Velkommen til

Oftebrolia 5
4580 Lyngdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oftebrolia 5
4580 Lyngdal

Pen 4-roms eierleilighet i 2. etasje | Stor balkong med utgang fra stuen | Nylig oppgraderte overflater. Elbillader.

Velkommen til denne meget pene leiligheten med tre soverom beliggende i andre etasje i Oftebrolia.
En lys og gjennomgående 4-roms med stor balkong og oppgraderte overflater.
Dette er en tiltalende eierleilighet fra 2012 i et etablert og familievennlig nabolag. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med plass til en hyggelig sittegruppe. Beliggenheten byr på umiddelbar nærhet til skog og mark.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger*	kr	66 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	500
BRA/BRA-I		95/89 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2012
Etasje		2
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Marius Kjørkleiv
Eiendomsmegler MNEF

971 45 191
marius.kjorkleiv@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 600 000**
Omkostninger*	kr	**66 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 666 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**500**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 65 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 66 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 500 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Forsikring, forretningsførsel, snømåking og vedlikehold.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 972 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 9 972,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 10 346,-.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 162, bnr. 378, snr. 2 i Lyngdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet oftebrolia 20-30 er et eierseksjonssameie.

Forretningsfører
Sameiet oftebrolia 20-30

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om

boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 89 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 95 m2

2. etasje
BRA-i: 89 m2.
BRA-e: 6 m2.
TBA: 20 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
BRA-i: Innvendig areal leilighet. BRA-e: innvendig areal utvendig bod, tilhørende leilighet TBA: Areal balkong med direkte utgang fra stue.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Felles parkeringsområde for sameiet.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Oftebrolia 3 mfl. . Sameiets org.nr.: 998937561.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 4 137 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er relativt flat og fellesarealene er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og lekeplass. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Vedtekter
Vedtekter følger vedlagt

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt ifølge sameiet.

Sameiets forsikringsselskap
Frende Forsikring

Sameiebrøk
89/1424

Byggeår
Ca. 2012

Innhold
Leilighet i 2. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad og bod.
BRA-e: Utvendig bod på 6 m².

Balkong på 20 m² med direkte utgang fra stuen.

Standard
En gjennomgående lys og pen 4-roms leilighet i andre etasje, med tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og en romslig balkong på 20 m². Leiligheten ble oppført i 2012 og holder en ryddig, velholdt standard. Gulvene i stue og gang ble lagt på nytt i 2026, og varmepumpen ble skiftet i 2025. Planløsningen er praktisk og oversiktlig, med alle rom samlet i én etasje.

Entré:
Gangen er det første du møter, og den gir god oversikt over leiligheten. Nytt laminatgulv ble lagt i 2026 og løper videre inn i stuen. Herfra er det naturlig adkomst til alle rom.

Stue:
Store vindusflater langs veggen slipper godt med dagslys inn i stuen, og balkongdøren i tre åpner direkte ut til balkongen. Rommet har plass til sofagruppe og spisebord side om side. Laminatgulvet ble lagt i 2026. Varmepumpen, installert i 2025, sørger for effektiv oppvarming av oppholdsrommene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut håndterer luftkvaliteten. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Et vindu over benken gir godt arbeidsys.

Balkong:
Balkongen på 20 m² nås via balkongdøren fra stuen og er utført med trekonstruksjon, belagt med royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre med stående spiler. Her er det god plass til loungemøbler. Balkongbildene viser utsikt mot åpent landskap med åser i bakgrunnen.

Bad:
Badet har flislagte vegger, malt tak og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin, og det er etablert hjelpesluk i gulvet ved varmtvannsbereder og vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom, alle med vindu mot grøntområder. Det største soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. De to øvrige rommene passer til enkelseng og gir fleksibilitet til bruk som gjesterom eller hjemmekontor. Alle tre rommene har parkett på gulvet.

Bod:
Innvendig bod med god takhøyde og hyllesystem gir praktisk lagringsplass inne i leiligheten. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 6 m² tilhørende seksjonen.

Overflater:

Gulv: Parkett i soverom. Laminat i stue og gang. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater og panelplater.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Innvendig bod tilgjengelig fra gangen inne i leiligheten. Utvendig bod på ca. 6 m² tilhørende seksjonen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Oftebrolia i boligområdet Rom/Oftebro i Lyngdal kommune. Bygget er omgitt av skog på flere sider, og fra balkongen i andre etasje er det utsikt over åsene som ligger rundt dalen. Området domineres av eneboliger og er rolig i karakter, med Oftebrolia som en stille blindvei inn i feltet.

Skogen begynner rett bak bygget, og det er kort vei til turterreng. Nærmeste ballspillanlegg, ved Oftebroveien og ved Skogveien aktivitetsanlegg, er begge et par minutters gange unna. Lyngdal har for øvrig et godt utvalg av turmuligheter i nærområdet, blant annet Sherpastien som leder opp til Sherpahytta med utsikt over kommunen etter en halvtimes gange.

Dagligvarehandelen ordnes med bil. Coop Obs Lyngdal, med Post i butikk, ligger rundt fem minutter unna med bil. Barneskole er det flere av i området, og nærmeste ligger under fem

minutters kjøring. Nygård barnehage er nærmest, også den nådd på få minutter med bil. Lyngdal ungdomsskole og videregående skole er begge rundt fem minutter unna med bil.

Bil er det primære transportmiddelet her. Nærmeste bussholdeplass ved Skogveien er et par minutters gange fra eiendommen. Lyngdal sentrum nås på kort tid med bil, og E39 gir god forbindelse videre langs kysten.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Leilighet som ligger i 2. etasje i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2012. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bygging av 4-mannsbolig og opparbeidelse av parkeringsplass datert 24.08.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.01.2012, og dagens planløsning samsvarer med disse. Til leiligheten hører det også en mindre utvendig bod.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er installert varmepumpe montert i 2025 og gulvvarme på badet. Boligen har elementpipe, men det er ikke installert ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 200811, «Oftebro, gnr. 162, bnr. 5 - reguleringsendring - boliger», vedtatt 09.10.2008. Hoveddelen av eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B3). Mindre deler av eiendommen er regulert til kjørevei (VEG2 og VEG5) og felles parkeringsplass (FP).

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen (plan-ID 202114), vedtatt 18.09.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). I henhold til hensynssone H910 i kommuneplanen skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde for eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_2 (Krav vedrørende infrastruktur) i kommuneplanen. Dette er en infrastruktursone som stiller krav til infrastruktur i tilknytning til utbygging.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 661 017 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 644 066 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Amund Eikeland

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

4225/162/378/2:

25.02.2009 - Dokumentnr: 135708 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: LINDLAND MASKIN AS
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 378
Gjelder denne registerenheten med flere
Skjøtet forplikter eier til å engasjere Lindland Maskin AS for alt grunnarbeid, og til å kjøpe trelast og byggevarer fra Monter Lyngdal Byggeforretning AS. Disse forpliktelsene gjelder inntil tomten er ferdig bebygd.

22.04.2009 - Dokumentnr: 280177 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: LINDLAND MASKIN AS
Bestemmelse om grunnarbeid m.m
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 378
Gjelder denne registerenheten med flere
Skjøtet forplikter eier til å engasjere Lindland Maskin AS for alt grunnarbeid, inkludert utgraving, grøftegraving, tilkopling av vann/kloakk og opparbeidelse av tomten. Forpliktelsen gjelder inntil tomten er ferdig bebygd.

22.04.2009 - Dokumentnr: 280177 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: LYNGDAL BYGGEFORRETNING AS
Bestemmelse om kjøp av trelast
Overført fra: KNR: 4225 GNR: 162 BNR: 378
Gjelder denne registerenheten med flere
Skjøtet forplikter eier til å kjøpe all trelast og byggevarer til boligen fra Monter Lyngdal Byggeforretning AS. Forpliktelsen gjelder inntil tomten er ferdig bebygd.

10.07.2012 - Dokumentnr: 561613 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/1424
Eiendommen Gnr 162 Bnr 378 er seksjonert i 16 boligseksjoner, hvor hver seksjon har en sameiebrøk på 89/1424. Dette etablerer et eierseksjonssameie for eiendommen.

10.01.2014 - Dokumentnr: 25994 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 89/1424

01.01.2020 - Dokumentnr: 1573092 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 162 BNR: 378 FNR: 0 SNR: 2
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 58 000
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 172
Markedspakke, kr 15 900
Oppgjørshonorar**, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Betalingsutsettelse, kr 1.500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 900
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500

Totalt, kr 106 945

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Meling Bygg AS den 26.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Marius Thorkildsen Kjørkleiv
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 971 45 191
E-post: marius.kjorkleiv@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5
4580 LYNGDAL
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning

Oftebrolia 5

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Oftebrolia 5

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

OFTEBROLIA 5

Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogveien Linje 417	**4 min** 0.4 km
Snartemo stasjon Linje F5	**27 min** 25.8 km
Kristiansand Kjevik	**1 t 15 min**

SKOLER

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	**5 min** 2.4 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	**5 min** 2.8 km
Årnes skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	**7 min** 4.4 km
Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	**8 min** 4.5 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	**5 min** 3 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	**5 min** 3 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	**8 min** 5.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

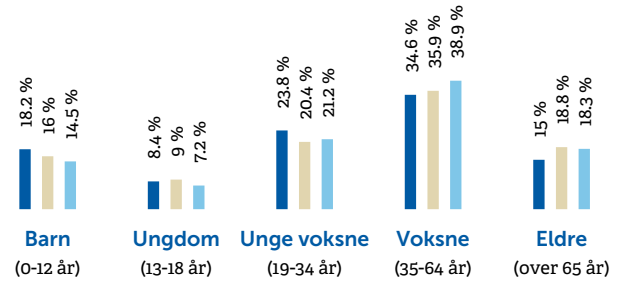
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nygård barnehage (0-5 år) 117 barn	**12 min** 1 km
Rom barnehage (0-5 år) 49 barn	**5 min** 2.1 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	**5 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Alleen Senter	**21 min**
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	**5 min** 2.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

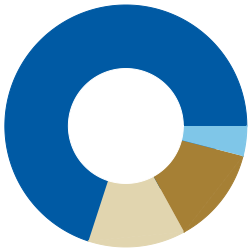
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Oftebroveien Ballspill	**6 min** 0.5 km
Skogveien aktivitetsanlegg Ballspill	**6 min** 0.5 km
Fresh Fitness Lyngdal	**22 min**
Lyngda fysikalske institutt	**5 min**

BOLIGMASSE



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

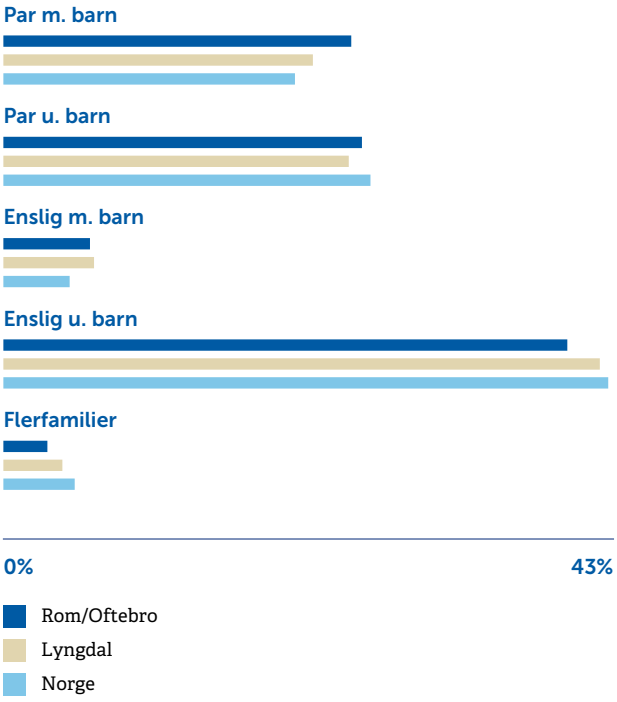
VARER/TJENESTER

Alleen Senter	**22 min**
Apotek 1 Handelsparken Lyngdal	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

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

FAMILIESAMMENSETNING

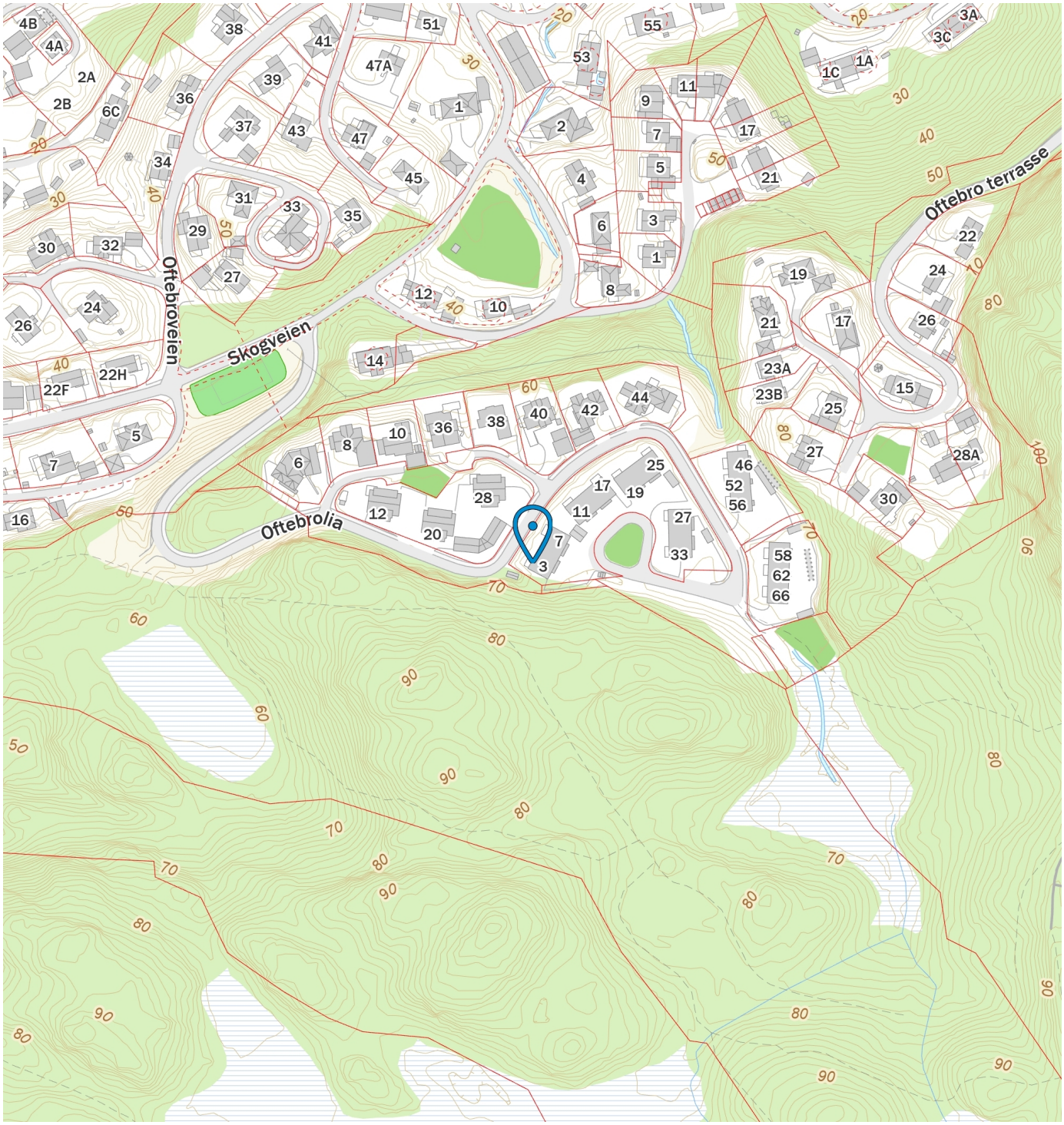


SIVILSTAND

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

FINN

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



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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eikeland, Amund
13.07.2026
Signed bankID

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	Amund Eikeland
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oftebrolia 5
4580 Lyngdal

4225-162/378/0/2

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2605260072 1

Vedlegg: Egenerklæring 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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Larsensvarmepumpe as

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Erv teknikk as

   Beskrivelse av arbeidet: Elbil lader montering

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv og lister i stue og gang

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
LYNGDAL kommune
gnr. 162, bnr. 378, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²

Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1085 **Referansenummer:** OL1198

Autorisert foretak: MELING BYGG AS

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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.

Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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 eksemplarfremstilling 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.

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

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

Leilighet som ligger i 2 etg i et boligbygg med flereboenheter. Leiligheten fremstår i overordnet ok tilstand, med nylig overflate oppgraderinger på enkelte innvendige vegger og gulv. På befaringsdagen er det ikke registrert avvik av større betydning. Generell vedlikehold og kontroll må påberegnes og anses som normalt. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong er utført med trekonstruksjon, belagt med royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i tre med stående spiler.
Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

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

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

Eier opplyser at det er nylig overflatebehandlet store deler av innvendige overflater på vegger. Det er også nylig lagt laminat på gulv i stue og gang.
Boligen har elementpipe. Eier opplyser at pipen aldri har vært tatt i bruk, og det er ikke installert ildsted.

Dersom det på et senere tidspunkt ønskes installert vedovn eller annet ildsted, anbefales det at det først innhentes informasjon fra sameiet om eventuelle vedtekter, begrensninger eller særskilte krav knyttet til bruk av skorsteinen. Videre anbefales det at skorsteinen kontrolleres av feiervesen eller annet kvalifisert fagpersonell før tilkobling og bruk av ildsted, for å verifisere at pipen er i forskriftsmessig stand og egnet for den planlagte installasjonen.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er utført med relativt flatt fall,. Ved utført vanntest er det registrert lokalt fall mot sluk i området ved dusjkabinettet, hvor vann ledes til sluk. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskelen, og høydeforskjellen fra topp flis ved dusjkabinettet til topp membran ved dørterskelen er målt til over 25 mm.

Ved visuell kontroll og utført funksjonsvurdering fremstår gulvet med tilfredsstillende evne til å holde tilbake vann innenfor våtrommet ved normal bruk. Badet er innredet med dusjkabinett, noe som medfører at den daglige fuktbelastningen på gulvets tettesjikt er begrenset.

Det er i tillegg etablert hjelpesluk i gulvet ved varmtvannsbereder og vaskemaskin. Hjelpesluket bidrar til å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje fra disse installasjonene
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller annen relevant dokumentasjon for tettesjiktet på badet.

Smøremembran er en skjult bygningsdel og kan ikke besiktiges ved en ordinær tilstandsanalyse uten destruktive inngrep. Tettesjiktet kan kun indirekte bekreftes gjennom synlig membranoppbrett ved dørterskel og spor av membran i tilslutning til sluket. Den skjulte utførelsen begrenser takstmannens mulighet til å kontrollere membranens omfang, kvalitet, tilslutninger og utførelse.

Tilstandsgraden er derfor fastsatt på bakgrunn av badets alder og visuelle observasjoner. Dersom dokumentasjon på utførelsen eksisterer, anbefales det at denne innhentes, da den vil kunne gi et bedre grunnlag for vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.

Sluk i gulv er under dusjkabinett og det er mulig med kontroll og rengjøring av sluk ved demontering av bunnlist på dusjkabinett. Det anbefales at sluk i gulv kontrolleres og rengjøres jevnlig i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å opprettholde slukens funksjon og unngå tilstopping av vann.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom bad og stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

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

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad samt avtrekk via kjøkkenventilator.

Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag, ventilasjonstegninger eller annen dokumentasjon som viser om ventilasjons løsningen tilfredsstilte kravene på byggetidspunktet. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å vurdere om ventilasjonen oppfyller datidens forskriftskrav.
Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpe ble installert i 2025. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

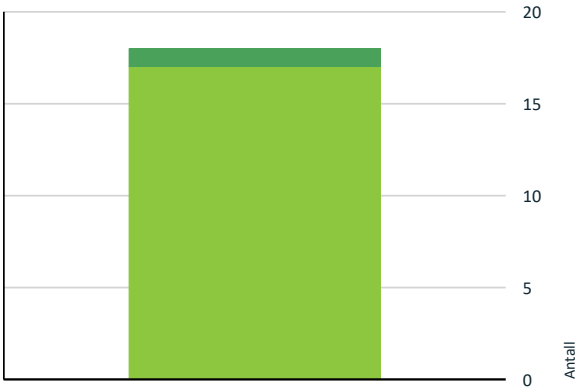
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført med trekonstruksjon, belagt med royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk er utført i tre med stående spiler. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.
Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at det er nylig overflatebehandlet store deler av innvendige overflater på vegger. Det er også nylig lagt laminat på gulv i stue og gang.

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Eier opplyser at pipen aldri har vært tatt i bruk, og det er ikke installert ildsted.

Dersom det på et senere tidspunkt ønskes installert vedovn eller annet ildsted, anbefales det at det først innhentes informasjon fra sameiet om eventuelle vedtekter, begrensninger eller særskilte krav knyttet til bruk av skorsteinen. Videre anbefales det at skorsteinen kontrolleres av feiervesen eller annet kvalifisert fagpersonell før tilkobling og bruk av ildsted, for å verifisere at pipen er i forskriftsmessig stand og egnet for den planlagte installasjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er utført med relativt flatt fall,. Ved utført vanntest er det registrert lokalt fall mot sluk i området ved dusjkabinettet, hvor vann ledes til sluk. Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskelen, og høydeforskjellen fra topp flis ved dusjkabinettet til topp membran ved dørterskelen er målt til over 25 mm.

Ved visuell kontroll og utført funksjonsvurdering fremstår gulvet med tilfredsstillende evne til å holde tilbake vann innenfor våtrommet ved normal bruk. Badet er innredet med dusjkabinett, noe som medfører at den daglige fuktbelastningen på gulvets tettesjikt er begrenset.

Det er i tillegg etablert hjelpesluk i gulvet ved varmtvannsbereder og vaskemaskin. Hjelpesluket bidrar til å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje fra disse installasjonene

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller annen relevant dokumentasjon for tettesjiktet på badet.

Smøremembran er en skjult bygningsdel og kan ikke besiktiges ved en ordinær tilstandsanalyse uten destruktive inngrep. Tettesjiktet kan kun indirekte bekreftes gjennom synlig membranoppbrett ved dørterskel og spor av membran i tilslutning til sluket. Den skjulte utførelsen begrenser takstmannens

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

mulighet til å kontrollere membranens omfang, kvalitet, tilslutninger og utførelse.

Tilstandsgraden er derfor fastsatt på bakgrunn av badets alder og visuelle observasjoner. Dersom dokumentasjon på utførelsen eksisterer, anbefales det a denne innhentes, da den vil kunne gi et bedre grunnlag for vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.

Sluk i gulv er under dusjkabinett og det er mulig med kontroll og rengjøring av sluk ved demontering av bunnlist på dusjkabinett. Det anbefales at sluk i gulv kontrolleres og rengjøres jevnlig i tillegg til sluk i dusjkabinett, for å opprettholde slukens funksjon og unngå tilstopping av vann.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

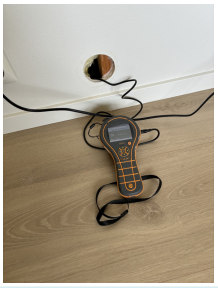
Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad samt avtrekk via kjøkkenventilator.

Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag, ventilasjonstegninger eller annen dokumentasjon som viser om ventilasjons løsningen tilfredsstilte kravene på byggetidspunktet. Takstmannen har derfor ikke grunnlag for å vurdere om ventilasjonen oppfyller datidens forskriftskrav.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Eier opplyser at varmepumpe ble installert i 2025. Det anbefales jevnlig rengjøring av filter og service på varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Det elektriske anlegget er fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   ja, ligger i sikringskap. Det er montert Elbillader i løpet av eiers tid og utført av firma
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

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

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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

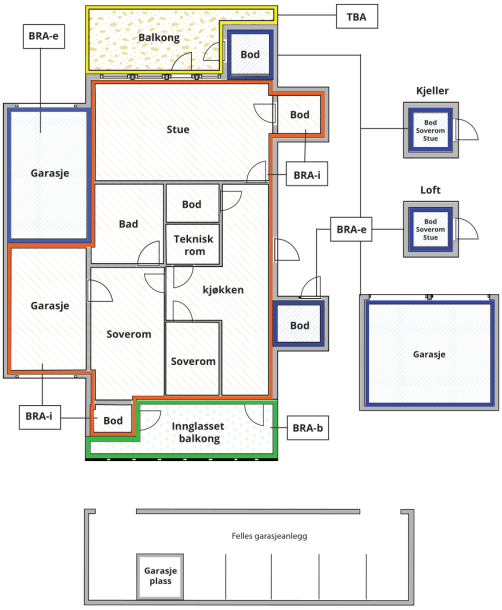
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	89	6		95	20
SUM	**89**	**6**			**20**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal leilighet.
BRA-e: innvendig areal utvendig bod, tilhørende leilighet
TBA: Areal balkong med direkte utgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.6.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Amund Eikeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4225 LYNGDAL	162	378		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oftebrolia 5

Hjemmelshaver
Eikeland Amund

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, til felles parkeringsområdet for sameiet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.
Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.
Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema fra selger ved utarbeidelsen av denne rapporten. Som følge av dette kan informasjon om tidligere utførte arbeider, vedlikehold, reparasjoner, skader eller andre forhold ved boligen være begrenset.

Takstmannens vurderinger er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som har vært tilgjengelige på befarings- og rapporttidspunktet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oftebrolia 5 , 4580 LYNGDAL
Gnr 162 - Bnr 378
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Plan og byggesak

LYNGDAL KOMMUNE

BYGG1 LYNGDAL AS
Fiboveien 2

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for
Saksnr 2020/3733
Eiendom/byggested Gbnr. 162/378 /0/1-4 - Oftebrolia, 4580 LYNGDAL

Tiltakshaver og Ansvarlig søker: Lyngdal Invest AS og BYGG1 LYNGDAL AS

Kopi av dette brev er sendt til seksjonseiere.

Tidligere tillatelser	datert
Byggetillatelse, vedtak nr. 70/12 i historisk sak 2012/156 (Dispensasjon, vedtak 103/12 i historisk sak 09/1073)	06.02.2012
Midlertidig brukstillatelse i historisk sak 2012/156	01.08.2012

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest (NB. bekreftelse mottatt)	10.12.2014

Vedtak om ferdigattest:

Tiltakets/byggets spesifikasjon fremgår av byggetillatelse. Utsnitt er gjengitt under:

«... bygging av 4-mannsbolig og opparbeidelse av parkeringsplass ...»

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Kommunedirektøren	24.08.2022	751/2022

Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil, byggetillatelse og sluttført gjennomføringsplan mottatt 23.08.2022.

Det vises til sakshistorikk.

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, med bekreftelse fra ansvarlig søker mottatt 23.08.2022. Søknaden om ferdigattesten er signert 10.12.2014.

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
Bjørnar A. Olsen
Rådgiver

Harald Øyvin Hol
Fagleder plan- og byggesak

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse:
Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: +47 38 33 40 00
Org.nr.: 922 421 498

E-post: post@lyngdal.kommune.no
www.lyngdal.kommune.no

VI VIL
VI VÅGER

Hva er en Ferdigattest:

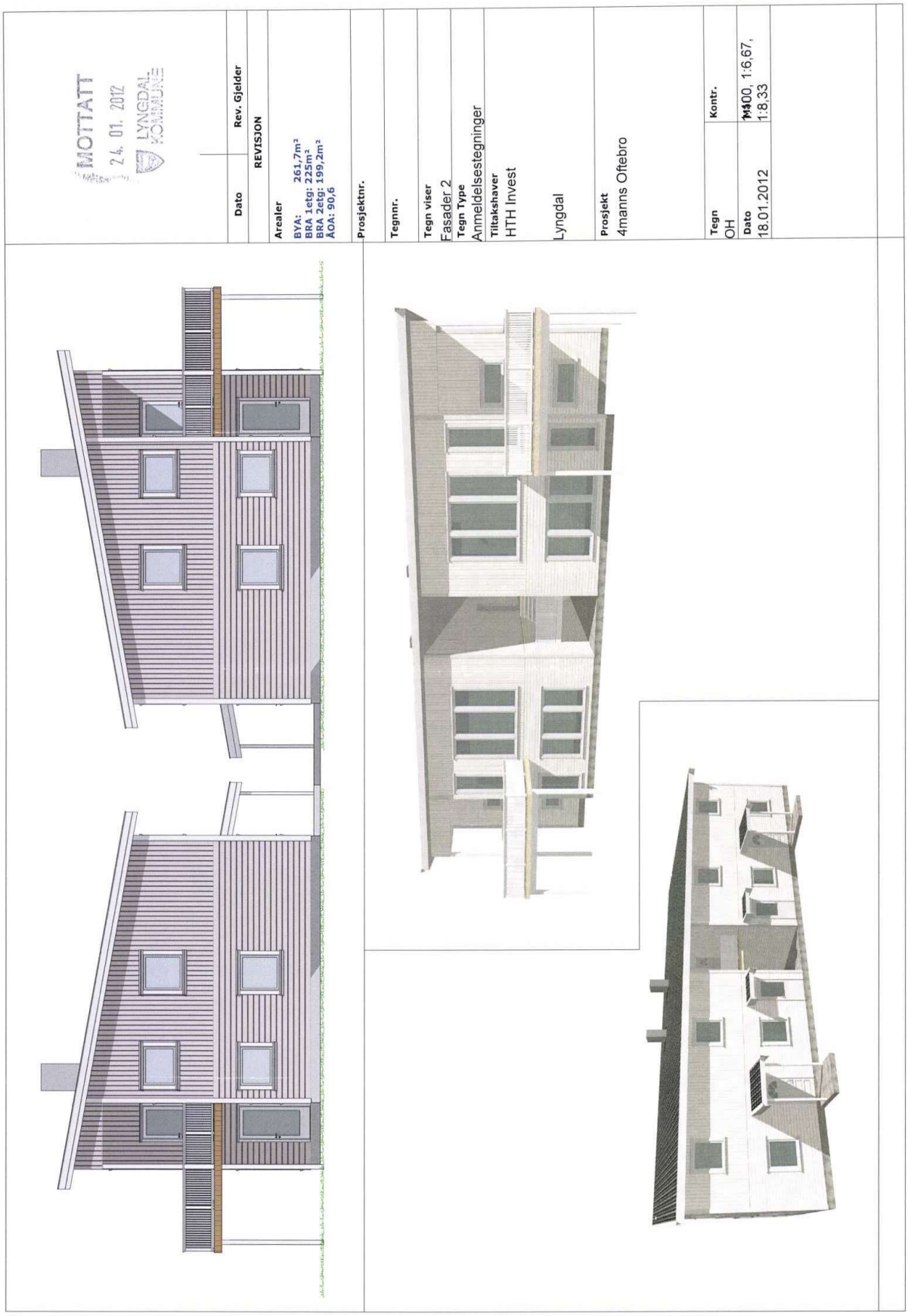
Ved Ferdigattest tar ikke kommunen stilling til hva som faktisk er bygget eller hvilken kvalitet dette har. Dette er ansvarlig søker samt de ansvarlige foretak sitt ansvar. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak er dette tiltakshaver sitt ansvar. Kommunen bekrefter med Ferdigattest kun at byggesøknadsprosessen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

Hvordan og når kan jeg klage:

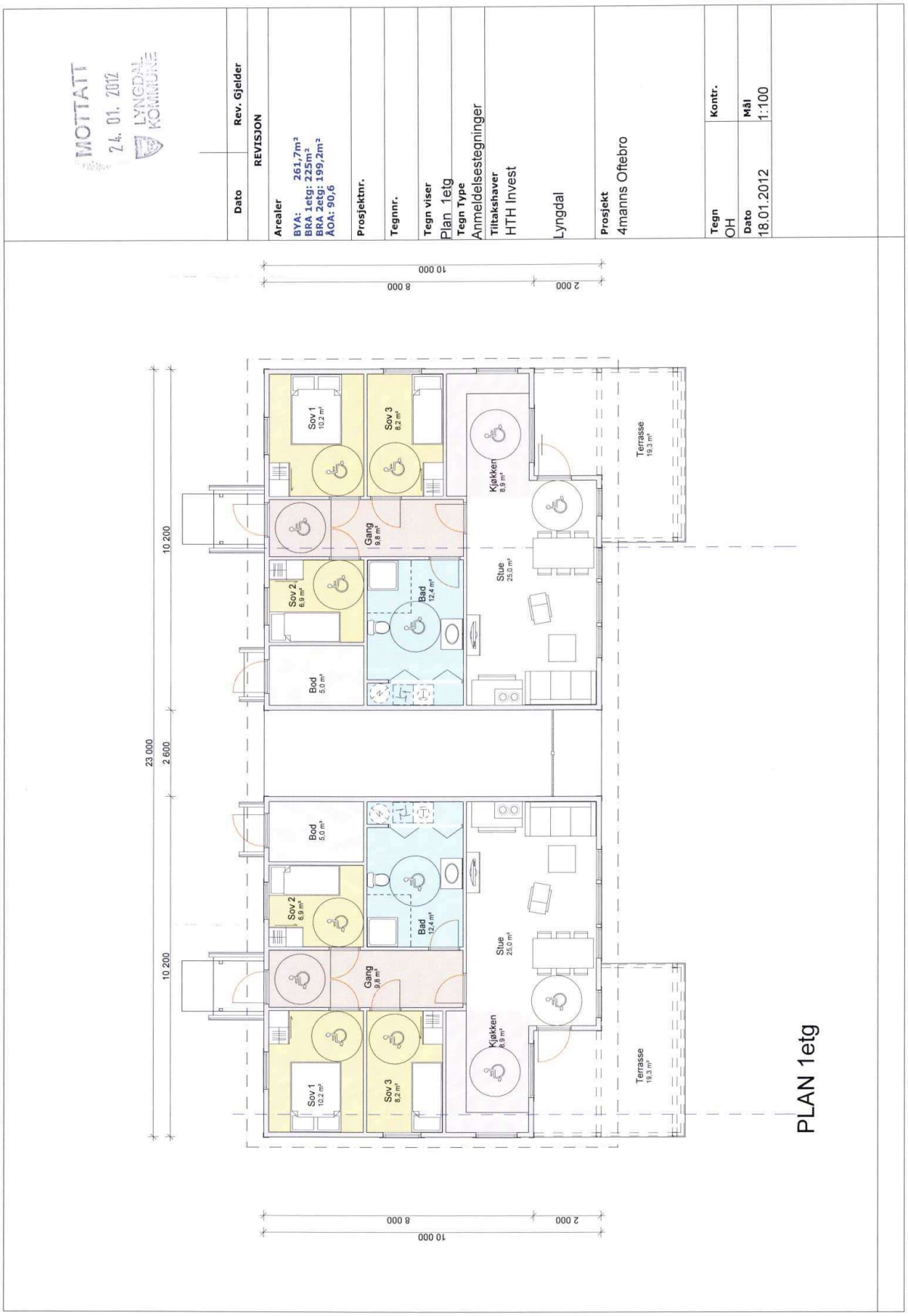
Vedtak om Ferdigattest er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til kommunen, angi 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

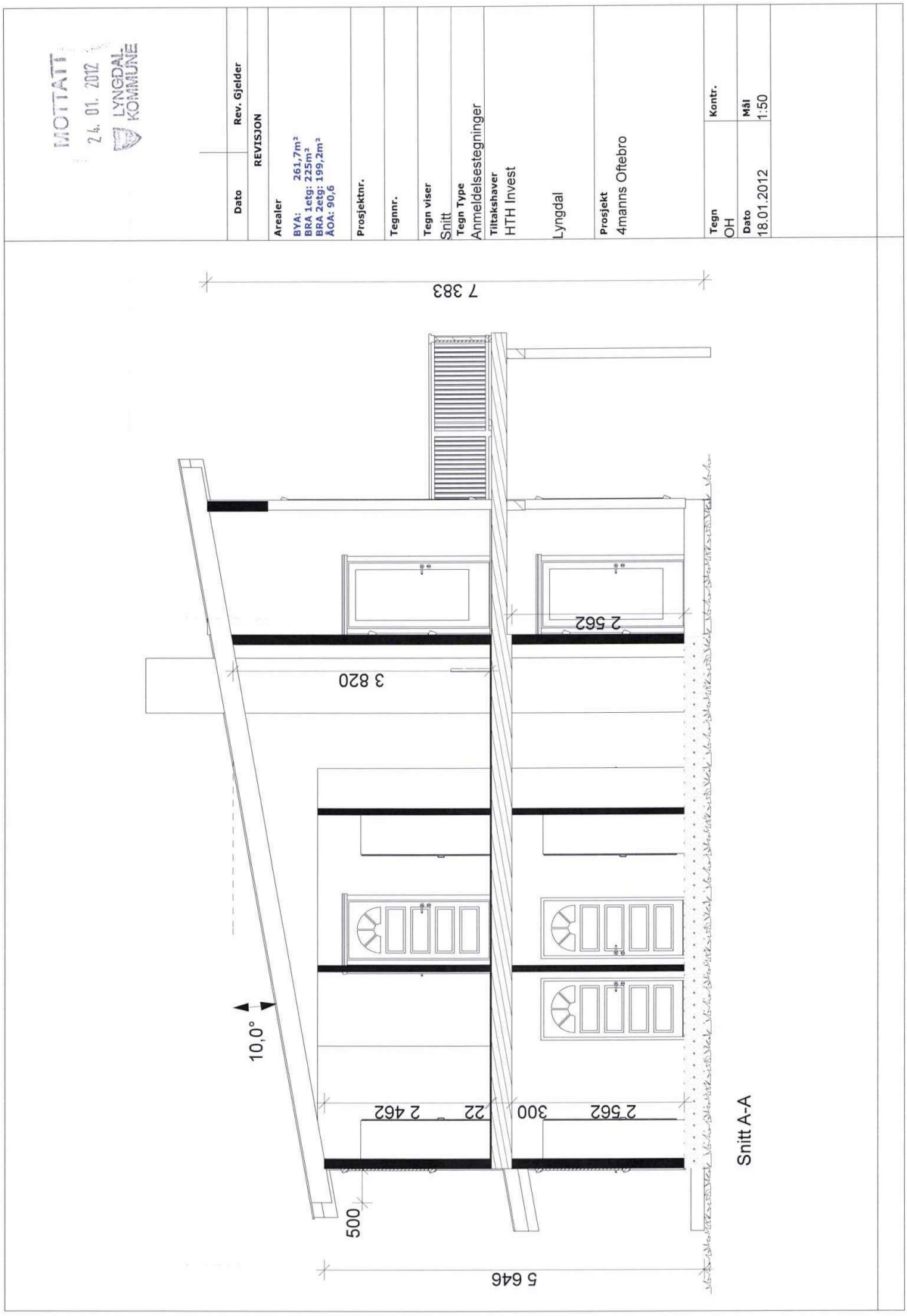


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

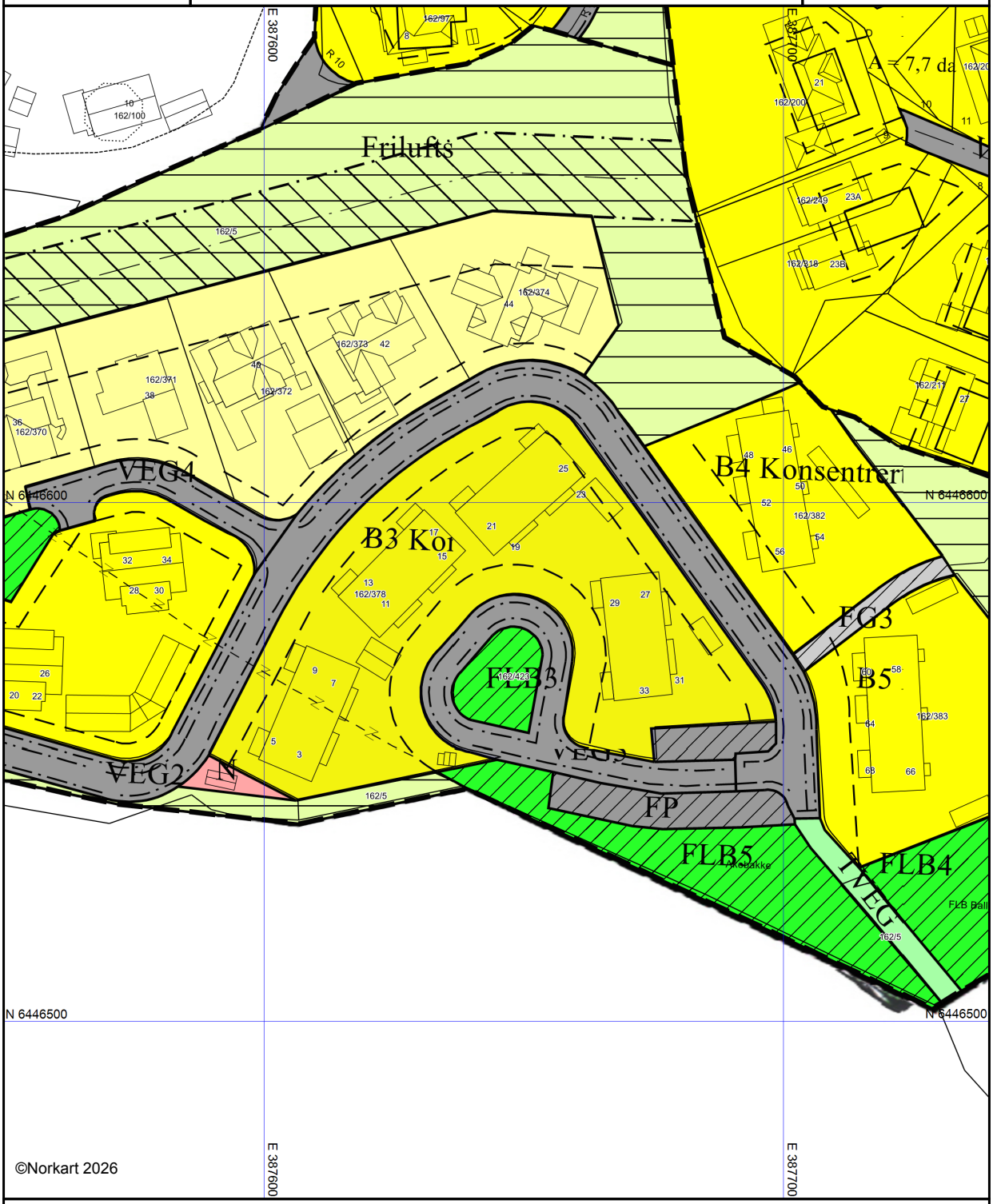
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 162/378/0/2
Adresse: Oftebrolia 5
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Turveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planid 2008 11
Ephorte 07/1099

REGULERINGSPLAN FOR OFTEBRO

REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR 162, BNR 5, LYNGDAL KOMMUNE

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

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

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

Byggeområder for bolig	Frittliggende småhusbebyggelse
.	Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig trafikkområde:	Kjøreveg
	Annen veggrunn
Offentlig friområde:	Turveg
Spesialområde:	Friluftsliv
	Område for kommunalteknisk anlegg, nettstasjon
Fareområde:	Høyspenningsanlegg
Fellesområder:	Felles gangveg
	Felles parkering
	Felles lekeplass

§3 Felles bestemmelser

a) Hele området skal gis en helhetlig utforming. Kommunen kan kreve at bygninger tilpasses omgivelsene i materialbruk, farger og formspråk. Alle deler av tomta skal opparbeides, og eventuelle fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.

b) Søppelspann, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

c) Det må tas hensyn til radon ved prosjektering av boligene.

§4 Byggeområde for bolig

a) Område B1 skal bygges ut med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Område B2 og B3 kan bygges ut med eneboliger eller tomannsboliger eller firemannsboliger. Områdene B4 og B5 kan bygges ut med en seksmannsbolig.

b) Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller avledede takformer. Takvinkel skal være mellom 10° og 20° for pulttak og mellom 22° og 42° for saltak. Mønet skal i hovedsak følge husets langvegg.

c) Maksimalt bebygd areal (BYA) er lik 25 % av tomta for område B1, 30 % for område B2, B3 og B4. Maksimal mønehøyde er lik 8 meter over gjennomsnittelig planert terreng på felt B1, 9 meter på felt B2,

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

d) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til all bebyggelse, vise hvor biloppstillingsplasser skal ligge og hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes.

e) Det skal settes av plass til minimum to biloppstillingsplasser på hver eneboligtomt og 1,5 plass pr boenhet på de andre tomtene. I område B3 kan parkeringsdekning skje på fellesareal mens de andre boligene forutsettes å ha parkeringsplasser på egen eiendom.

f) Bygningene på tomtene merket 1-5, 12-14, 16 og 17 bør bygges med sokkeletasje for å ta opp terrengforskjeller ved at den ene langveggen føres en etasje lenger ned enn den andre.

g) Alle boligene skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kart. Garasjer og uthus tillates bygd utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn en meter fra eiendomsgrense.

h) I område for konsentrert småhusbebyggelse, B2, B3, B4 og B5 skal 50 % av leilighetene i hvert hus utformes etter Husbankens krav til livsløpsstandard.

§5 Offentlig trafikkområde

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

§6 Offentlig friområde

Offentlig turveg er åpen for allmenn ferdsel.

§7 Fareområde

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

§8 Spesialområde

a) Område for friluftsliv
Det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler i friluftslivsområdet. Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Rydding av stier og annen tilrettelegging for allmenn bruk er tillatt.

b) Område for kommunalteknisk anlegg
Området tillates bebygd med nødvendige anlegg for å sikre strømforsyning til planområdet.

§9 Fellesområder

a) Lekeplass FLB1og FLB5 er felles for alle beboere i området og skal opparbeides med henholdsvis balløkke og akebakke. FLB2 er felles for beboerne av felt B1 og B2, FLB3 for beboerne i område B3 og FLB4 for beboerne på B4. Lekeplassene skal tilrettelegges for barn og gis egnet utstyr som klatrestativ, sklier eller liknende.

b) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av lekeplassene.

c) Felles parkeringsplass FP3 skal betjene beboerne på felt B3 og vedlikeholdes av disse.

d) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad for fellesarealene. Planen skal vise lekeplassens utforming.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§10 Rekkefølgebestemmelser

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

b) Fortau med min 1,5 m bredde og veibredde min 5 m langs Oftebroveien fra planområdet til RV 43, må senest være opparbeidet når 10 boenheter står ferdig.

Lyngdal 30.8.2007

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

Reguleringsplan for Oftebro,
gnr. 162, bnr. 5 - boliger

PlanID:	2008 11
Vedtatt:	Av Lyngdal kommunestyre 09.10.2008
Hjemmel:	Plan- og bygningsloven (-85) § 27-2
Ephorthe:	07/1099

Lyngdal, den 2/8 - 12

Lyngdal kommune
Ordføreren

Ingunn Foss
Ingunn Foss
Ordfører

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til
Lyngdal kommune
Postboks 353
4375 Lyngdal

orgnr. 946485764

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eiersekjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1032	Lyngdal	162	378		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
994062700	Lyngdal Invest AS	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	89	B	11	B	89	B								
2	B	89		12	B	89									
3	B	89	B	13	B	89	B								
4	B	89		14	B	89									
5	B	89	B	15	B	89	B								
6	B	89		16	B	89									
7	B	89	B												
8	B	89													
9	B	89	B												
10	B	89													

Eiendommen begjæres oppdelt i eiersekjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum teller: 1424 = nevner: 1424

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 22 MAI 2012

Partenes underskrift: Oddbjørn Aas

Oddbjørn Aas

SFG217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Sak 2013/1061

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstillelle: Seksjonering

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Løpenummer for forretning: 60128944 3
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
946485764	LYNGDAL KOMMUNE	Postboks 353, 4577 LYNGDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994062700	LYNGDAL INVEST AS		Postboks 389, 4577 LYNGDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1032	162	378

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1032	162	378	0	1	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	2	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	3	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	4	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	5	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	6	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	7	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	8	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	9	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	10	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	11	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	12	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	13	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	14	89 / 1424	Boligseksjon		Nei
1032	162	378	0	15	89 / 1424	Boligseksjon	Ja	Nei
1032	162	378	0	16	89 / 1424	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 561613 Tinglyst: 10.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lyngdal kommune Servicekontoret

Side 1 av 1

06.07.2012 17.02

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskriftar

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
22 MAI 2012 Lyngdal ____ / ___ -2012	Oddbjørn Aas Oddbjørn Aas	For Lyngdal Invest AS orgnr. 994062700

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
162	378			Lyngdal kommune

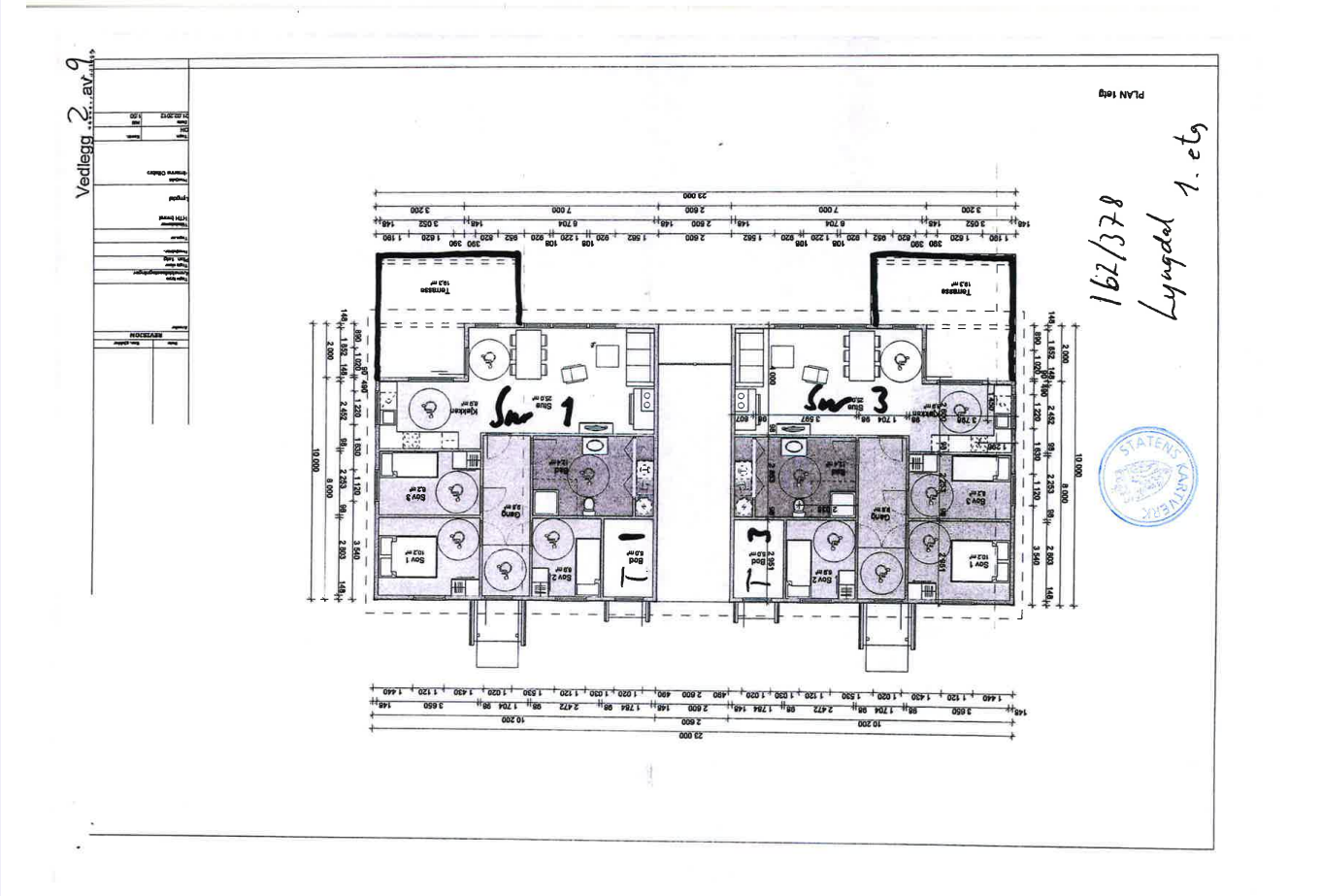
Sted og dato	Stempel og underskrift
Lyngdal 15.6.2012	Liv Frøskestad.

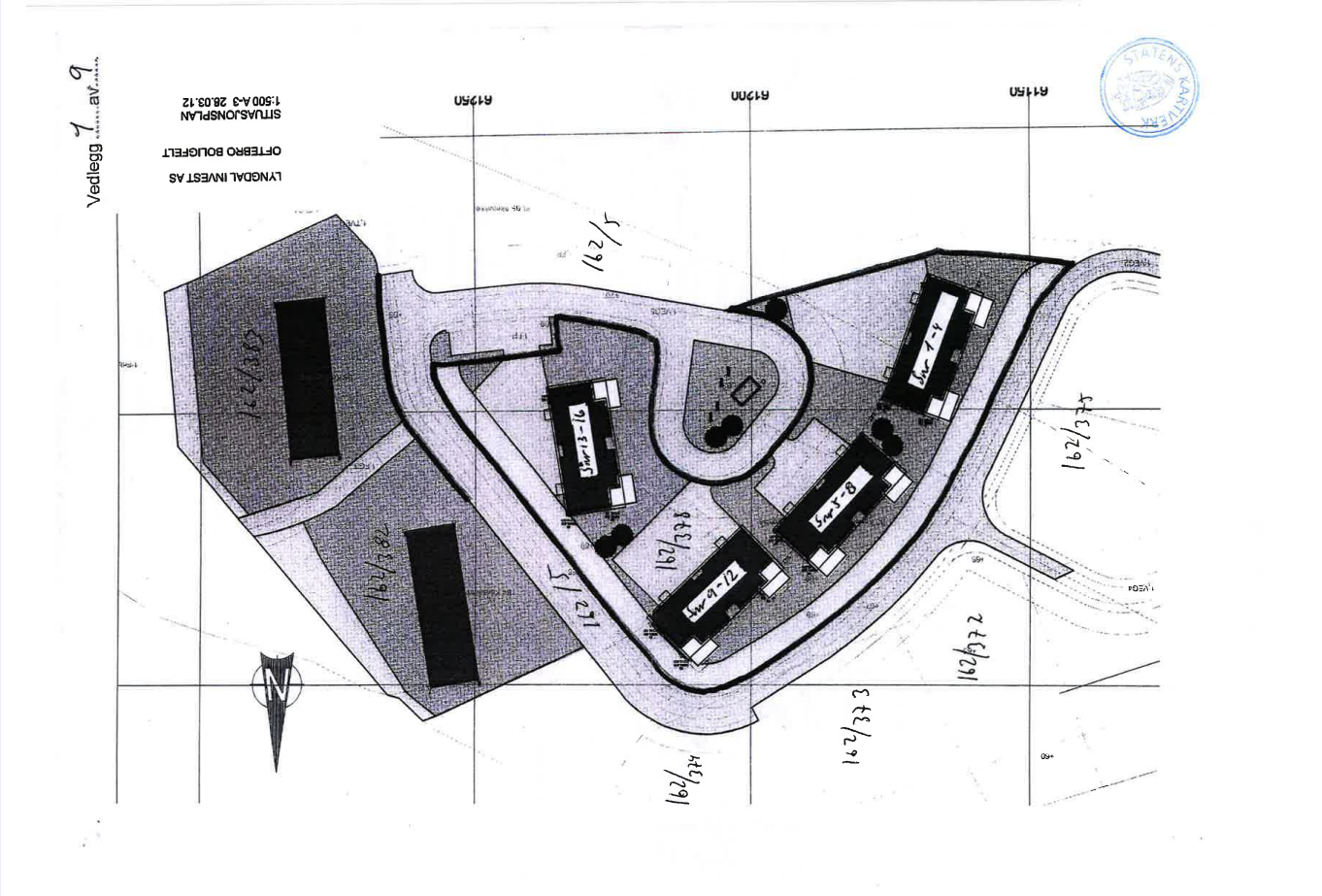
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

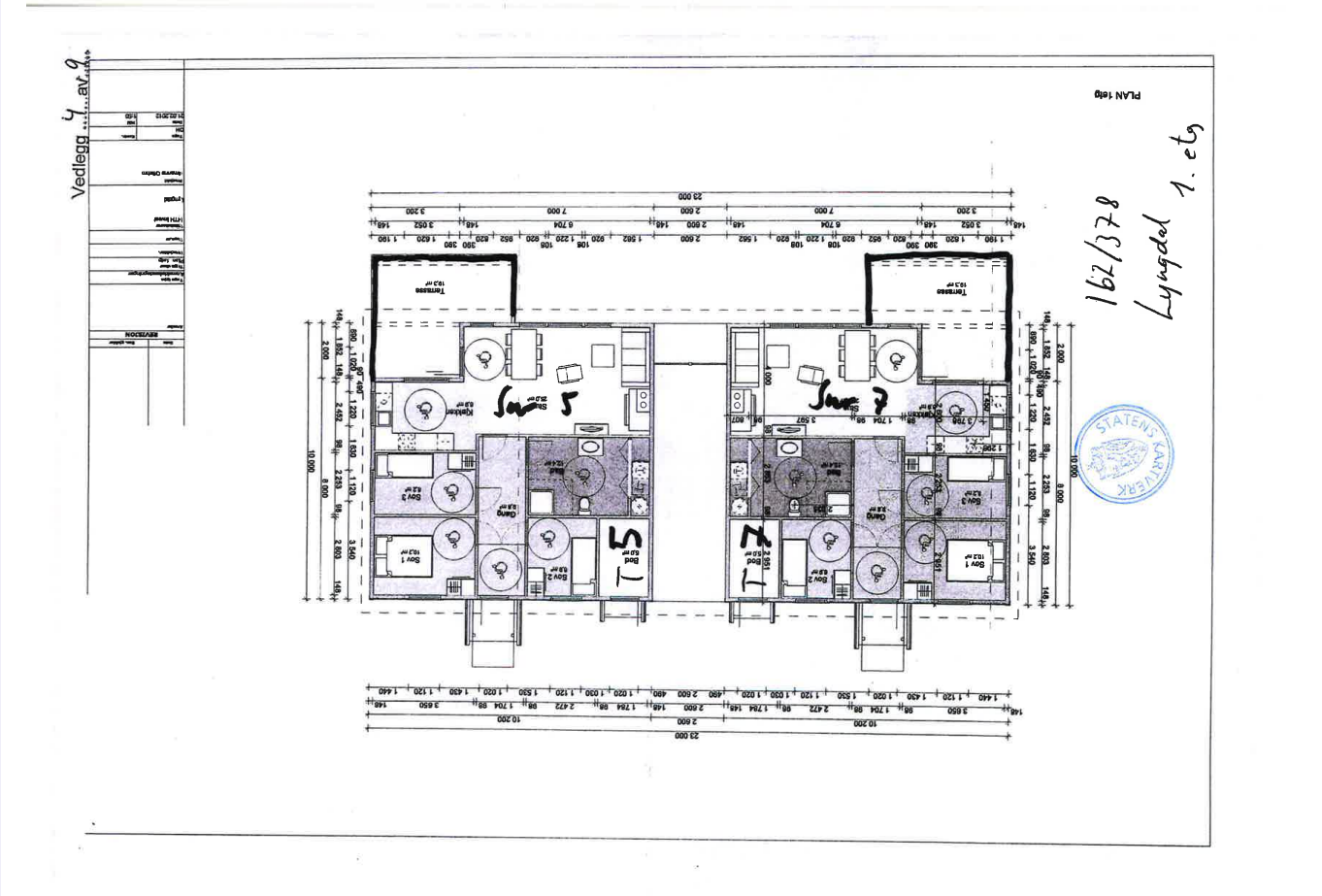
Dato	Partenes underskrift
22 MAI 2012	Oddbjørn Aas Oddbjørn Aas

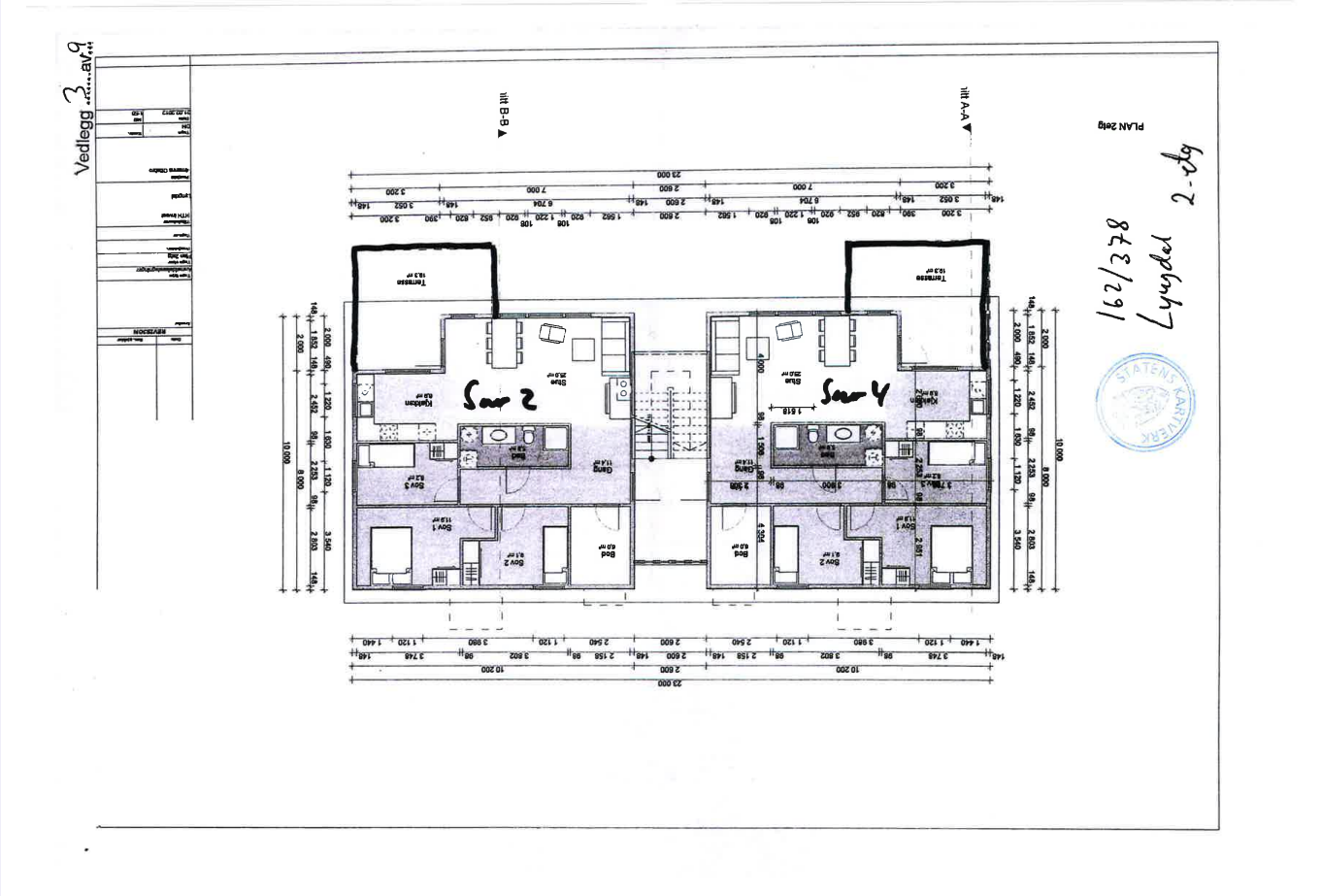
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



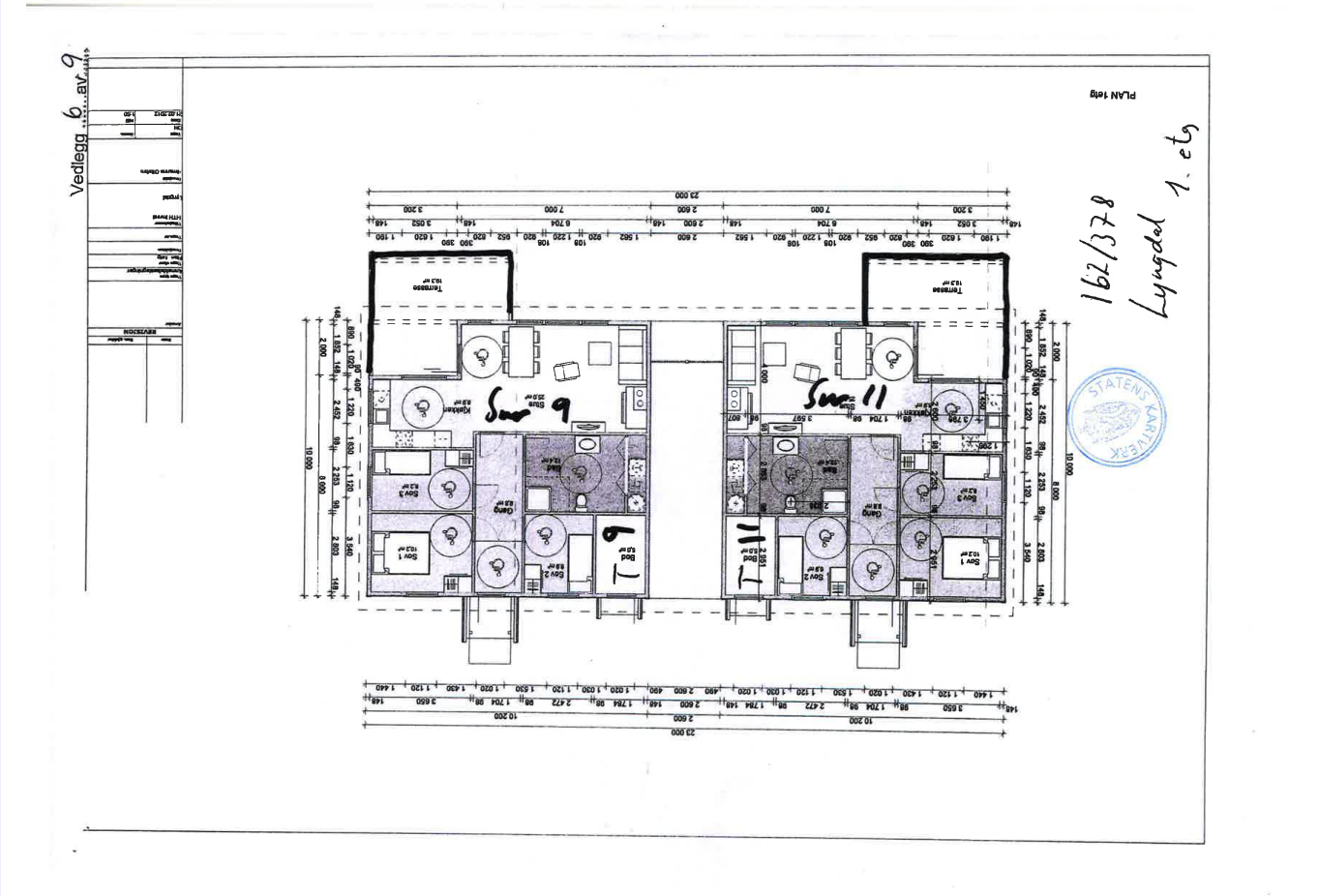


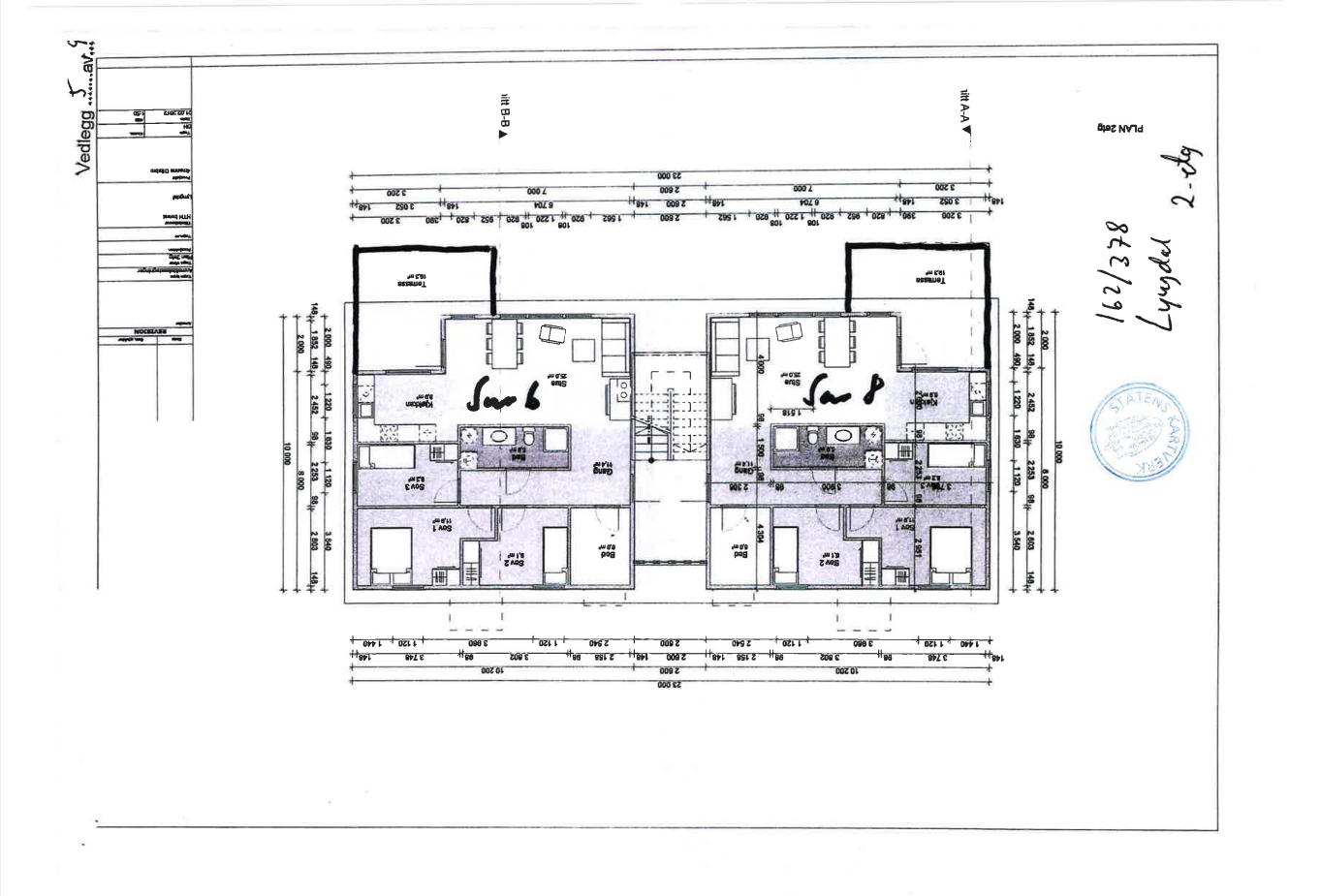
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



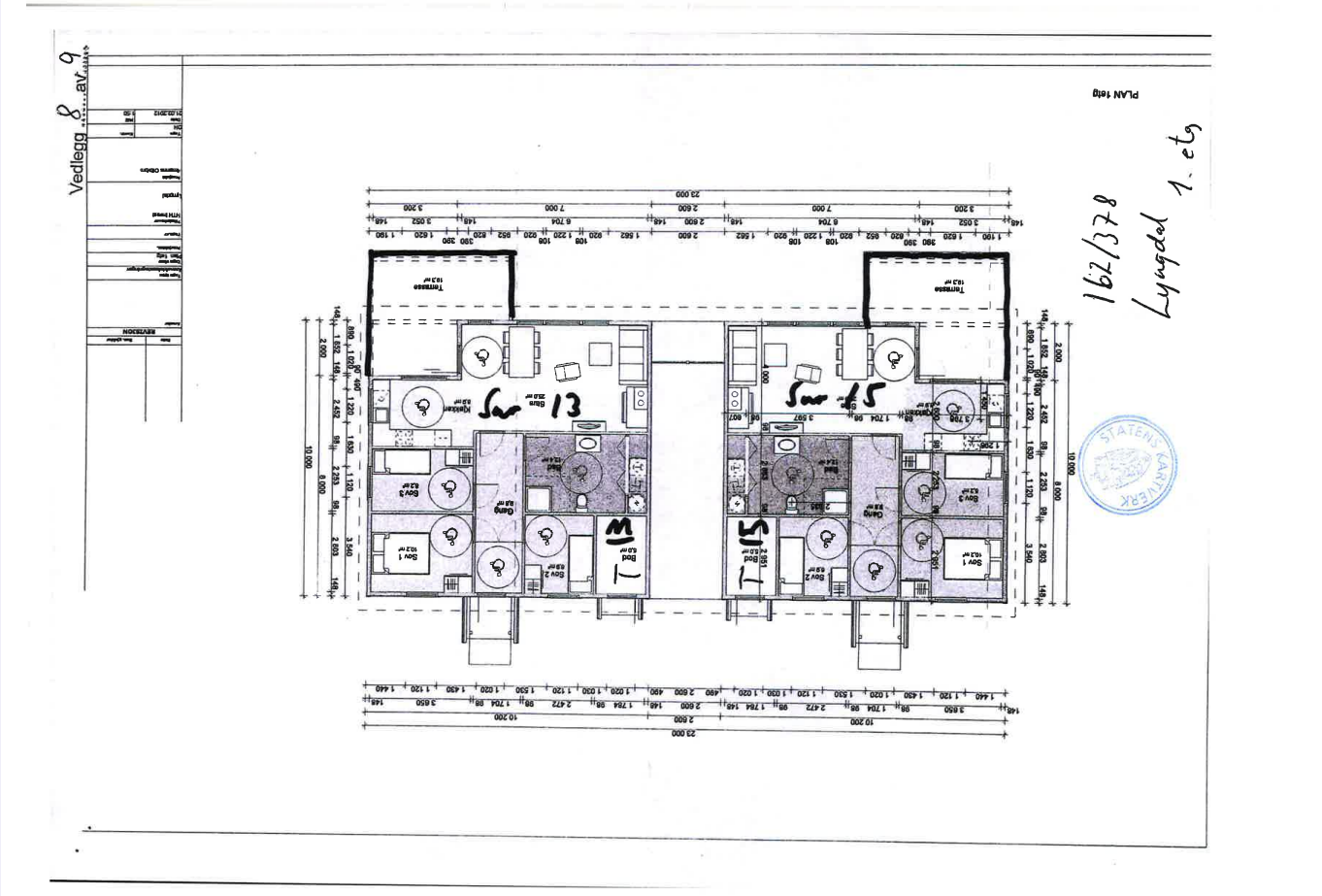


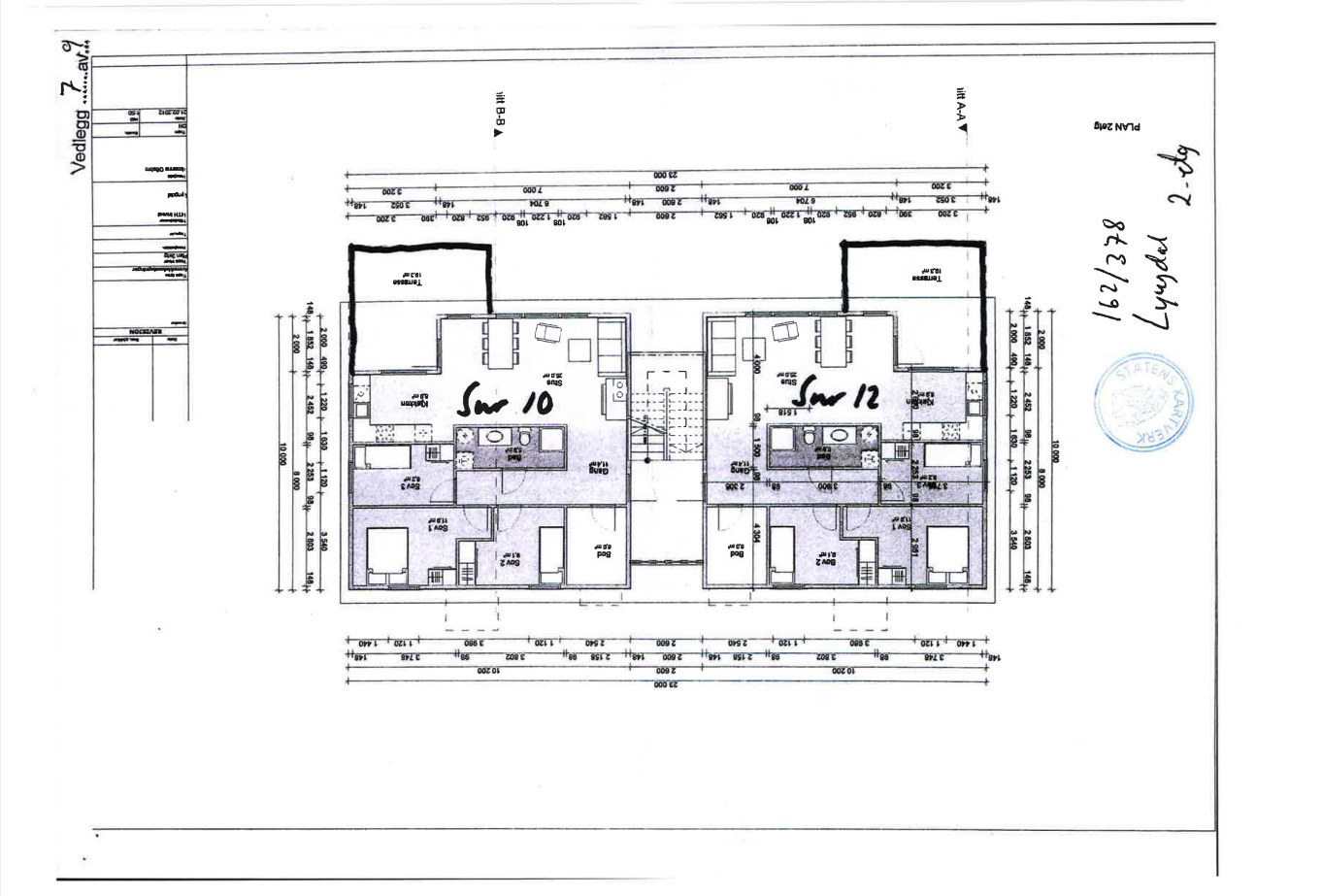
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



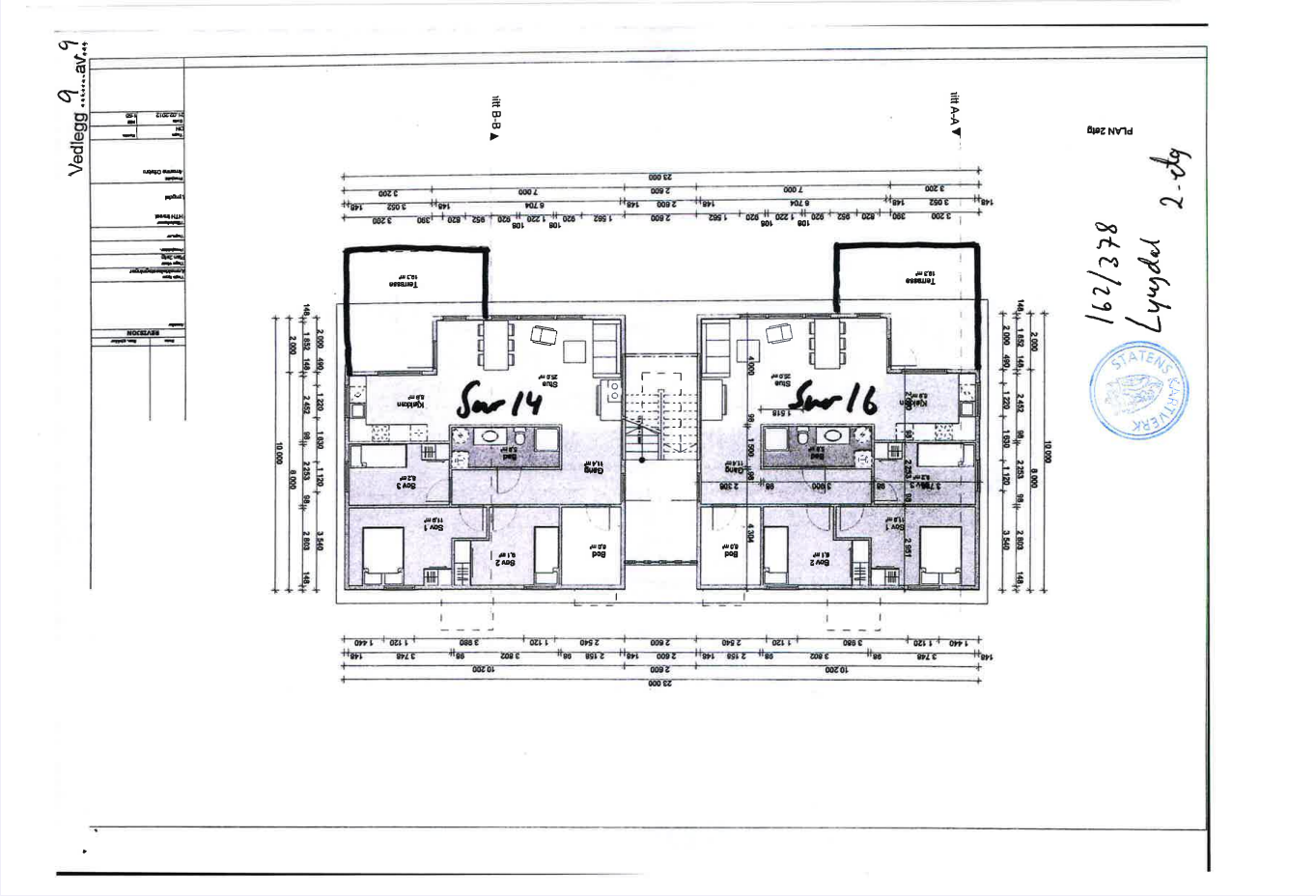


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601516111
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
946485764	LYNGDAL KOMMUNE	Postboks 353, 4577 LYNGDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998937531	SAMEIET OFTEBROLIA 3 MFL		Oftebrolia 33, 4580 LYNGDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1032	162	378

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 25994 Tinglyst: 10.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Lyngdal kommune
Servicekontoret
Liv Froskeland
Sak 2013/2256

29.10.2013 10.38

Side 1 av 1

Returneres til

Lyngdal kommune orgnr. 946485764

Postboks 353

4575 Lyngdal

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1032	Lyngdal	162	378		Felles

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
998 937 531	Sameiet Oftebrolia 3 Mfl.	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	89	B	11	B	89	B												
2	B	89	B	12	B	89	B												
3	B	89	B	13	B	89	B												
4	B	89	B	14	B	89	B												
5	B	89	B	15	B	89	B												
6	B	89	B	16	B	89	B												
7	B	89	B																
8	B	89	B																
9	B	89	B																
10	B	89	B																

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1424 = nevner: 1424

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen innebærer:

Nybygde frittstående boder blir tilleggsdel bygning til snr. 2,4,6,8,10,12,14 og 16

Ingen andre endringer

Dato	Partenes underskrift	
x 13.09.13	x Oddbjørn Aas Oddbjørn Aas	x Arild Kvåle Arild Kvåle

STATENS KARTVERK

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
   På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x Lyngdal 13 / 09 -2013	x Oddbjørn Aas Oddbjørn Aas x Arild Kvåle Arild Kvåle	For Sameiet Oftebrolia 3 Mfl orgnr. 998 937 531

STATENS KARTVERK

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Lyngdal 13 / 04 - 2013 Oddjørn Aas Arild Kvåle	× Oddjørn Aas × Arild Kvåle

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
162	378			Lyngdal **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Lyngdal 28.10.2013	Lyngdal kommune Frosta skattekontoret

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Drageland Advokatfirma AS
Stasjonsgata 12
4580 Lyngdal

Statens Kartverk, Tinglysing
c/o DeReSe Konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

Drageland Advokatfirma AS, Org. nr: 996748502 samtykker, i forbindelse med urådighet i snr. 10, med dette til reseksjonering, gnr. 162 bnr. 378 i **Lyngdal kommune.**
Reseksjoneringen innebærer:
Nybygde frittstående boder blir tilleggsdel bygning til snr. 2,4,6,8,10,12,14 og 16

Øvrige betingelser er uendret.

Lyngdal 6 / 1 - 2014

For Drageland Advokatfirma AS

gjentas med blokkbokstaver/ stempel

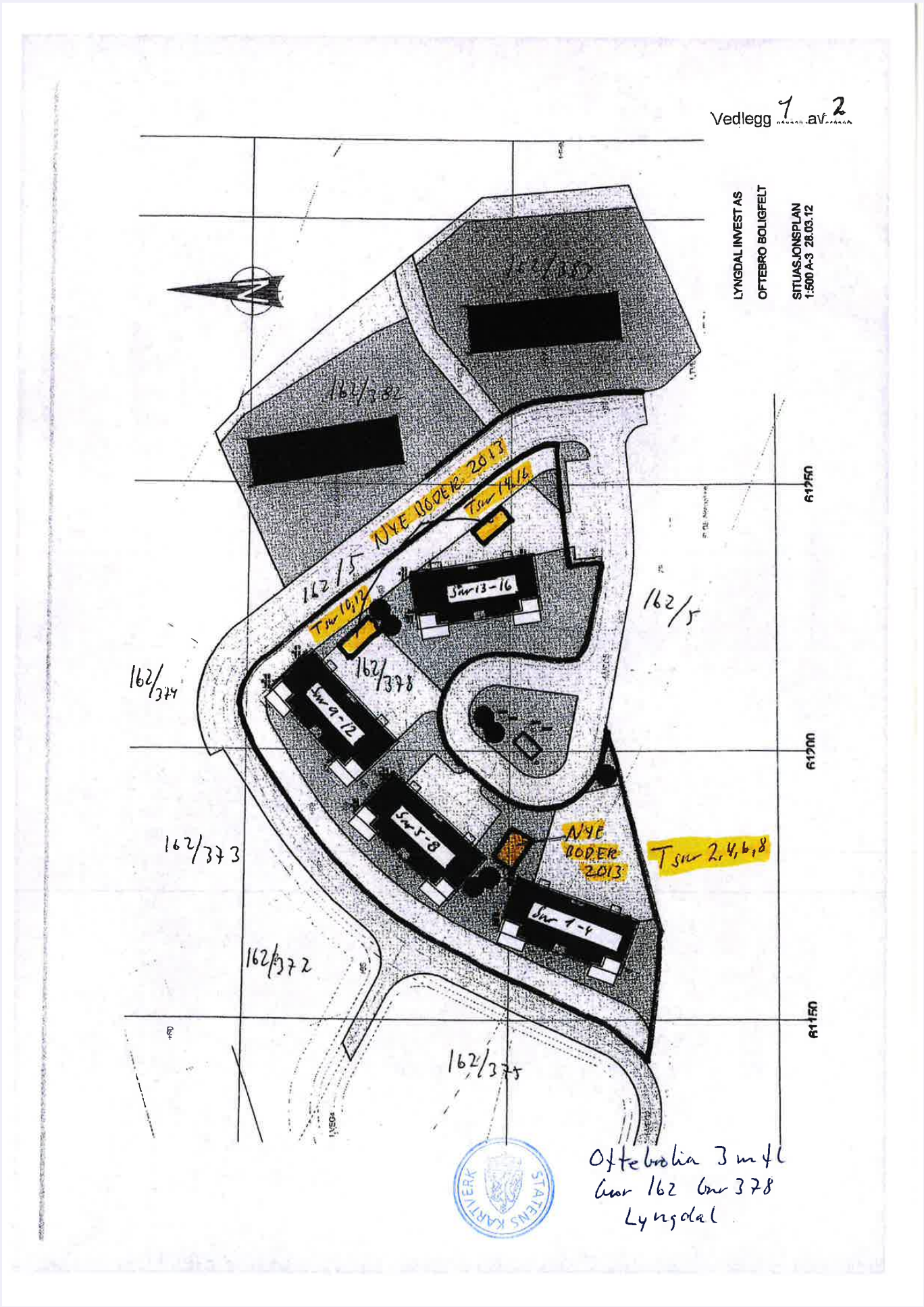
Advokat
Per Arve Drageland
P.b. 196, 4576 Lyngdal - Tlf.: 38 33 00 15
E-post: advokat@drageland.no

Undertegnede samtykker til reseksjoneringen:

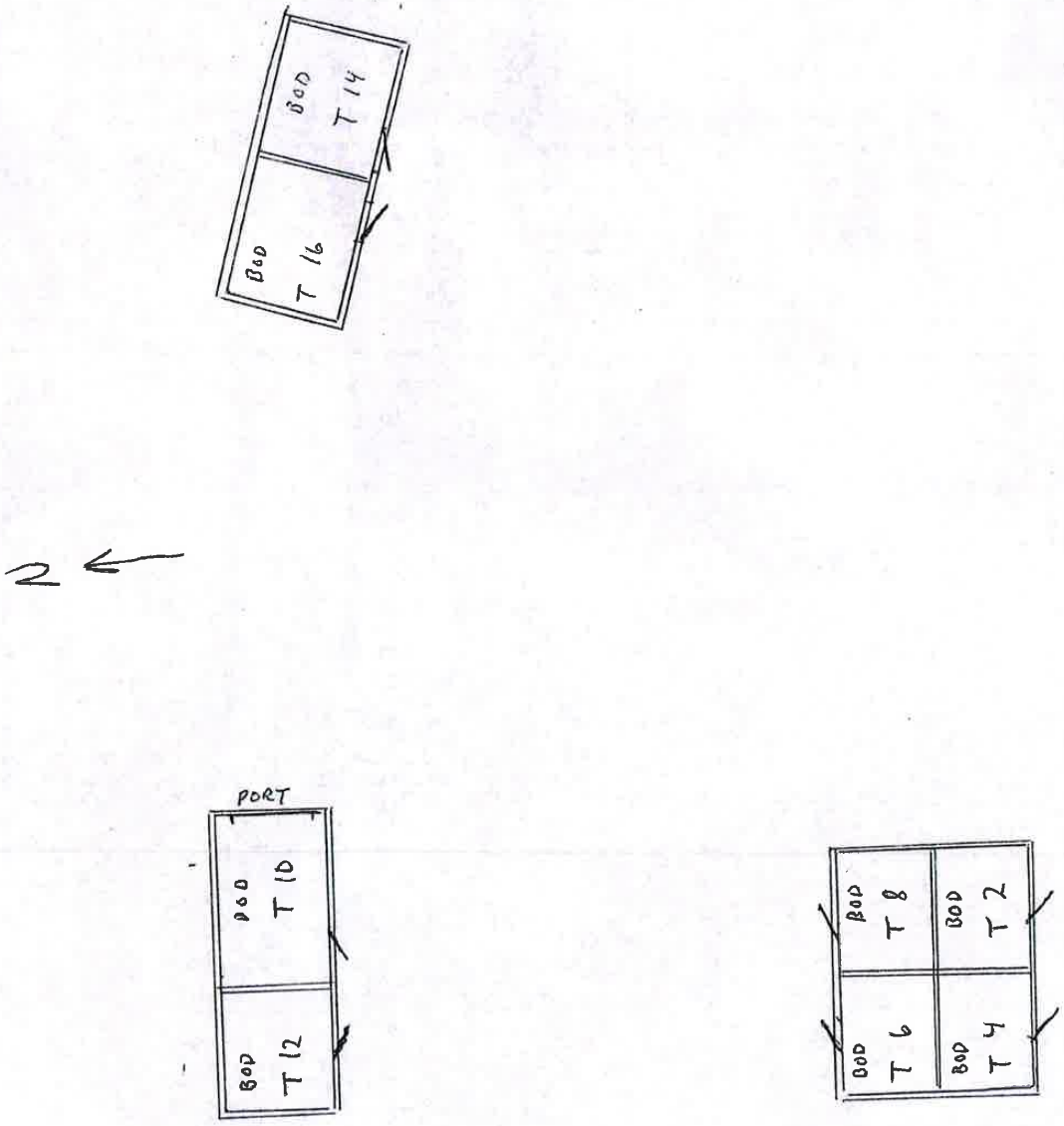
	hjemmelshaver	signatur
Snr. 2	Steinar Bjørnstøl,	Steinar Bjørnstøl
Snr. 4	Petter Nøkland Espeland,	Petter N. Espeland
Snr. 6	Stian Bjarne Aanensen	Stian B. Aanensen
Snr. 8	Daniel Fredriksen,	Daniel Fredriksen
Snr. 10	Kjell Ove Gjærevold,	Kjell-Ove Gjærevold
Snr. 12	Kirsten Gundersen, Odd Magne Gundersen,	Kirsten Gundersen Odd M. Gundersen
Snr. 14	Arild Kvåle,	Arild Kvåle
Snr. 16	Bente Hartvigsen Kamal, Hemen Ali Kamal,	Bente H. Kamal Hemen Ali

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg 2 av 2



STATENS KARTVERK

Oktobrolia 3 m/fl.
Gnr 162 Bnr 378
Lyngdal

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Oftebrolia 3 m fl.
vedtatt i sameiemøte den....4/10-12.....

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Oftebrolia 3 mfl gnr. 162 bnr. 378 **i Lyngdal kommune.**
Sameiets navn er: **Oftebrolia 3 m fl.**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 16 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Snr. 1,3,5,7,9,11 og 13 og 15 disponerer deler av felles uteareal beliggende som vist på vedlegg til vedtekter.

§ 3. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer, en leder og tre medlemmer.(ett medlem fra hvert bygg)
Styrets leder og ett styremedlem tegner sameiet utad. Styrets leder velges for 1 år, styremedlemmer for 2 år.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside.
Utvendig vedlikehold fordeles med 1/4 part på hver seksjon innenfor hver bygning.
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene.

Lyngdal den 4/10 - 2012

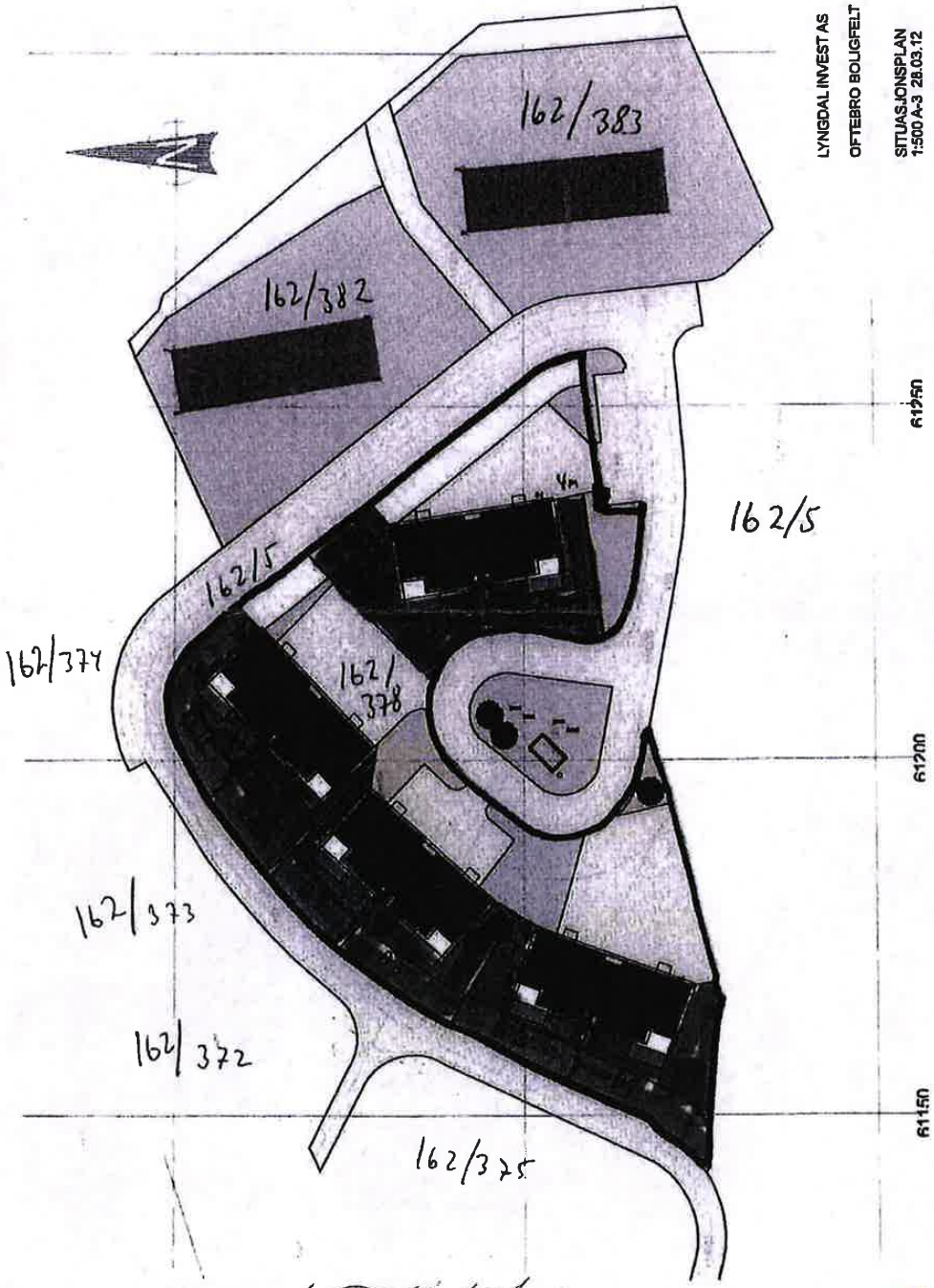
****

Oddljørn Aas Daniel Fredriksen
Steinar Birkeland Arild Krøle

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg til vedtekter 162/378 Lyngdal



Odd Kjøm Ag Daniel Fredriksen
Steven Brandel Arild Kraig

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

EiendomsMegler 1

Oppdragsnr: 2605260072 / Marius Kjørkleiv, tlf. 971 45 191
Oftebrolia 5, 4580 Lyngdal
Gnr. 162, bnr. 378, snr. 2 i Lyngdal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

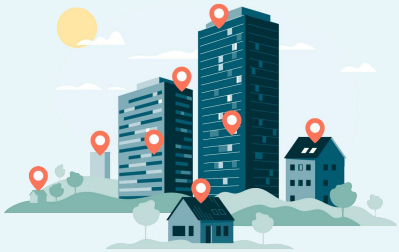
Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Marius Thorkildsen Kjørkleiv
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

971 45 191
marius.kjorkleiv@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Lyngdal
Alleen 5, 4580 LYNGDAL

eiendomsmegler1.no