og nedløp. Vindskier av tre med malt beslag på topp. Snøfangere anlagt på taket



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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



Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass med bunnbeslag anlagt i underkant. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med glass. Malt balkongdør i tre fra stue/kjøkken. Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp med spile rekkverk og stål trinn

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad/vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og gang) med mindre avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med spile rekkverk til loft

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislågt gulv med elektrisk gulvvarme.
Gulvet har fall til sluk og er nedsenket i dusj

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Det må forventes at det er anlagt membran i våtsoner etter teknisk krav etter modanisering



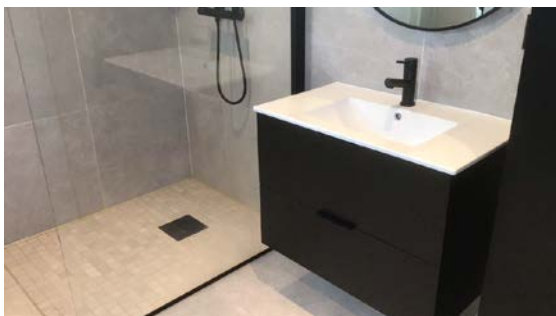
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger med eget avlukke med opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i kjøkken skap bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1 vektprosent



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frysenskap.
laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjearslar og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, fliser på vegger og slett tak.
Innredet med vegghengt vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Toalettrom har ingen ventilering fra rommet ut over åpning av døren,
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

! TG 1 Varmesentral

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

2022 Anlegget er modernisert ved renovering av boligen

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt sikringsskap med automatsikringer montert i gang ved renovering

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? 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

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og grus. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc modernisert ved renovering av boligen. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør. Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røkvarslere i tak

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med Høy" aktsomhetsgrad 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

-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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

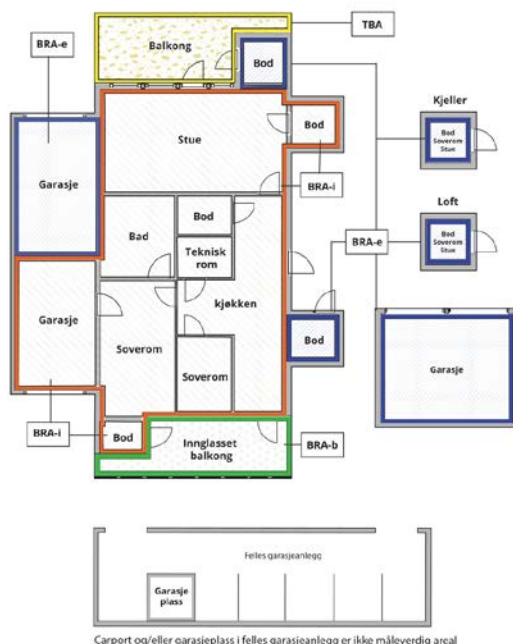
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	78			78	16		78
Loft	27			27		12	39
SUM	105				16	12	117
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2		
Loft	Soverom, loftstue, gang, kott, kott 2, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest på boligen etter ombygging fra 2022

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er total renoverert i 2021/22 både innvendig og utvendig

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er i sammen med eier av 1 etg, areal er beregnet på den ene halvdel som tilhører boligen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Horisontaldelt tomannsbolig	106	0
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Karl Henry Englund	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	171	34		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rosfjordtunet 8B							
Hjemmelshaver							
Haugstad Eirin							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan sammen med eier av 1 etg

Bygningen har i grove trekk utførelse med:

- Betonggulv med støpt ringmur
- Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tre kledning,
- Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein
- Vinduer/dører av malt tre.
- Det er montert led porter i front av garasjen med elektrisk portåpner

Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått	14	Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	11.03.2026	Bolig og garasje	Gjennomgått	10	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.03.2026	Bolig og garasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eirin Haugstad

Boligen

Rosfjordtunet 8B

4580 Lyngdal

4225-171/34/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**



Hele boligen ble totalrenovert i 2021-2022 før jeg kjøpte den

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Eiendommen har vert kjøpt opp av byggmester omland som har totalrenovert boligen og ført opp enda en tomannsbolig - alt er godkjent og i bruk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

En horisontaldelt tomannsbolig med to separate innganger

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **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?

♦ **Nei**

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 (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 171, Bruksnr 34, Seksjonsnr 2	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Rosfjordtunet 8 B, gatenr 4970	Valgkrets:	3 Berge
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	19.09.2023	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.03.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	100/244
Arealkilde:					
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 forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	24.07.2023	Etablert/Endret	4225/171/34	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2023	Etablert/Endret	4225/171/34/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/171/34/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/171/34/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/171/34/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.03.2022	Etablert/Endret	4225/171/34	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2022	Etablert/Endret	4225/171/34/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/171/34/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rosfjordtunet 8 B	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	79,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	79,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		2
Bygningsnr:	169514259			Antall etasjer:		2

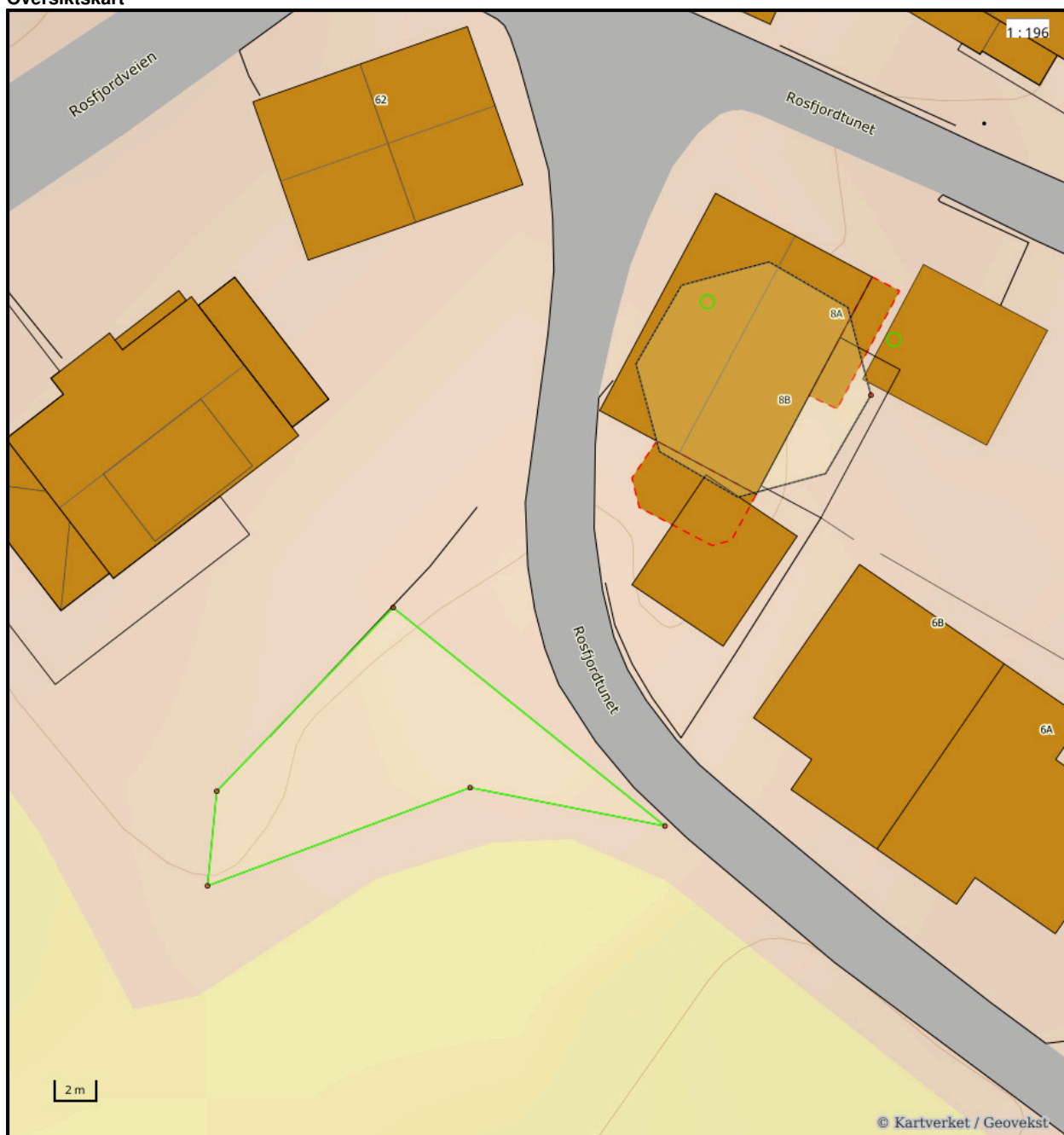
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		79,0		79,0				
H02	1								

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 |

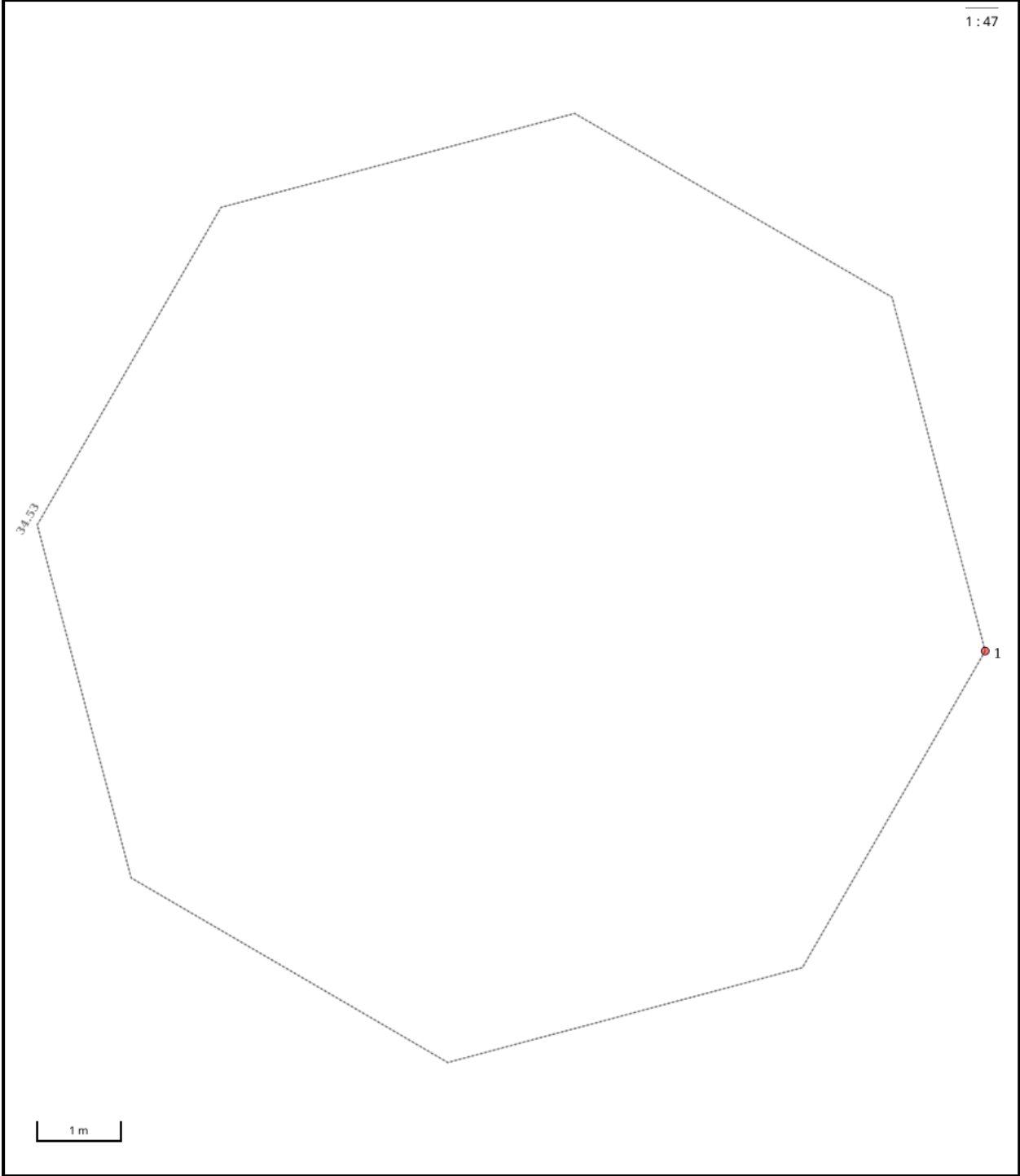
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

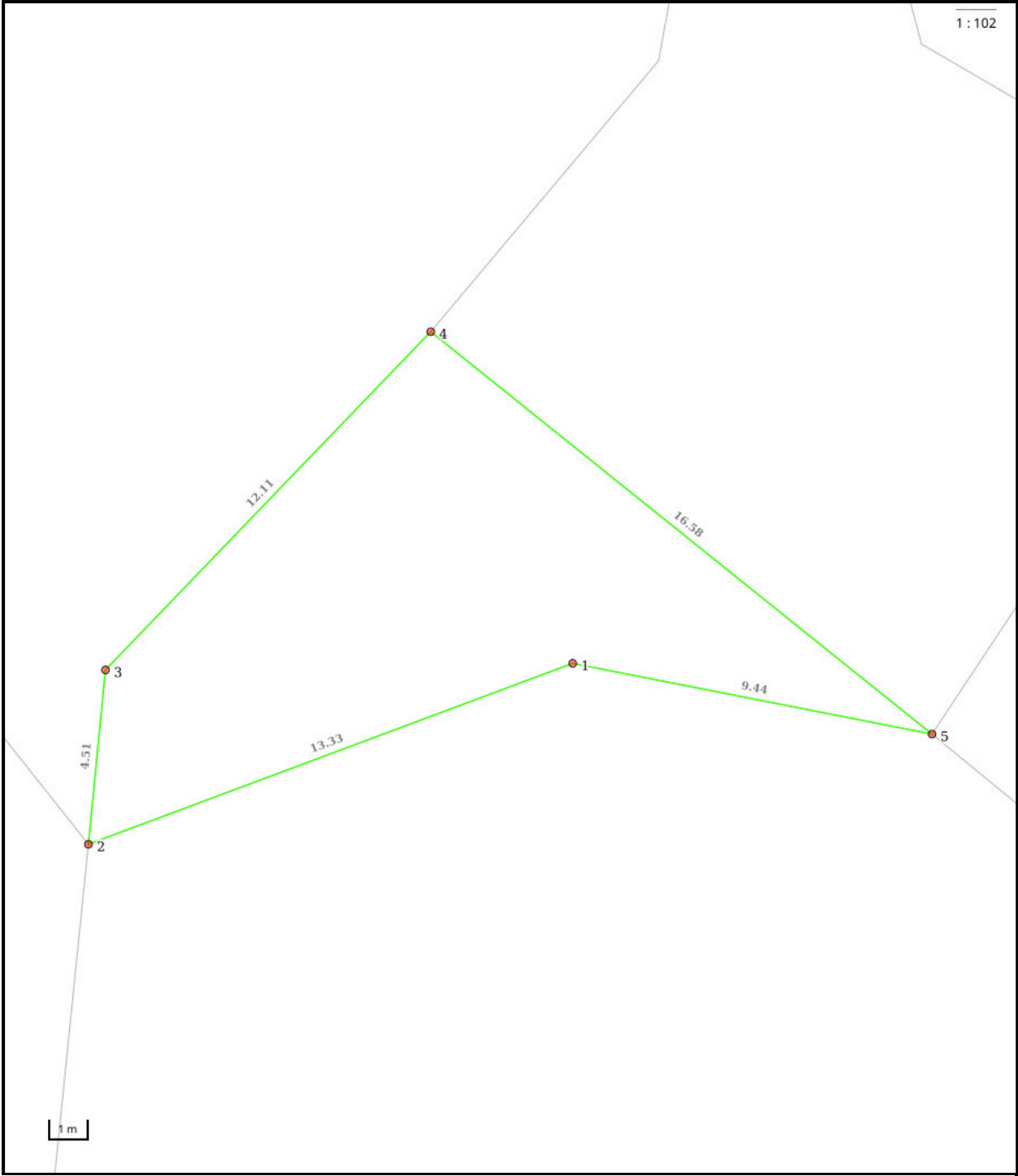
Areal og koordinater

Areal: 90,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 408,27	385 632,15	34,53m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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

Teig 2 felles tomt



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
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 115,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 444 388,00	385 614,82	13,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 444 382,24	385 602,79	4,51m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 444 386,75	385 602,83	12,11m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 444 396,20	385 610,41	16,58m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 444 387,00	385 624,21	9,44m	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.

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/171/34/0/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/171/34/0/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



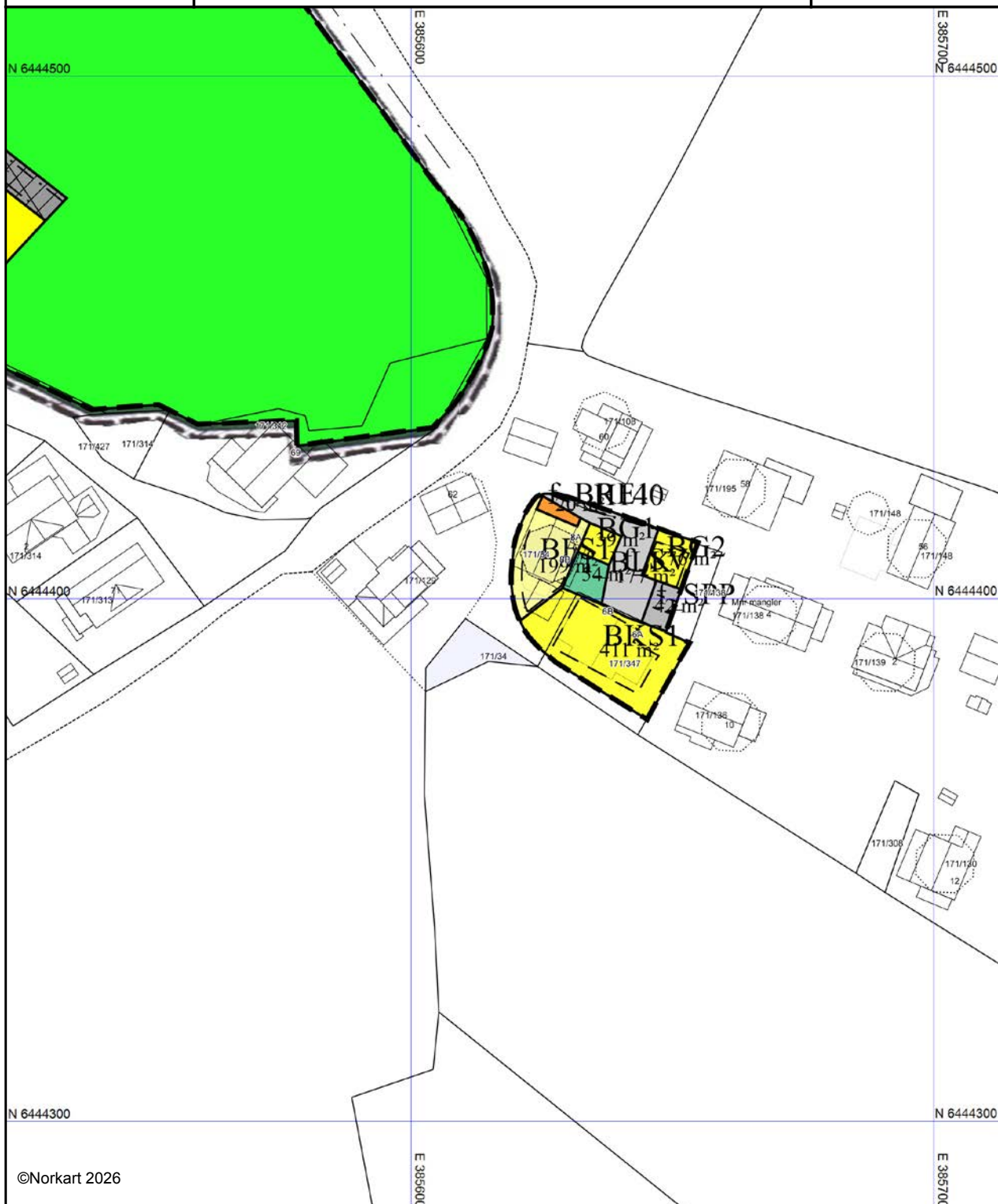
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 171/34/0/2
Adresse: Rosfjordtunet 8B
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

30 m

Topographic map showing a residential area with buildings, roads, and contour lines. A legend in the bottom left corner defines road types and their symbols:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

The map includes labels for roads such as "Rosfjordsveien", "Rosfjordskaret", and "Næveråsen". Building numbers like 2, 4, 6, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100 are visible. A red outline highlights a specific area near building 8A.

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for boliger, Rosfjord Park, gnr 171, bnr 34 og 347, Rosfjord – plan ID 2012 05

Revisjon 10.10.21

§ 1.0 Generelle bestemmelser

- 1.1 Disse bestemmelsene utgjør sammen med plankartet datert 10.10.21 detaljreguleringsplanen for Rosfjord Park.
- 1.2 Plan ID er 1032 2012 05.
- 1.3 Nye bygg for varig opphold skal tilknyttes godkjent anlegg for el, vann og avløp.
- 1.4 Om det under arbeid oppdages automatiske fredede kulturminner, plikter den som utfører arbeidet å melde fra til fylkeskonservatoren, jf kulturminneloven § 8.
- 1.5 Når annet ikke er presisert i bestemmelsene gjelder teknisk forskrift, veileder T-1459 og NS 3940 for utnyttingsgrad og måling av høyder, areal og volum

§ 2.0 Planformål

- 2.1 Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.
- 2.2 Det regulerte området inneholder følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- Bebyggelse, BFS1 og BKS1
- Garasjeanlegg, BG1-BG2
- Lekeplass, f_BLK
- Renovasjonsanlegg, f_BRE1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Parkeringsplasser, f_SPP
- Veg, f_SV

Hensynsoner:

- Frisikt, H140

§ 3.0 Bebyggelse og anlegg

- 3.1 **BKS1:**
Det kan etableres maksimalt en vertikaldelt tomannsbolig i ett 2 etasjers bygg på området BKS1.
Områdearealet er på 411 m2.

Bygget skal ha pulttak med maks 5 graders fall
Fasaden på bygget skal bestå av trepanel.
Takstein eller singel skal nyttes på taket.
Maks tillatt gesimshøyde for bygget fra ferdig planert terreng skal være maksimalt 7 m.
Byggets planeringshøyde skal følge terrenghøyden som er på tomten der bygget plasseres.
Utnyttelsen av området skal ikke overstige 55 % BYA.

BFS1:

Eksisterende bolig beholdes i område BFS1 som er på 199 m² og utnyttelsen av området skal ikke overstige 65 % BYA. Ved evt behov for riving og gjenoppbygging skal ny bebyggelse ha samme takform, samt møne og gesimshøyde som ikke overstiger bestående bolig.

BKS1:

Det skal bygges garasjer til boliger i BFS1 og BKS1 i BG1-2.

BG1-2:

Området BG1 er på 39 m², og skal ha utnyttelsesgrad på 100% BYA. Maks mønehøyde for garasjer i BG1 skal være 4,0 m fra ferdig planert terreng.

Området BG2 er på 75 m², og skal ha utnyttelsesgrad på 67% BYA. (garasje i område BG2 skal ha bebygd areal/bruksareal på maksimalt 50 m²) Maks mønehøyde for garasjer i BG2 skal være 4,0 m og maks. gesimshøyde skal være 3,0 m fra ferdig planert terreng.

- 3.2 Radonsperre skal legges etter forskrifter.
- 3.3 Lekeplassen og skal tilrettelegges for universell utforming. Området for lek opparbeides med lekeapparater egnet for småbarns lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstille verdier i støyveilederen T-1442. I forbindelse med byggesøknad skal det leveres en skisse som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. «*Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune*». Det vil i nødvendig grad bli oppsatt gjerde for å skjerme lekeplass og for å ivareta gjeldende støykrav.
- 3.4 Ved byggesøknaden skal det innenfor byggeområdet vises løsning for avfallshåndtering. Løsning for avfallshåndtering skal være felles for området og utformes slik at den gir god mulighet for kildesortering og trygg og effektiv tømmesituasjon for renovasjonsbil. Området for avfallshåndtering er vist på plankartet som BRE1. Kommunen eller renovasjonsselskap kan kreve nedgravd løsning. Ved godkjent åpen løsning skal området sikres med gjerde eller det skal lages «et skap».

§ 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Det er adkomst til parkeringsplassene fra nord.

- 4.2 Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr bolig.

Alle parkeringsplasser plasseres på asfaltert område eller i garasje.
En av biloppstillingsplassene skal dimensjoneres for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkeringsplass).

§ 5.0 Hensyns- og frisiktsoner

- 5.1 Frisiktsonen i kryss på privat vei skal opprettholdes. I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være friskt langs veg og ved avkjørsel 0,5 m over tilstøtende vegbane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å etablere parkeringsplasser som er i strid med frisiktsonen.

§ 6.0 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Tekniske anlegg skal være utbygd før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet.
- 6.2 Lekeplassen skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- 6.3 Det skal etableres parkeringsplasser i samsvar med § 4.2 før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet.
- 6.4 Teknisk plan for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak i planområdet.
- 6.5 Før det gis tillatelse til tiltak i området skal kommuneplanens krav til kvartalslekeplass og aktivitetsområde være oppfylt.
- 6.6 Gjerde mot vei for å ivareta trafiksikkerhet mot BLK må være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger.
- 6.7 Før det gis tillatelse til nye boliger skal gjennomføring av G/S-vei langs FV 590 Myrveien være sikret, jf kommuneplanens bestemmelser § 2.9.3.
- 6.8 Før det gis tillatelse til nye boliger skal en forholdsmessig andel av trafiksikkerhetstiltak langs strekningen fra planområdet og til og med rundkjøringen i Hamran være gjennomført i samsvar med «*Kommunedelplan for trafiksikkerhet i Lyngdal kommune 2016-2019*» være sikret.
- 6.9 Utenomhusplan for planområdet med detaljprosjektet lekeplass og uteoppholdsarealer skal foreligge før igangsettingstillatelse for den første boligen kan gis.
- 6.10 Eiendoms- og rettighetsforhold til adkomstvei skal være avklart før det kan gis byggetillatelse for alle tiltak innenfor planområdet.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 26.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Rosfjordtunet 8B, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	18.09.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 155 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 205 m ² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn H510
	Delareal 205 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 50 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Rosfjord - Detaljregulering for boliger, Rosfjord park - gnr. 171, bnr. 34 og 347
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/3381/Planbestemmelser%20rev%2010.10.21.pdf
Delarealer	Delareal 88 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn BFS1
	Delareal 2 m ² Formål Lekeplass Felt navn f_BLK



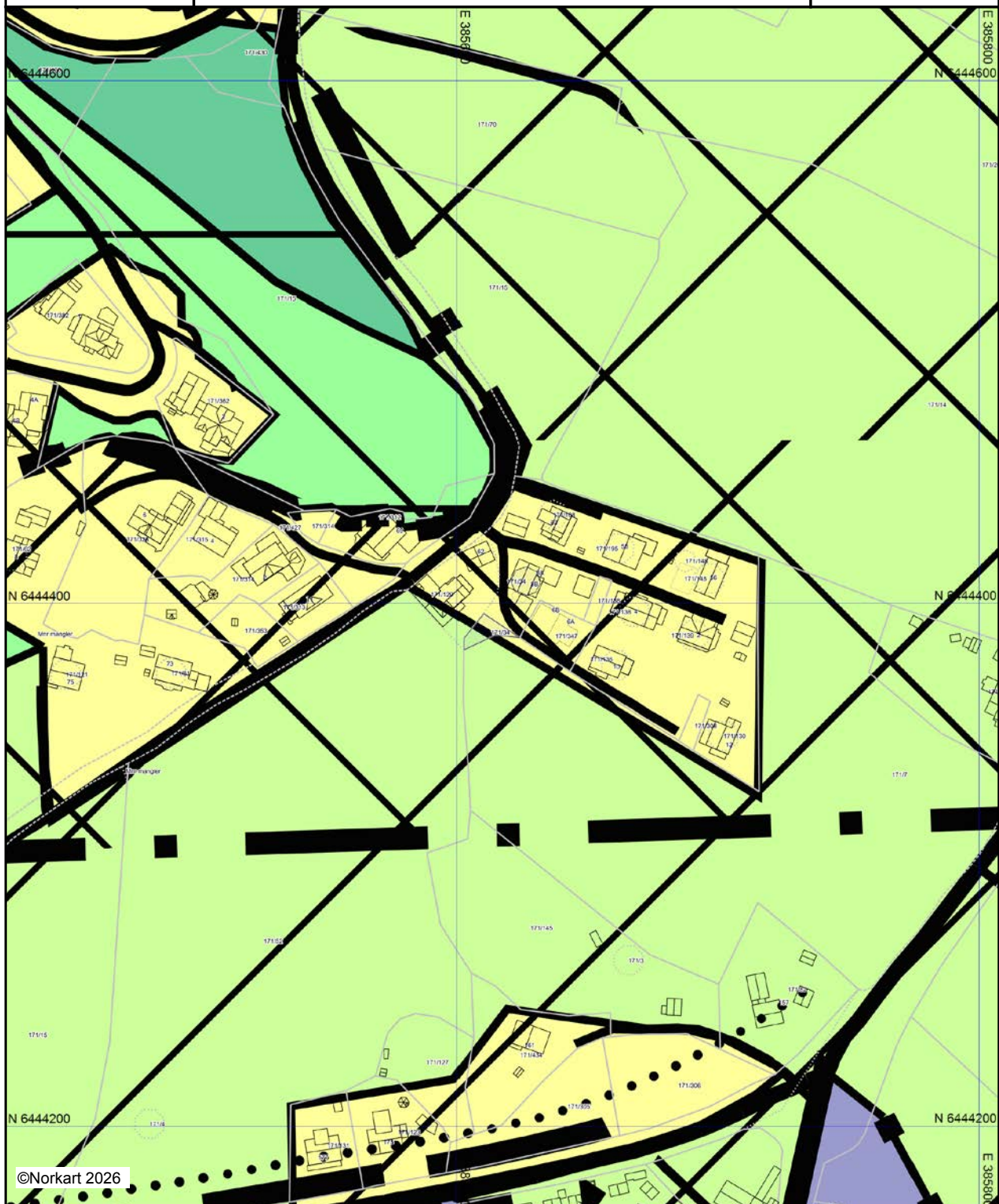
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 171/34/0/2
Adresse: Rosfjordtunet 8B
Utskriftsdato: 26.02.2026
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

-  Angitthensynsgrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  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
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 26.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Rosfjordtunet 8B, 4580 LYNGBDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 115,84 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	1 562,88 kr
Sum	7 917,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	15%	1 stk	1392.99	1/1	0 %	1 392,99 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	0,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	0,00 kr
					Sum	7 998,99 kr	0,00 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.

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 UMLEVERING 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: 26.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Rosfjordtunet 8B, 4580 LYNGBDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

INGENIØR VERDAL LIMITED
Åveslandsveien 104
4580 LYNGDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2022/1053-3	Jan Martinsen		171/34/L42	19.05.2022

Vedtak om byggetillatelse, PBL § 20-3, for riving av eksisterende inngangsparti, bygging av nytt inngangsparti, fasadeendring, ny terrasse, garasje og gjesteparkering på gbnr. 171/34.

Vedtaksnummer: 377/2022
Tiltakssted: Rosfjordturnet
Gårds- og bruksnr: 171/34
Tiltakshaver: Omland Bygg AS

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak etter PBL § 20-3 (ett-trinns saksbehandling), mottatt 08.04.2022.

KOMMUNEDIREKTØREN HAR I DAG FATTET FØLGENDE VEDTAK I SAKEN:

- 1. I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 20-3, gis tillatelse til tiltak for riving av eksisterende inngangsparti, bygging av nytt inngangsparti, fasadeendring, ny terrasse, balkong, garasje og gjesteparkering.**

Tegningsgrunnlag og beskrivelse fra ansvarlig søker mottatt 08.04.2022, ligger til grunn.

SAKENS OPPLYSNINGER

SØKNADSDOKUMENTENE:

Søknadsdokumenter:	mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns saksbehandling)	08.04.2022
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningens spesifikasjoner	08.04.2022
Gjenpart og kvittering for nabovarsling	08.04.2022
Situasjonskart 1:200	08.04.2022
Tegninger (fasade-/snitt-/plantegninger) 1:50	08.04.2022
Erklæring om ansvarsrett fra: Omland Bygg AS (991230602)	08.04.2022
Erklæring om ansvarsrett fra: Lister Oppmåling (984369972)	08.04.2022
Erklæring om ansvarsrett fra: Ingeniør Verdal LTD (994635301)	08.04.2022
Gjennomføringsplan, versjon 1	08.04.2022

ANSVARLIG SØKER:

Foretaket Ingeniør Verdal LTD (994635301), har erklært ansvar for å kunne ivareta søkefunksjonen. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

AREALPLANSTATUS:**REGULERT**

Det aktuelle området inngår i gjeldende «Detaljreguleringsplan for boliger, Rosfford Park, gnr. 171, bnr.34 og 347 – plan ID 4225201205x».

Det aktuelle tiltaket vurderes til å være i samsvar med gjeldende detaljreguleringsplan.

NÆRMERE OM TILTAKET:

Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende inngangsparti, bygging av nytt inngangsparti, fasadeendring, ny terrasse, balkong, garasje og gjesteparkering på eiendommen. Den aktuelle eiendommen er i dag bebygd med en to-mannsbolig.

Inngangspartiet som søkes revet er på ca 11m². Det bygges nytt inngangsparti til begge etasjer i form av ei tretrapp til hver etasje. Fasadeendringen består i bytte av kledning samt mindre endringer på dører/vinduer.

Det bygges en balkong i 2. etasje på ca 12m², og en terrasse i 1. etasje på ca 18,5m².

Garasjen bygges i en etasje med saltak, takvinkel på ca 15 grader og mønehøyde på ca 3,7m.

ANDRE FORHOLD

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til PBL § 21-3.
Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.
- Tiltaket er omfattet av naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er foretatt søk i Artskart, Naturbase og Kulturminnesøk. Det er ikke registrert arter eller valgte naturtyper som vil bli berørt av tiltaket, jf. Artskart og Naturbase. Det heller ikke registret kulturminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. Kulturminnesøk
- Kommunen kan ikke se at aktuelle tiltak kan berøre interesseområdet til noen offentlige myndigheter, og saken er ikke oversendt offentlige instanser for uttalelse, jf. PBL § 19-1.

ADKOMST OG PARKERING:

Avkjørsel er vist på innsendte situasjonskart, og den er i samsvar med planen.
Takvann/overvann skal føres til terreng.

ANSVAR OG KONTROLL:

Gjennomføringsplan versjon 1, signert 20.03.2022, legges til grunn.

KOMMUNENS VURDERING

UTFORMING/TILPASSING:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, jf. PBL § 29-1, og at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. PBL § 29-2.

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

KOMMUNEN MINNER OM

- Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ± 15 cm i forhold til situasjonsplan mottatt 08.04.2022.

Stikningsdata som angir tiltakets eksakte plassering må innsendes digitalt på EUREF89, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om ferdigattest.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter eller før det er søkt og gitt ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).
- Evt. søknadspliktig endringer skal avklares før de iverksettes. Ikke søknadspliktige endringer skal vises på oppdaterte tegninger ved søknad om ferdigattest.
- Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i denne tillatelsen.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Fra 2022 er det ikke lov til å bruke dieselforvarmer (eller annen innretning som bruker mineral olje) til å tørke ut bygge-fukt eller varme opp byggestedet.
- **Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.** Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Dette gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. PBL § 21-9.

GEBYR:

1. Behandlingsgebyr for søknad om byggetillatelse, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr 10.000,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Harald Øyvin Hol
Fagansvarlig plan- og byggesak
sign.

Jan Martinsen
Rådgiver
sign.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Statsforvalteren i Agder innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28, klagen sendes til kommunen. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Enda mer informasjon om klage og klagebehandling følger i rammen på neste side.

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



INGENIØR VERDAL LIMITED

Åveslandsveien 104

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for

Saksnr

2022/1053

Eiendom/byggested

Gbnr.171/34 - Rosfjord

Tiltakshaver: Omland Bygg AS

Ansvarlig søker: Ingeniør Verdal Limited

Tidligere tillatelser	datert
Byggetillatelse, vedtak nr. 377/2022	19.05.2022

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest	01.1.2022

Vedtak om ferdigattest:

Riving av eksisterende inngangsparti, bygging av nytt inngangsparti, fasadeendring, ny terrasse, garasje og gjesteparkering

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Kommunedirektøren	01.12.2022	1052/2022

Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil, byggetillatelse og slutført gjennomføringsplan signert 30.11.2022. Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, herunder at tiltaket er ferdigstilt uten at det foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse samt at tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning drift og vedlikehold er overlever eier av byggverket. Informasjonen er mottatt i søknad om ferdigattest, signert 28.11.2022.

Det bekreftes med bakgrunn i dette at søknadsprosessen i forhold til plan- og bygningsloven for aktuelle byggesak er avsluttet.

Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Generell informasjon om hva en Ferdigattest er og klagerett følger på neste side.

Vennlig hilsen

Jan Martinsen

Rådgiver

Harald Øyvin Hol

Fagleder plan- og byggesak

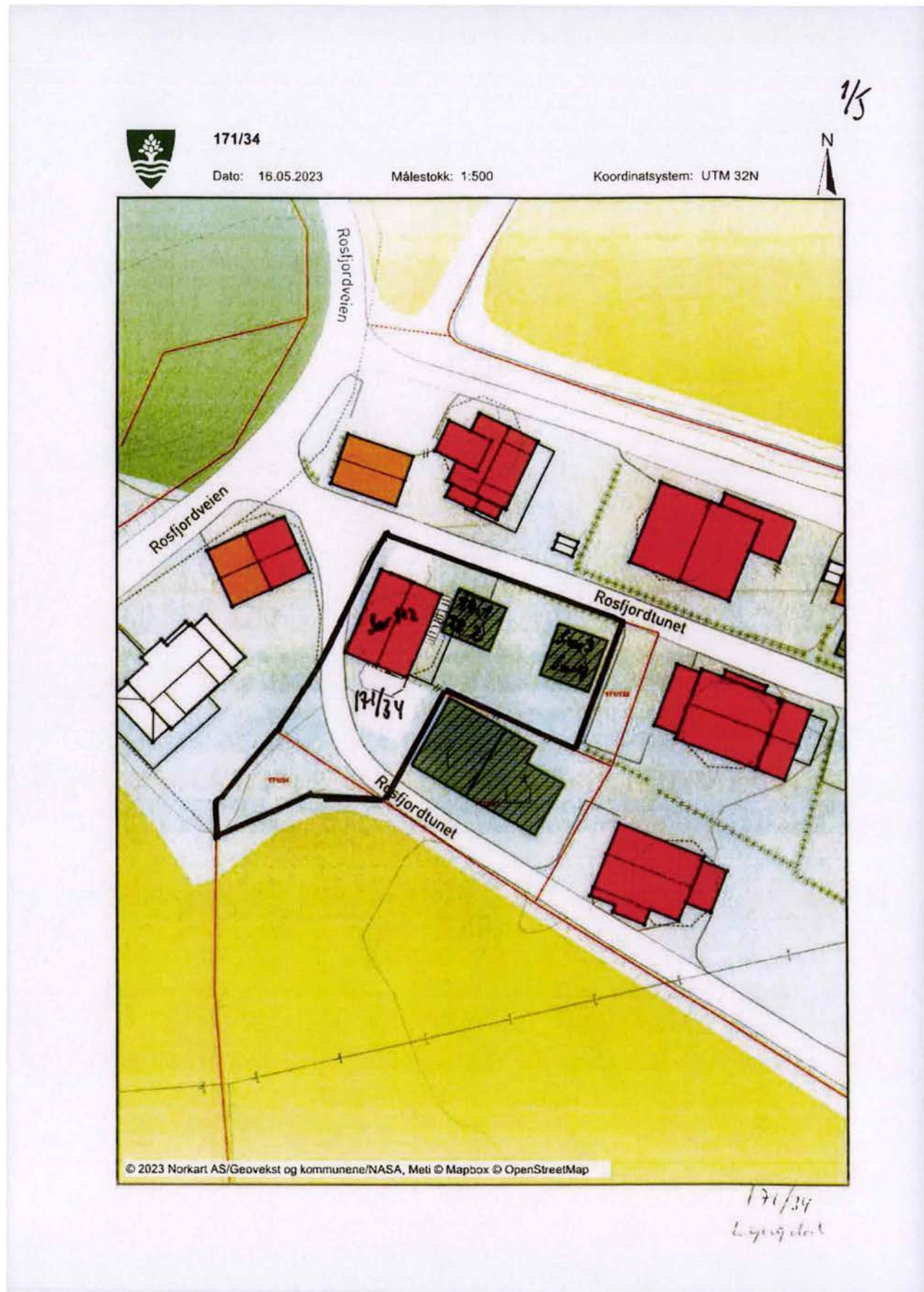
Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

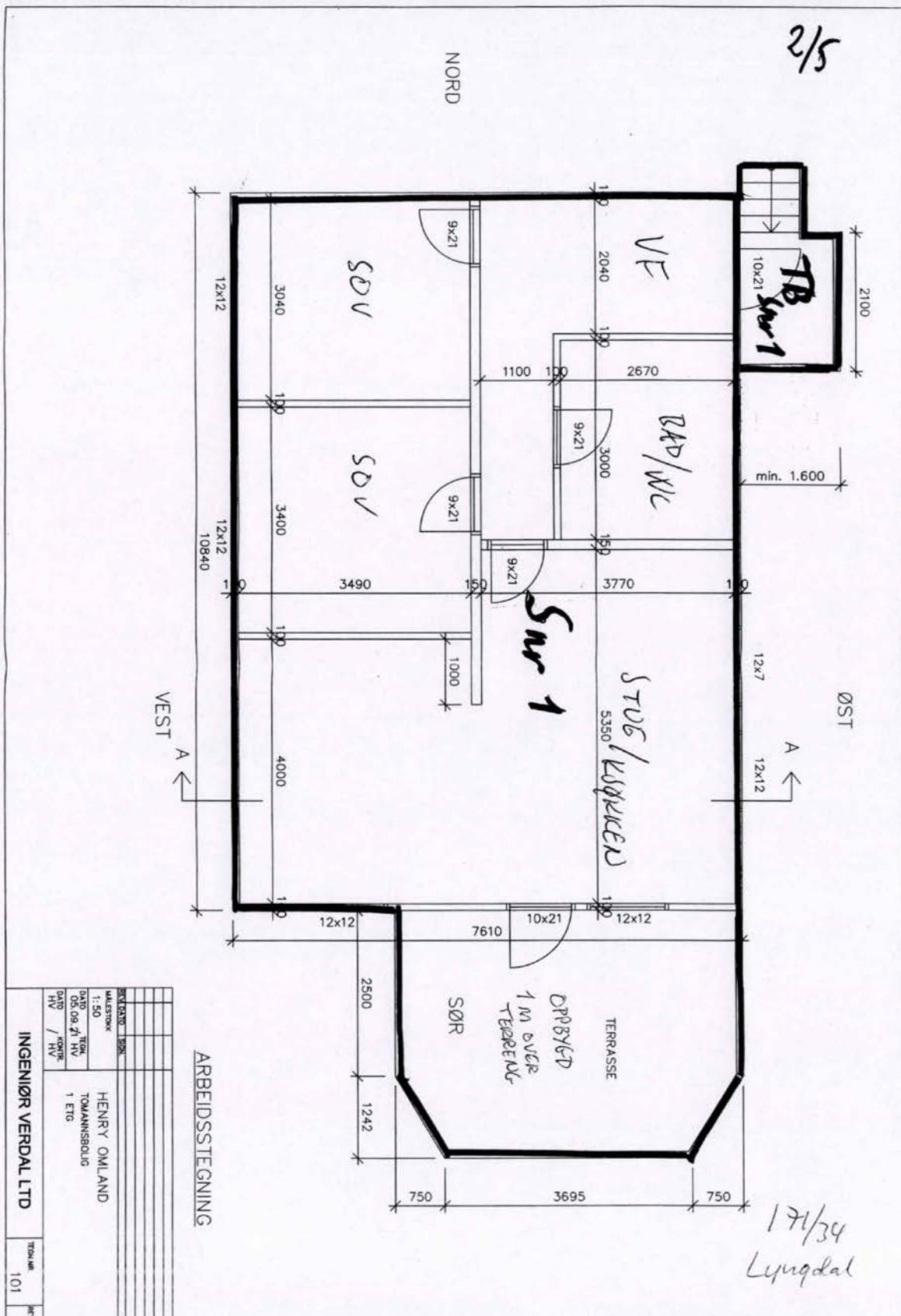
Hva er en Ferdigattest:

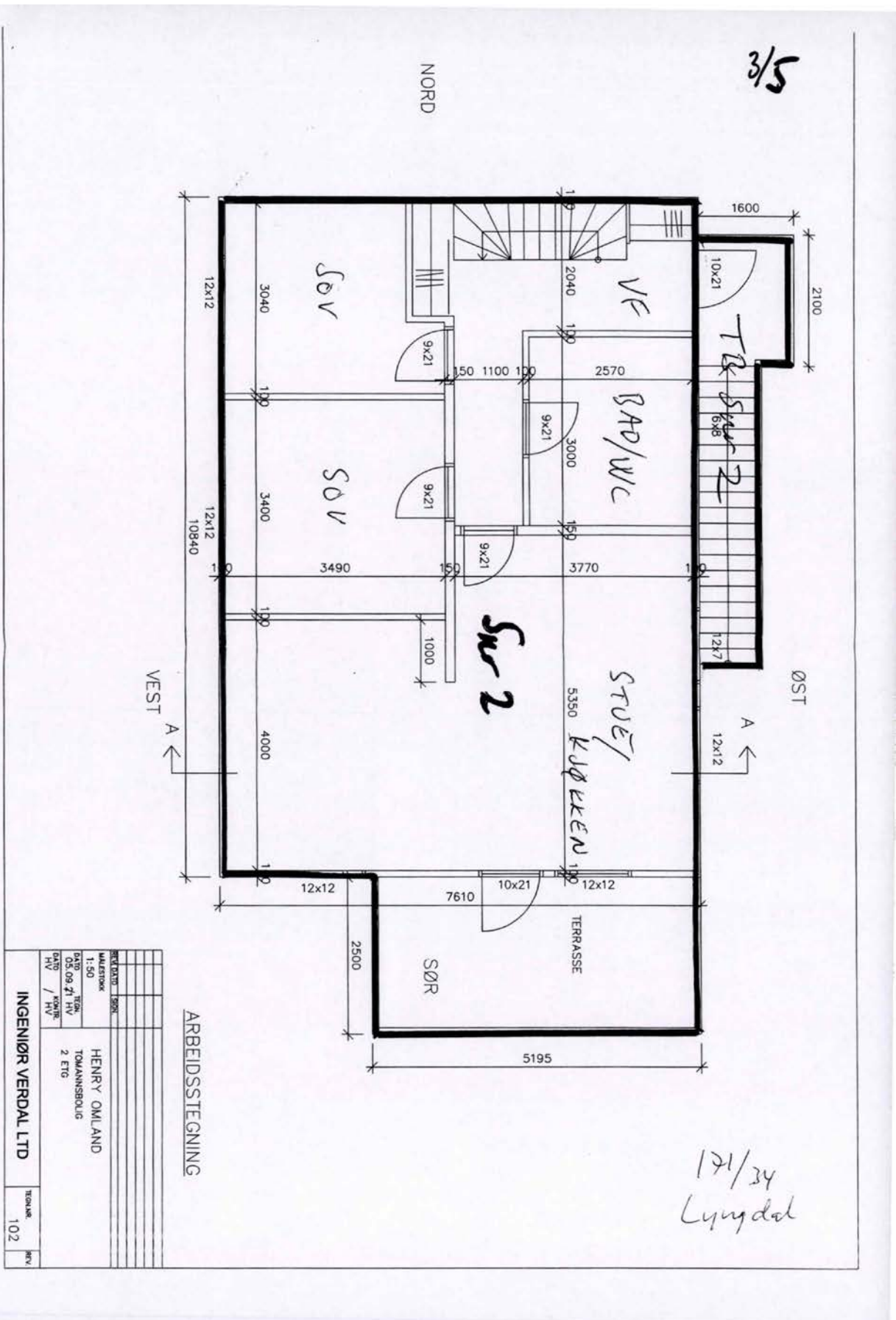
Ved Ferdigattest tar ikke kommunen stilling til hva som faktisk er bygget eller hvilken kvalitet dette har. Dette er ansvarlig søker samt de ansvarlige foretak sitt ansvar. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak er dette tiltakshaver sitt ansvar. Kommunen bekrefter med Ferdigattest kun at byggesøknadsprosessen er gjennomført og avsluttet.

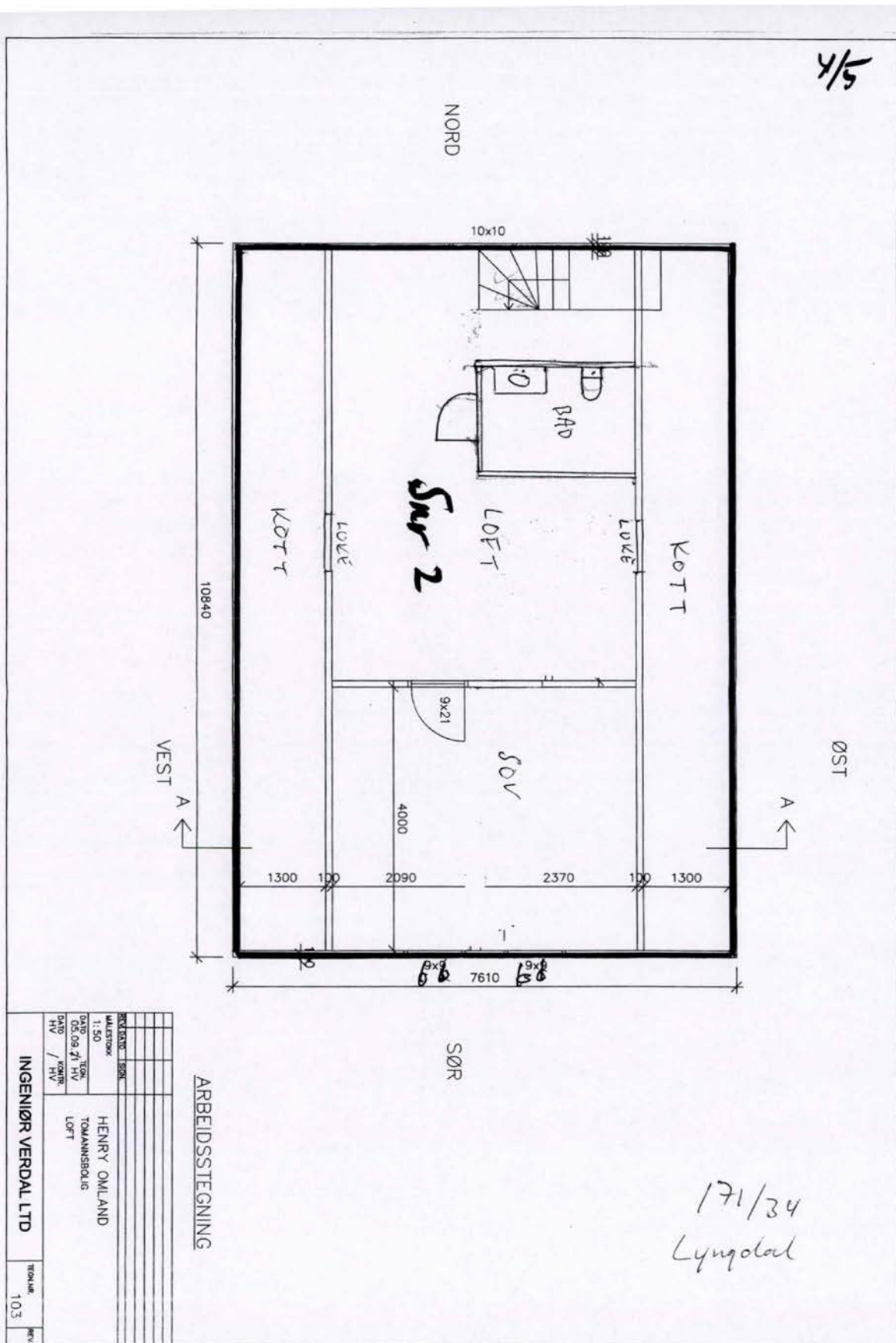
Hvordan og når kan jeg klage:

Vedtak om Ferdigattest 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 kommunen, 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.

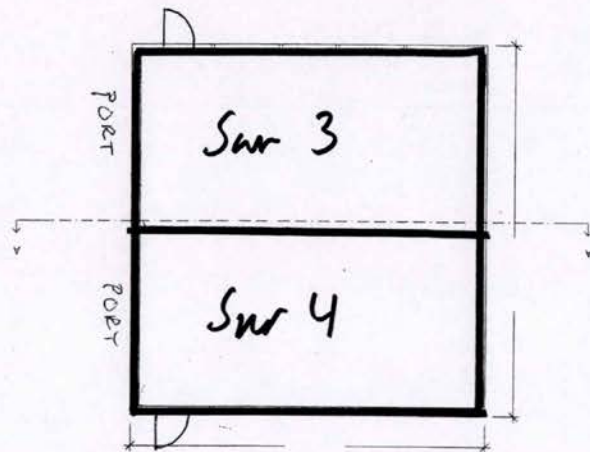
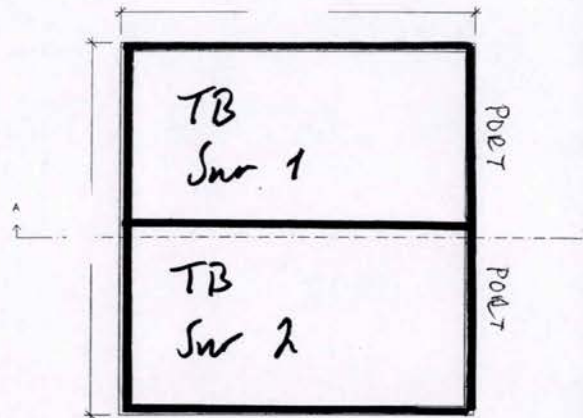








5/5



171/34
Lyngdøl

Nabolagsprofil

Rosfjordtunet 8B - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørlandsbadet Linje 236, 417	6 min 0.6 km
Snartemo stasjon Linje F5	32 min 29.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

Skoler

Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	10 min 0.9 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	18 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

KVS camping	7 min
Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	16 min

«Veldig stille, koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

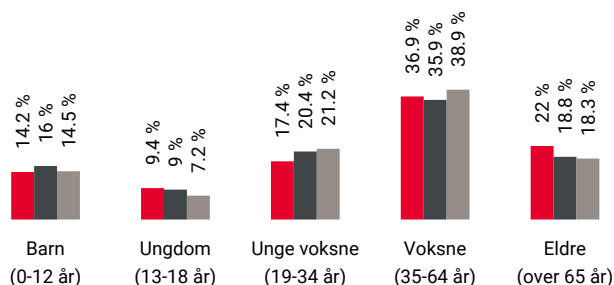
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allelen/Bergsaker/Hamran	3 005	1 382
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngtua barnehage (0-5 år) 84 barn	13 min 1.2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	22 min 1.9 km
Faråna barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	18 min 1.6 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Nordliveien balløkke	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	KVS flerbrukshall	10 min	
	Aktivitetshall	0.9 km	
	Sørlandsbadet trening	8 min	
	Lyngda fysikalske institutt	21 min	

Boligmasse



57% enebolig
16% rekkehus
8% blokk
19% annet

«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sentrumsgården

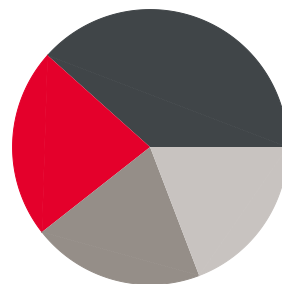
21 min



Apotek 1 Lyngdal

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



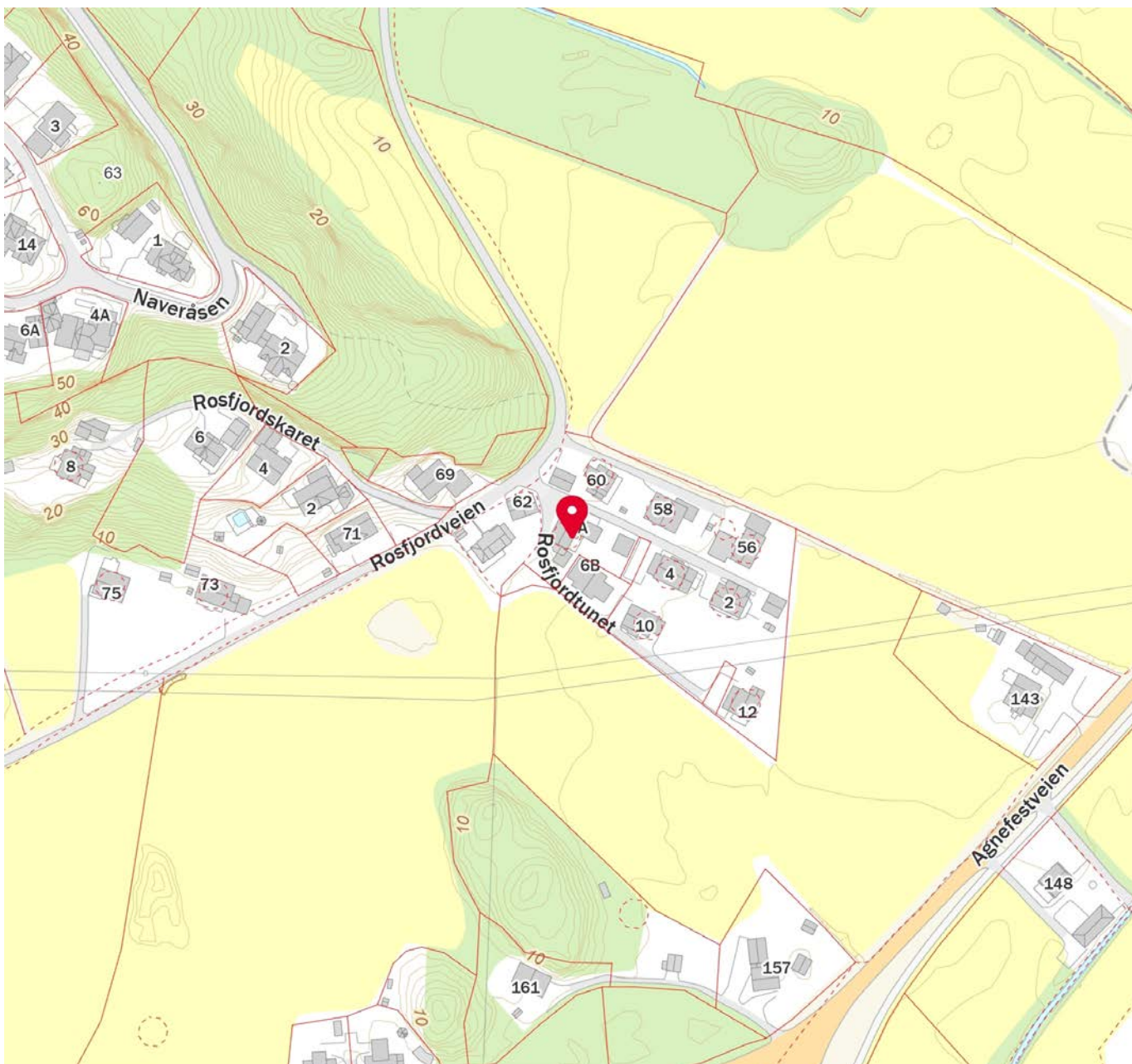
0%

44%

Alleen/Bergsaker/Hamran
Lyngdal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

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



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: Rosfjordtunet 8B
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Larsen-Solhaug

Telefon: 993 65 298
E-post: christine.bjornestad@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre