

Skolegata 7,
4580 LYNGDAL

Prisantydning: kr 3 650 000,-

Eiendomsmegler Norge



Nyrenovert leilighet beliggende i 2. etasje med stor terrasse.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med laminat på gulv og malte gipsflater på vegg.

Nyrenovert leilighet med 2 soverom, solrik terrasse og heis inn i leiligheten.

Adresse
Skolegata 7, 4580 LYNGDAL

Område
Lyngdal Sentrum

Prisantydning
kr 3 650 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 100 m²
BRA Total: 100 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1989
Soverom: 2

Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 461 m²

Omkostninger: kr 104 940,-
Totalpris: kr 3 754 940,-
Kommunale avgifter: kr 6 012,- per år
Fellesutgifter: kr 814,- pr. mnd.



Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler

Tlf.: 40 40 80 73
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4,
4580 Lyngdal
38 33 18 40



Skolegata 7,
4580 LYNGDAL

Velkommen til Skolegata 7!
Flott leilighet med meget sentral beliggenhet i Lyngdal sentrum.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Inneholder stue med åpen kjøkkenløsning med innredning fra Aubo med alle hvitevarer integrert, 2 soverom og bad med vaskeromsopplegg.

Delikat Aubo-kjøkken med god kvalitet og funksjonalitet. Rene linjer og smarte oppbevarings løsninger med et tidløst design. Koketopp med integrert ventilator. Kjøkkenøyen deler kjøkkenet fra stua med en smart barstolløsning.

Pent moderne bad med svarte detaljer og vaskeroms løsning.

Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som butikker, restauranter, kulturhus m.m. Flere fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Heis i bygget med egen privat adkomst til leiligheten.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 168, bnr. 360, snr. 7, ideell andel 1/1
i Lyngdal kommune.

Areal
BRA - i: 100 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 100 m² Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Har mottatt seksjonering papirer og der ligger det en plantegning. Det er bygget større balkong. Rom benevnt som garderobe er en del av soverommet. Innhukket på badet som går inn på soverommet er ikke etablert.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Kommentar- Det er tilgang på felles heis med direkte tilgang til leiligheten. Når heisen stod i en annen etasje, kunne jeg fra felles
trappeoppgang se inn i boden i leiligheten. Det anbefales å legge frem brannprosjektering, i forbindelse med heisen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Kommentar:
Leiligheten er nylig renovert.

Byggemåte og tilstandsrapport
Vinduene har karmer av tre og er fra 2025. Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, fra 2025. Balkongen av tre fra 2025.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Alfred Møll den 16.09.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Nivåforskjellen på 16 mm ble målt i stue/kjøkken.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom
2.Etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det foreligger dokumentasjon på belegget fra Malerbua AS.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja

2.1.1 Navn på arbeid
-Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
-2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært og ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- belegg og maling av tak/vegger og alt elektriske og vvs.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Malerbua,Lyngdal Rør, Lyngdal EL installasjon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
-Ja

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
- Satte opp plater på vegg og gips i tak

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja

4.1.1 Navn på arbeid
-Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
- 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
-Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- skiftet alle vinduer og dør i fasaden

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Bjørndal vedlikehold AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
-Ja

10.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
-2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Alt det elektriske er nytt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Lyngdal EL innstallasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
-Ja

13.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
-2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført
-Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Alt av rør er nytt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Lyngdal rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja

16.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
-2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- montert nytt ventilasjonsanlegg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- ERV Lyngdal

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja

Moderniseringer og påkostninger
- 2025 Modernisering Leiligheten ble renovert. Skiftet alle vinduer og skyvedør i fasaden, arbeidet utført av Bjørndal vedlikehold AS. Nytt bad, arbeidet utført av Malerbua, Lyngdal Rør, Lyngdal EL installasjon og eier. Montert nytt ventilasjonsanlegg,
arbeidet utført av ERV Lyngdal.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkkenet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Bygget ligger meget sentralt i sentrum av Lyngdal. Det er gangavstand til legekontor, rådhus, kulturhus, restauranter, butikker og øvrige sentrumsfasiliteter. Inngang fra bakkenivå. Heis i bygget. Heisen har egen adkomst direkte inn i leiligheten.

En kort kjøretur unna ligger Sørlandsbadet og Handelsparken på Rom. Flotte turmuligheter i nærheten.

Tomt
461 m², eiet
Tomten er flat og ligger i Lyngdal sentrum, opparbeidet med kombinasjonsbygg med leiligheter og butikk.

Solforhold
Leiligheten ligger solrikt til med gode solforhold fra formiddag til kveld.

Adkomst
Beliggende i Lyngdal sentrum med adkomst fra Skolegata.

Parkering
Det medfølger ingen tinglyst parkeringsplass. Parkering på offentlig grunn. Det finnes mulighet for å leie garasjeplass i nærheten.

Barnehage/Skole/Fritid
- Berge barneskole (1-7 kl.) (0.3 km)
- Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) (1.4 km)
- Årnes skole (1-7 kl.) (1.9 km)
- Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) (0.4 km)
- Lyngdal videregående skole (0.4 km)
- KVS - Lyngdal (2.5 km)

Offentlig kommunikasjon
Lyngdal rutebilstasjon - Totalt 8 ulike linjer (0.5 km)
Snartemo stasjon - Linje F5 (27 km)

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk.
Varmekabler i stue,kjøkken, hovedgang og bad.
Klargjort for innsetting av varmepumpe med egen strømkurs.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter
Rød - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær
Kr 0 pr

Info formuesverdi
Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Kommunale avgifter
Kr 6 012 pr 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter på kr 6 012,- innbefatter vann, avløp og renovasjon. Avgiften vil variere avhengig av forbruk.

Info eiendomsskatt
Det betales ikke eiendomsskatt i Lyngdal pr. 2025.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber i leiligheten.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.10.1998 . Ferdigattesten gjelder Bruksendring - gjelder kjeller - 1.etasje - 2.etasje - 3.etasje og trapperom av den halvdel av bygget som vender mot Skolegata.

Det foreligger bruksendring 14.12.2022 for bruksendring av næringslokale til boligformål.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av næringsdel til leilighet, datert 06.10.2025.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Veggene er noe anderledes på bad/soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.10.1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som sentrumsformål, nåværende, og er en del av kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, datert 03.09.2015.

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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

4225/168/360/7:
11.10.1994 - Dokumentnr: 3258 - Bruksrett
Rettighetshaver: PHALARIS AS, fnr. 871048932. Bruk uteareal
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:360 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokument ikke funnet i Statens Kartverk og er dermed ikke fremlagt.

04.03.2024 - Dokumentnr: 1173144 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/980
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

BOENHETEN
Eierbrøk
136/980

Felleskostnader pr. mnd
Kr 814

Felleskostnader inkluderer
Det betales kr 9 759,- årlig i felleskostnader. Sameiet er ikke registrert og det er en enkel forretningsførsel. Felleskostnadene dekker felles forsikring, strøm, trappevask og heis.
Det skal foretas en reseksjonering av bygget, grunnet rettelser av feil samt at seksjonene 3,5,6 og 7 skal få tillagt balkonger til sin hoveddel, samt snr. 2 sin utvidelse mot Skolegata. Toaletter og bøttekott i 3. etg. overføres til tilleggsdel fra snr. 2 til snr. 4. DeReSe ved Sverre Grindheim besørger reseksjoneringen. Kostnadsestimat for denne leiligheten utgjør ca. kr. 5000,-

SAMEIE
Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligen er en del av et boligsameie. 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.

Forretningsfører
Magnus Larsen

KONTRAKTSGRUNNLAG
Prisantydning
Kr 3 650 000

Totalpris
Kr 3 754 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
92 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
104 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 742 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 754 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven

begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel

er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,60 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 13.900,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 295,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Tor Ove Salen
Merete Thorkildsen Salen

Oppdragsanvarlig
Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler
Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer
61250083

Salgsoppgavedato
26.10.2025

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Kjøkkenets utforming gir rom for en god arbeidsplass. Det er lagt inn strømuttak i kjøkkenøyen.



Åpen kjøkkenløsning mot stuen gir rom for flere møbleringsmuligheter.



Fra stua er det utgang til en solrik veranda. Leiligheten var tidligere en næringsseksjon og ble i 2025 ombygget til leilighet.



Soverom 1 av 2. Digitalt møblert.



Soverom 2 av 2. Digitalt møblert.



Gang med avkledningplass og skyvedør inn til mellomgangen hvor heisen kommer inn.



Pent kombinert bad og vaskerom. Innredet med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett, vvs og innredning til vaskemaskin og tørketrommel.



Badet har belegg med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegg.



Til leiligheten er det egen privat adkomst via heisen.



Adkomst til leiligheten via trapp.



Stor terrasse i front av leiligheten.



Fra leiligheten er det utsikt mot området rundt og her kan sola nytes fra formiddag til kveld.



Til leiligheten er det trappeadkomst og adkomst via heis som også går rett inn i leiligheten.





Leiligheten ligger i 2. etasje.



Inngang til leiligheten ved siden av Knøtten Kro.



Leiligheten ligger meget sentralt til med kort avstand til alle byens fasiliteter.







Den populære byparken ligger rett ved.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Skolegata 7, 4580 LYNGDAL

23 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skolegata 7	Skolegata 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Salen, Tor Ove

Selger

Salen, Merete Thorkildsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

belegg og maling av tak og alt elektriske ogvvs

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerbua,Lyngdal Rør, Lyngdal EL installasjon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satte opp plater på vegg og gips i tak

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skiftet alle vinduer og dør i fasaden

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørndal vedlikehold AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt det elektriske er nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyngdal EL innstallasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rør er nytt

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyngdal rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

montert nytt ventilasjonsanlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ERV Lyngdal

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95370975

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skolegata 7, 4580 LYNGDAL

LYNGDAL kommune

gnr. 168, bnr. 360, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²

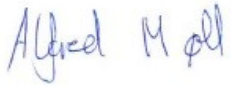


Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20026-1626 **Referansenummer:** IL1621

Foretak: MØLL TAKST AS **Takstingeniør:** Alfred Møll

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

Rapportansvarlig



Alfred Møll
Uavhengig Takstingeniør
alfred.molltakst@hotmail.com
909 24 201

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har karmer av tre og er fra 2025.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, fra 2025.
Balkongen av tre fra 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Dørene har karmer og dørblad av tre, fra 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra 2025.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2025.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2025.
Det elektriske anlegget er fra 2025 og har automatsikringer.
Det er montert brannvarsler og brannslokkingsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

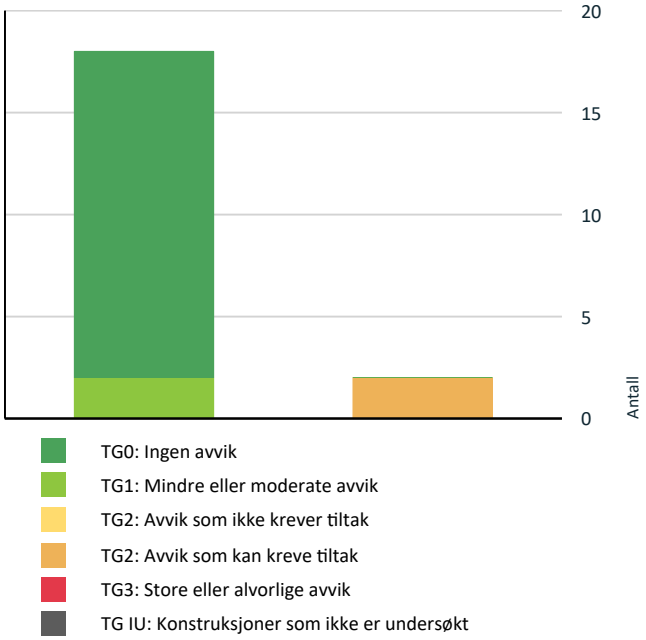
Boligbygg med flere boenheter

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

Har mottatt seksjonering papirer og der ligger det en plantegning. Det er bygget større balkong. Rom benevnt som garderobe er en del av soverommet. Innhukket på badet som går inn på soverommet er ikke etablert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Leiligheten er bygget i 2025

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

Vedlikehold
Leiligheten er ny i 2025.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Leiligheten ble renovert. Skiftet alle vinduer og skyvedør i fasaden, arbeidet utført av Bjørndal vedlikehold AS. Nytt bad, arbeidet utført av Malerbua,Lyngdal Rør, Lyngdal EL installasjon og eier. Montert nytt ventilasjonsanlegg, arbeidet utført av ERV Lyngdal.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduene har karmer av tre og er fra 2025. Arbeidet utført av Bjørndal vedlikehold AS.



TG 0 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, fra 2025.



.



.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen av tre fra 2025.



.

Tilstandsrapport



.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Nivåforskjellen på 16 mm ble målt i stue/kjøkken.

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

TG 0 Innvendige dører

Dørene har karmer og dørblad av tre, fra 2025.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2025.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Eier monterte baderomsplater på vegger og gips i taket, som ufaglært.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det foreligger dokumentasjon på belegget fra Malerbua AS.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull på soverommet i veggen bak dusjkabinettet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2025.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG 0 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2025.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra 2025 og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget.

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.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og brannslokkingsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

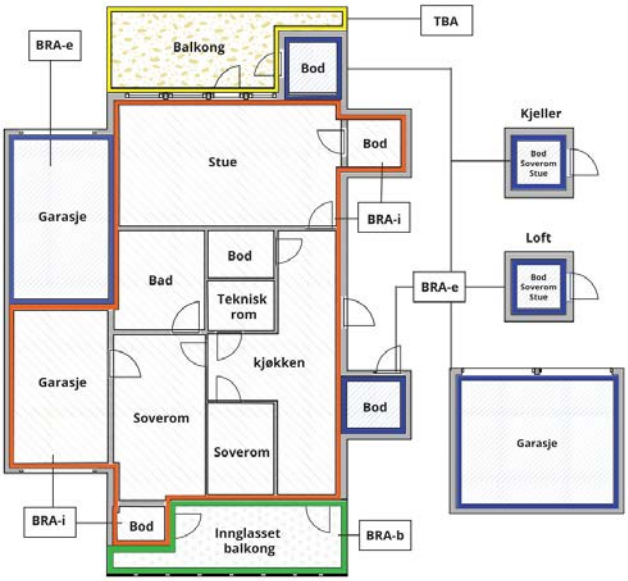
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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.

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)**
2.Etasje	100			100	18
SUM	**100**				**18**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Har mottatt seksjonering papirer og der ligger det en plantegning. Det er bygget større balkong. Rom benevnt som garderobe er en del av soverommet. Innhukket på badet som går inn på soverommet er ikke etablert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tilgang på felles heis med direkte tilgang til leiligheten. Når heisen stod i en annen etasje, kunne jeg fra felles trappeoppgang se inn i boden i leiligheten. Det anbefales å legge frem brannprosjektering, i forbindelse med heisen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er nylig renovert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Alfred Møll	Takstingeniør
	Tor Ove Salen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	168	360		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skolegata 7

Hjemmelshaver
Salen Merete Thorkildsen, Salen Tor Ove

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger fra 1993 2. etg.	10.01.1993		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt. bygget.	23.10.1998		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse/igangsettelse tillatelse	19.12.2024	G	Gjennomgått	1	Nei
Bruksendring fra næring til boligformål	14.12.2022		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.

- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

- Rapporten må gjennomleses i sin helhet, også av rekvirent/eier.

- Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport for leilighet.

Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten presiseres det at det kun er leiligheten som er gjennomgått. Det vil si at utvendige fasader, grunn, yttertak og øvrige deler av fellesarealer ikke er vurdert dersom ikke annet fremkommer i rapporten.

Vedtekter for Sameiet Skolegata 7, 4580 Lyngdal

§ 1.

Undertegnede eiere av samtlige seksjoner i eiendommen gnr. 168 bnr. 360 i Lyngdal, inngår herved et sameieforhold tilknyttet eksklusiv bruksrett til de respektive seksjoner

§ 2.

Formål:

Sameiets formål er å ivareta de felles interesser i overnevnte eiendom, Skolegata 7, Lyngdal.

§ 3.

Rådighet:

Sameierne har med de begrensninger som følge av sameiebestemmelsene i denne avtale, full disposisjonsrett over sine ideelle andel, og en eksklusiv rett til den til andel knyttede seksjon i eiendommen. Disse rettighetene, som ikke kan adskilles, råder sameierne fritt over som sin egen eiendom ved overdragelse og pantsettelse, fremleie og utlån.

§ 4.

Forkjøpsrett/innløsningsrett:

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett- og innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 5.

Vedlikeholds- og forandringsarbeider:

Det påhviler sameierne å vedlikeholde sin seksjon slik at den til enhver tid er i samme stand som ved opprinnelig innflytting. Denne vedlikeholdsplikt gjelder på alle områder.

Sameiermøtet eller personer utpekt av dette, har anledning til å kontrollere at vedlikeholdsplikten oppfylles og pålegge sameieren å utføre vedlikeholdsarbeider i samsvar med denne paragraf, hvis det skjønnes å ha betydning for sameiet generelt.

Større endringer og alle endringer som har direkte betydning for sameiet generelt (spesielt vedrørende vanntilførsel og avløp samt strømtilførsel) skal alltid godkjennes av sameiermøtet. Vedlikehold- og forandringsarbeider skal alltid utføres i samsvar med offentlige regler og bestemmelser.

§ 6.

Forsikring av seksjon:

Alle sameiere er forpliktet til å holde sin seksjon forsvarlig forsikret, d.v.s. brannforsikret (fullverdi), soppforsikret samt forsikret mot vannskade og ansvar. Sameiermøtet har fullmakt til å treffe bindende slike avtaler på vegne av sameierne.

§ 7.

Fellesutgifter:

Sameierne betaler til sameiet forskuddsvis månedlig, i forhold til sine ideelle andeler, et beløp som fastsettes av sameiermøtet i henhold til godkjent budsjett, til dekning av sameiets felles utgifter.

§ 8.

Husorden:

Sameierne, deres husstander og eventuelle fremleiere plikter å følge vanlige husordensregler som fastsettes og håndheves av sameiermøtet. For øvrig skal sameierne være underlagt Husleielovens regler om husorden.

§ 9.

Ansvar:

Skader på fellesanlegg eller seksjon tilhørende sameierne, som skylders sameiers eller hans husstands uaktsomme forhold, svarer sameieren for etter vanlig regler.

§ 10.

Eksklusjon:

Ved vesentlig mislighold av bestemmelser i denne avtale, sameiermøtevedtak eller husordensreglene, har den eller de krenkede parter rett til å kreve vedkommende sameier skal ekskluderes av sameiet. Eksklusjon, som i tilfelle foretas av sameiermøtet, kan bringes inn for domstolene. Som vesentlig mislighold ansees blant annet unnlatelse av å betale fellesutgifter innen 30 dager etter sameiers mottagelse av skriftlig påkrav og med meddelelse av nevnte 30-dagers frist.

Meddelelse av eksklusjon kan innen 30 dager ankes inn for generalforsamlingen. Eksklusjon blir endelig dersom sameieren ikke innen 30 dager etter mottatt meddelelse av eksklusjonen, eventuelt etter sameiermøtets avgjørelse om eksklusjon, har reist søksmål for å få kjent eksklusjonen ugyldig.

Ved eksklusjon i henhold til forestående bestemmelser, plikter sameieren straks å fraflytte sin sesjon. Sameierens andel i sameiet skal i så fall selges etter sameiermøtets nærmere bestemmelse. Hvis seksjonen ikke er solgt innen den fastsatte frist, kan den overtas av sameiet etter verditakst.

§ 11.

Styre:

I samsvar med eierseksjonslovens § 23, skal styrets funksjoner utøves av sameierne i felleskap.

§ 12.

Sameiermøte:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte som ledes av en valgt møteleder.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen mars måneds utgang. Ekstraordinært møte avholdes når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig, med varsel på minst 8 – høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som skal behandles på sameiermøtet:

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Årsoppgjør, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Forslag til neste års driftsbudsjett
6. Valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13.

På sameiermøtet har hver sameier en stemme.

Sameier kan møte på sameiermøtet ved ektefelle, verge, myndige hjemmeværende barn eller ved annen skriftlig befullmektiget sameier.

På sameiermøtet treffes alle vedtak med simpelt flertall når ikke annet særskilt er angitt. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Endringer i denne sameieavtale kan foretas med 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Valg skal foregå skriftlig så lenge det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst 1/10 av de fremmøtte krever det.

Over sameiermøtet føres protokoll hvor alle valg og beslutninger føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, eventuelt forretningsfører, samt minst 2 av de fremmøtte sameiere. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14.

Revisjon/forretningsførsel:

Sameiets revisor/forretningsfører velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor/forretningsfører velges i hans sted.

§ 15.

De deler av eiendommen som ikke omfattes av sameiernes eksklusive bruksrett, tilhører sameierne i fellesskap og forvaltes etter bestemmelser fastsatt av sameiermøtet.

§ 16.

Nåværende sameieavtale vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Lyngdal, august 2025

Seksjonsnummer	Underskrift
Seksjonsnr 1.	_____
Seksjonsnr 2.	_____
Seksjonsnr 3.	_____
Seksjonsnr 4.	_____
Seksjonsnr 5.	_____
Seksjonsnr 6.	_____
Seksjonsnr 7.	_____

Protokoll fra Årsmøte i
Sameiet Skolegata 7, Lyngdal

Frammøtte**: Overstrøket ikke møtt**

Snr. 1- Walters Bakeri og Konditori AS, ~~Snr. 2- Løland Produksjon og Engros AS~~, Snr. 3- Inger Jenett Bjørnstøl Naglestad og Rune Naglestad, Snr. 4- Geir Oskar Ramberg Due, ~~Snr. 5- Leif Bjarne Mæland og Nils Richard Mæland~~, Snr. 6 ~~Agnes Sangolt Fåland~~ og Melvin Fåland, Snr. 7- Merete Thorkildsen Salen og Tor Ove Salen, Sverre Grindheim

Onsdag 20. august 2025 kl. 18:00 Hos Geir O. R. Due, Skolegata 3. etg.

1. Godkjenning av innkalling

   Godkjent. Sverre Grindheim gis talerett/veiledning
2. Valg av møteleder og referent

   Sverre Grindheim valgt tilmøteleder og referent
3. Valg av to til å signere protokoll

   Jenett Naglestad og Geir O. R. Due
4. Valg av sameiestyre, ihht vedtekter

   Styreleder og forretningsfører, Magnus Larsen, Nestleder, Jenett Naglestad, styremedlem, Melvin Fåland, Geir O.R. Due, Tor Ove Salen, Nils Richard Mæland, Gabriel Løland
5. Gjennomgang av eventuelle vedtekter/utarbeide nye vedtekter

   Eksisterende vedtekter renskrives av Merete T. Salen og ett eksemplar og signeres av samtlige i styret og distribueres i kopi til sameierne.
6. Melding til Brønnøysundregistrene

   Avventes. Dersom pålegg, registreres det i Brønnøysund
7. Budsjett, ansettelser, avlønning (Vaktmester, forretningsfører, evt. andre funksjoner)

   Ingen
8. A kontobeløp

   Ingen
9. Reseksjonering, utbygging av terrasse snr. 7, eventuelle reseksjoneringer for andre endringer i sameiet som ikke er gjennomført.

   Vedlagt protokoll ligger to alternativer det ble stemt over i forbindelse med ny terrasse til snr. 7. For alternativ 1 stemte **snr. 2,4 og 6** for dette og alternativ 2 fikk **ingen** stemmer. **Snr. 3** avsto fra å stemme. **Snr. 7** var inhabil. **Alternativ 1 ble vedtatt.**

Signatur ihht punkt 3 Jenett Naglestad (sign)Snr. 3 Ger Due (sign)Snr. 4

Det forutsettes at settes opp «bufferstein» foran de ytterste søylene til terrassen..

Alt som er «feil» eller ikke tatt med i tidligere seksjonering og reseksjoneringer, skal reseksjoneres. **Vedtatt**.
Dette gjelder: Balkonger til snr. 3, 5, 6 og 7 inntas i seksjonenes hoveddel, utvidelse av snr. 2 mot Skolegata, samt toaletter og bøttekott i 3. etg overføres som tilleggsdel fra snr. 2 til snr. 4.

Firma DeReSe Konsulent Sverre Grindheim besørger søknad om reseksjonering til kommunen. Prisestimat ca. 35.000.- til sammen. **Vedtatt**.

10. Innkomne saker

pr 15.08 25.

Jeanett og Rune Naglestad	Forslag til pkt.10 , innkomne saker. -Gjennomgang /avklaring hva er fellesområde ute og inne -Gjennomgang/utdrag fra Lov om eierseksjon . Jf. §51 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere Jf.§54 Styrets sammensetning Jf.§59 Inhabilitet **§ 51, Kommentarene ble gjennomgått. Snr. 3 ikke enige i 2/3 flertall, mener det skal være 100%**
Melvin Fåland	1. Status på flytting av vifter fra yttervegg mot soverom, ref. tidligere vedtak og referat fra 2022 **Vifte på vegg, mot snr. 6, må fjernes av snr. 1. Sjekkes med ventilatør. Løland får dette vurdert. Gjelder også aggregat på bakken som bråker for mye. Det må finnes andre løsning som snr. 1må ordne.** 2. Vedlikehold av takrenner/nedløp. **Melvin sjekker angående lån av lift fra kommunen. Det gror snart busker i rennene.**
Merete og Tor Ove Salen	~~Øke månedlig innbetaling fra hver seksjon for å sette av en buffer til uforutsatte utgifter i sameiet~~ **Trukket** En årlig rengjøring av takrenner på bygget. **Se kommentar Melvin Fåland**

Diverse:
Trappevask: Geir forskutterer og fakturerer sameiet en ga årlig(inkludert gang til snr. 5 og 6.
Skifte lysrør i trappeoppgang.
Magnus Larsen sjekker angående brannvarsling opp mot krav fra forsikringsselskap.
Brannvarsleanlegget MÅ ordnes.

Lyngdal 20.08 2025

Sverre Grindheim (sign)
Møteleder

Signatur ihht punkt 3 Jenett Naglestad (sign)Snr. 3 Ger Due (sign)Snr. 4

ambita

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/168/360/0/7

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.9.2025



0 25 50 m

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 360, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	4225	Lyngdal
Adresse:				
Veiadresse:	Skolegata 7, gatenr 2850	**Grunnkrets:**	303	Alleen-Berge-Rosfjord
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	**Valgkrets:**	3	Berge
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5150101	Lyngdal
		Tettsted:	4091	Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.03.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	136/980
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	461,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	16.11.2023	Berørt	4225/168/360	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2023	Berørt	4225/168/360/0/1	0,0
			Berørt	4225/168/360/0/7	0,0
Reseksjonering	Forretning:	16.11.2023	Etablert/Endret	4225/168/360	0,0
	Matrikkelført:	16.11.2023	Etablert/Endret	4225/168/360/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/168/360/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygningsendring: – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolegata 7	H0203	Bolig	103,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.12.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.12.2024
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	9067418 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	1								

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Walters Bakeri og Konditori AS	985792739
Kontaktperson	Byggehjelpa AS	928799573

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 629,74	386 220,37	36,38m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613778632
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
922421498	LYNGDAL KOMMUNE	Postboks 353, 4577 LYNGDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
913797922	WALTERS BAKERI OG KONDITORI AS		4580 LYNGDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4225	168	360

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1173144 Tinglyst: 04.03.2024
STATENS KARTVERK

16.11.2023 11:31

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1173144/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 14:08
Side 1 av 8

SKANNET DOKUMENT
14 NOV 2023

MOTTATT
10 NOV 2023
LYNGDAL KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

23/7654/3118

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lyngdal	Postboks 353, 4577 Lyngdal	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Walters Bakeri og Konditori AS	913797922		99799852
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Alleen 12	4580	Lyngdal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4225	Lyngdal	168	360	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	913797922	Walters Bakeri og Konditori	390/980

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	254	
7	B	136	
		Nevner = 980	

Dato	Innsenderens underskrift
14/9-2023	Magn Olsen Inger Helen Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon 7 opprettes ved deling av seksjon 1

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
19/9-2023	Magne Olsen Inger Helen Rød

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Lyngdal :	Magnus Larsen	MAGNUS LARSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Inger Helen Larsen	INGER HELEN LARSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14/9-2023	Magnus Larsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lyngdal 18/8-2023	Geir Due	GEIR DUE
Lyngdal 18/8-2023		GABRIEL LØLAND
Lyngdal 18/8-2023	Camilla Fåland	CAMILLA FÅLAND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

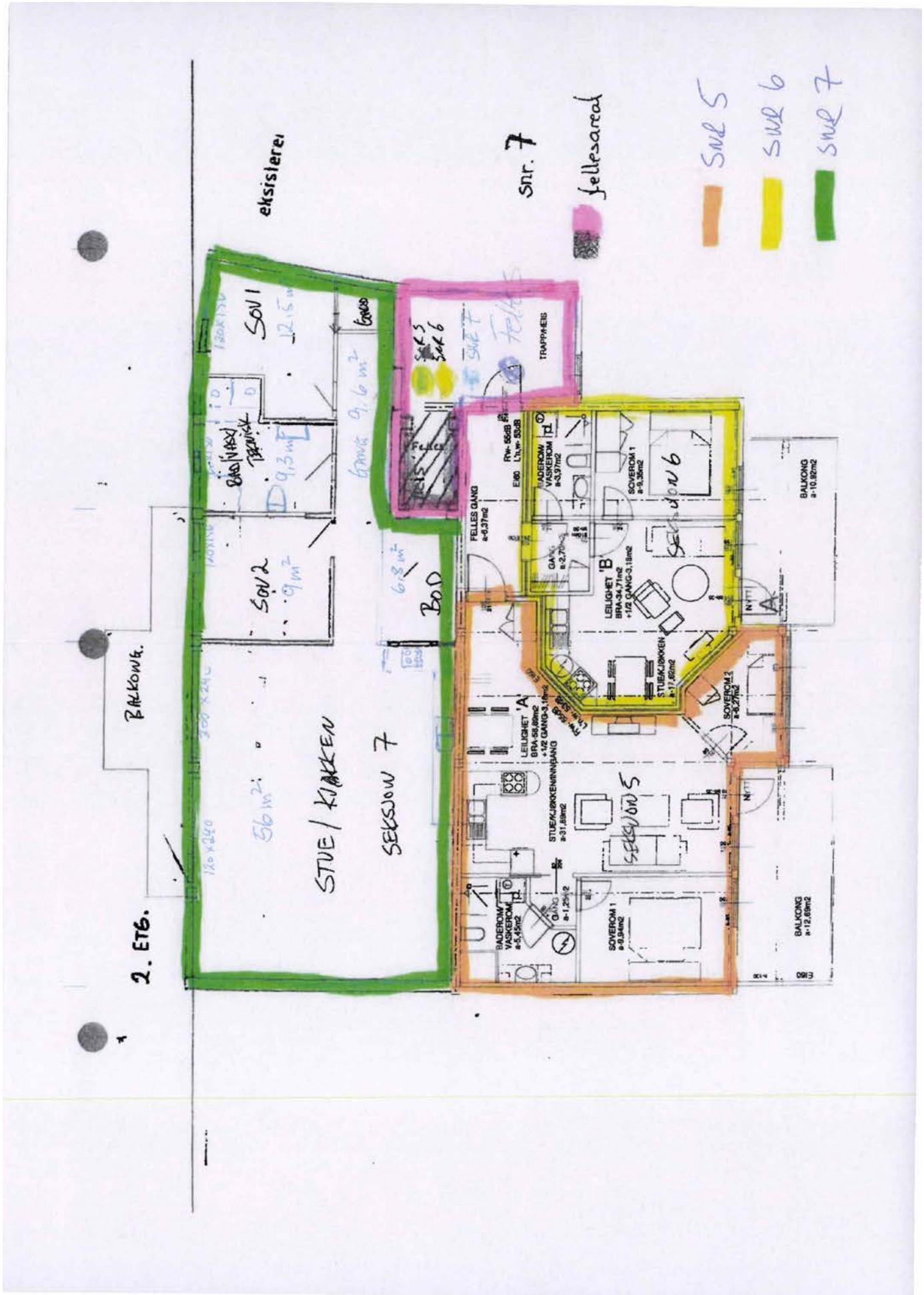
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4225	Lyngdal	168	360		1

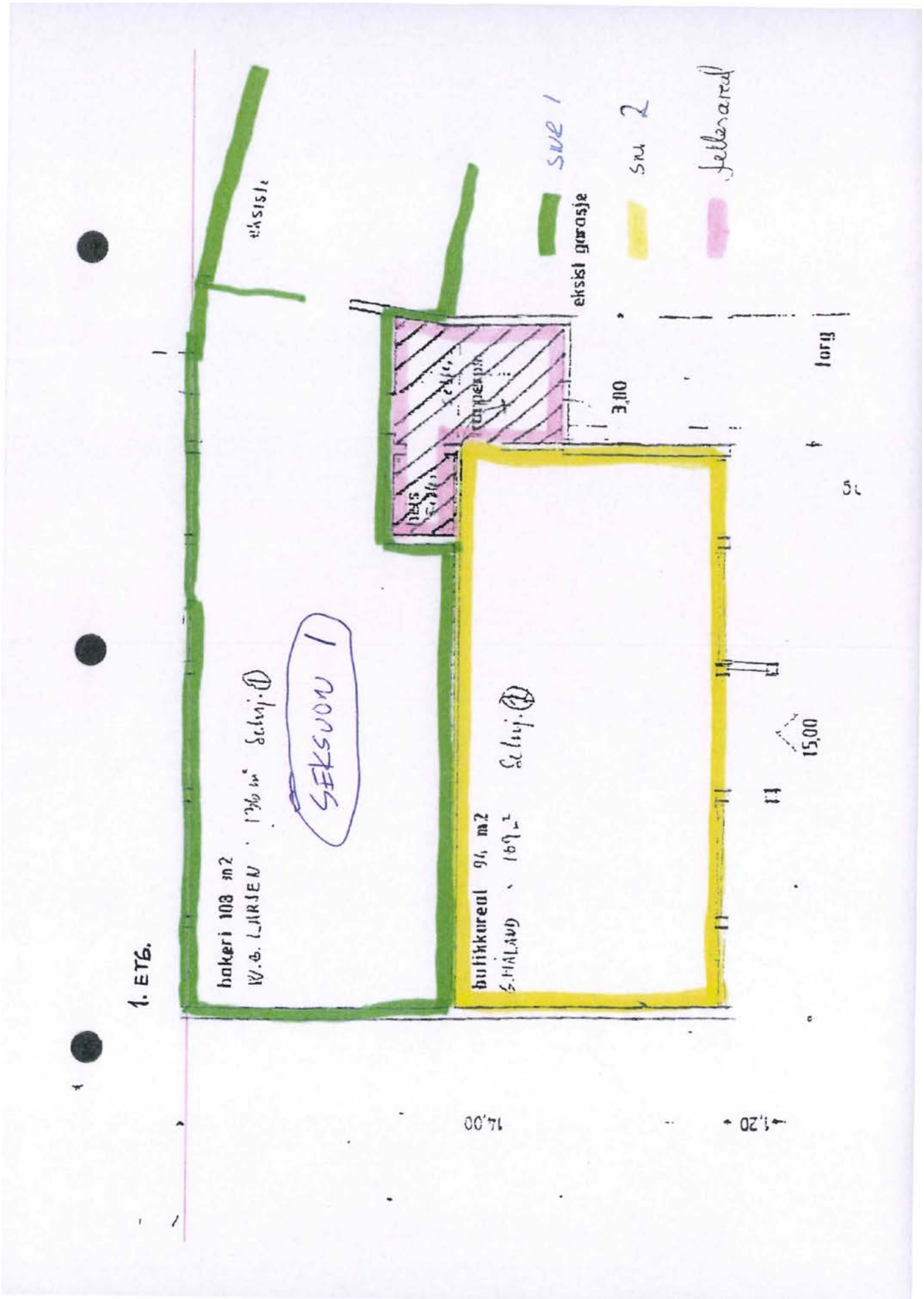
Dato	Underskrift	Stempel
16.11.23	Vivian Birkeland	LYNGDAL KOMMUNE

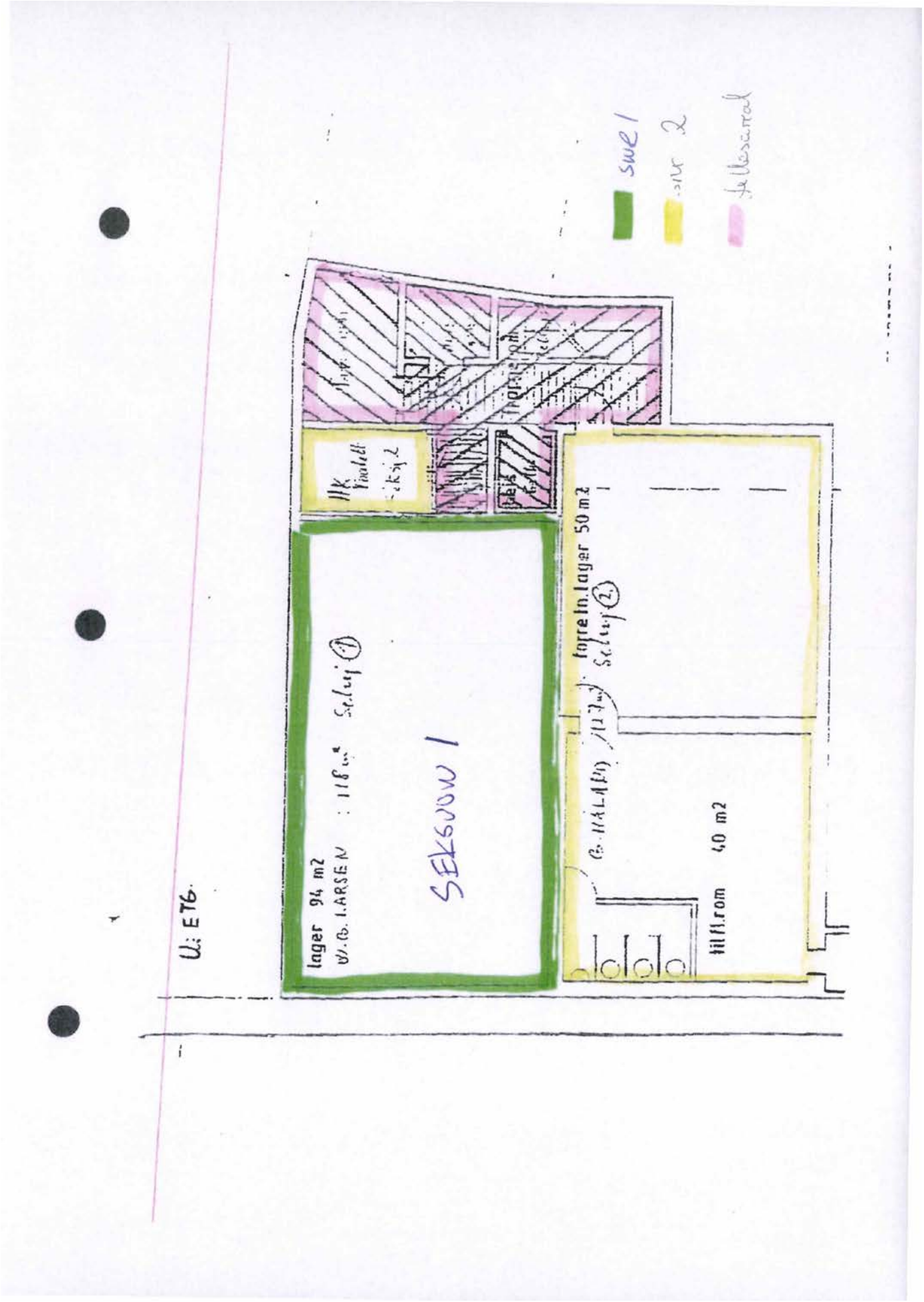
Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

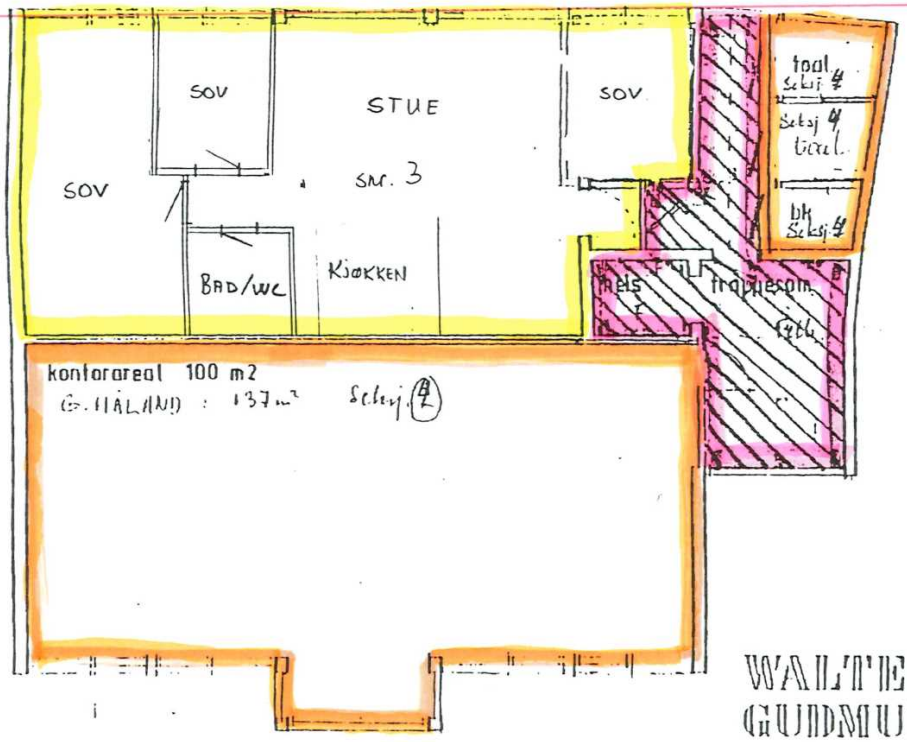
Side 4 av 5


2. ETG.
BALKONG
STUE / KJØKKEN
SEKSJON 7
SOV 1
SOV 2
BOD
eksisterer
snr. 7
fellesareal
Snit 5
Snit 6
Snit 7
FELLES GANG
LEILIGHET 'A'
LEILIGHET 'B'
SOVEROM 1
SOVEROM 2
BADEROM
VASKEROM
TRAPPEHUS
BALKONG


1. ETG.
bakeri 108 m2
W.B. LARSEN
SEKSJON 1
butikkareal 96 m2
S.HALAND
eksist garasje
sone 1
sone 2
fellesareal
3,00
15,00
14,00
1,20

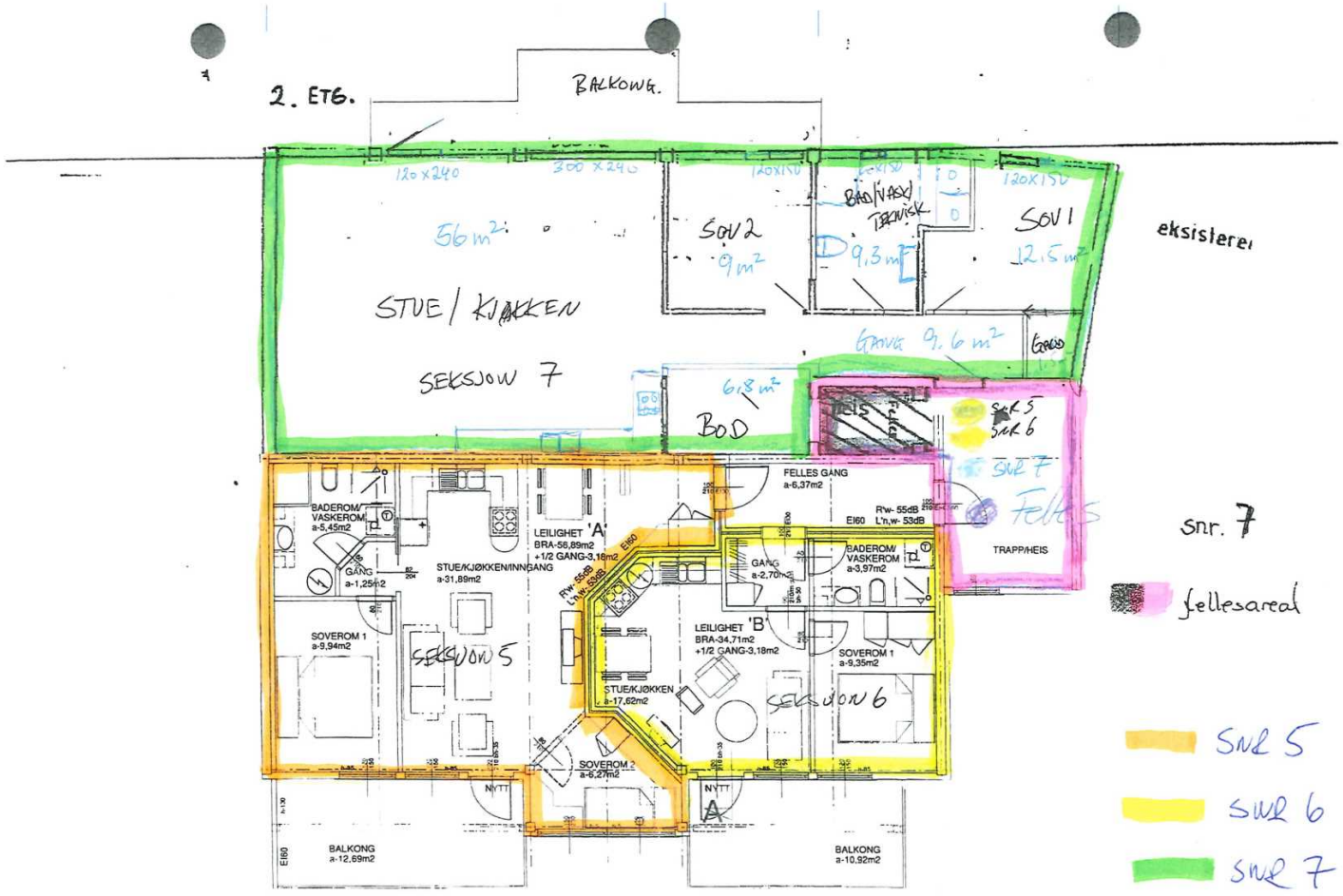

U: E 16.
lager 94 m2
SEKSJON 1
torrelager 50 m2
tilfl.rom 40 m2

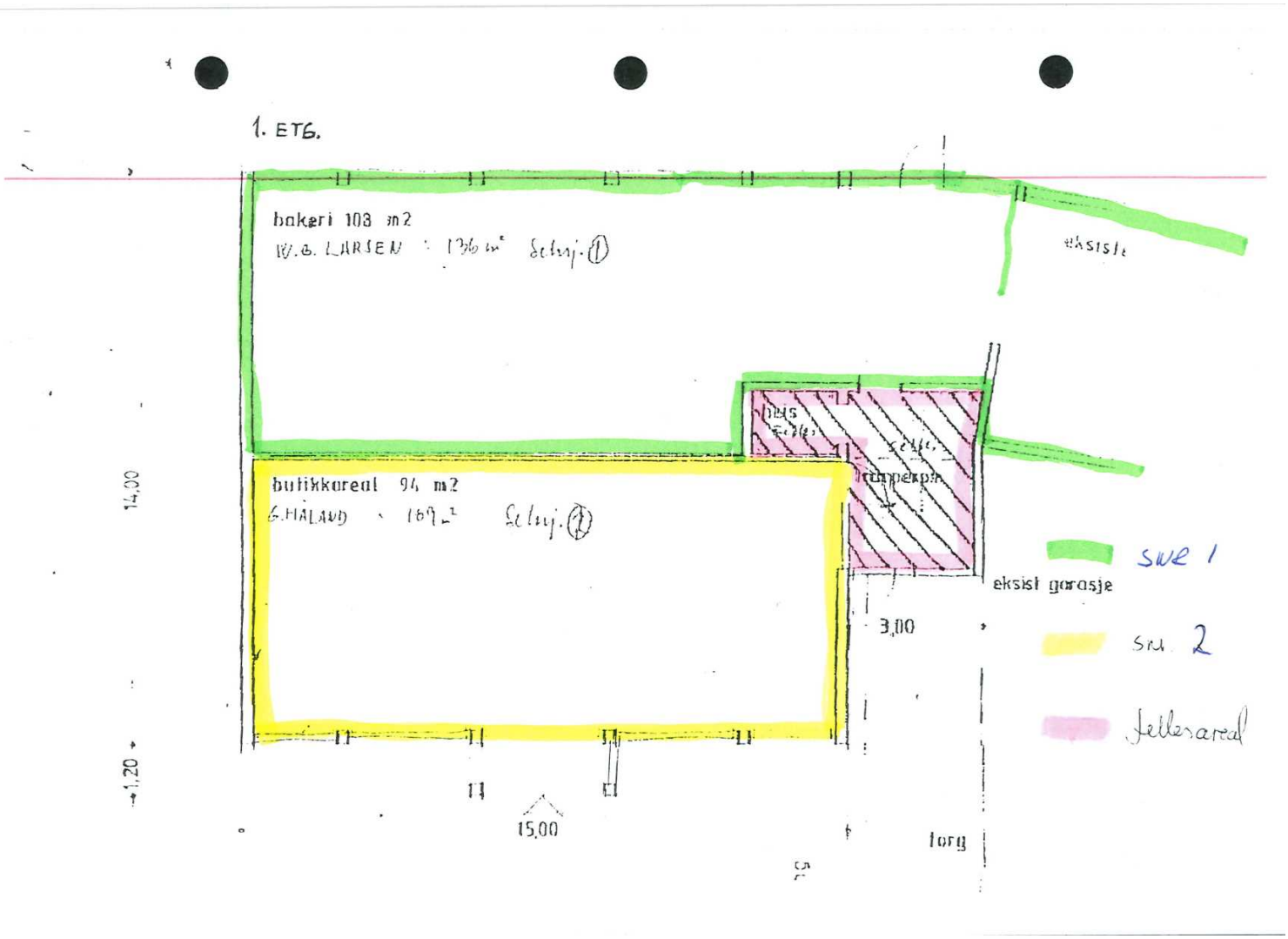
3. ETG.

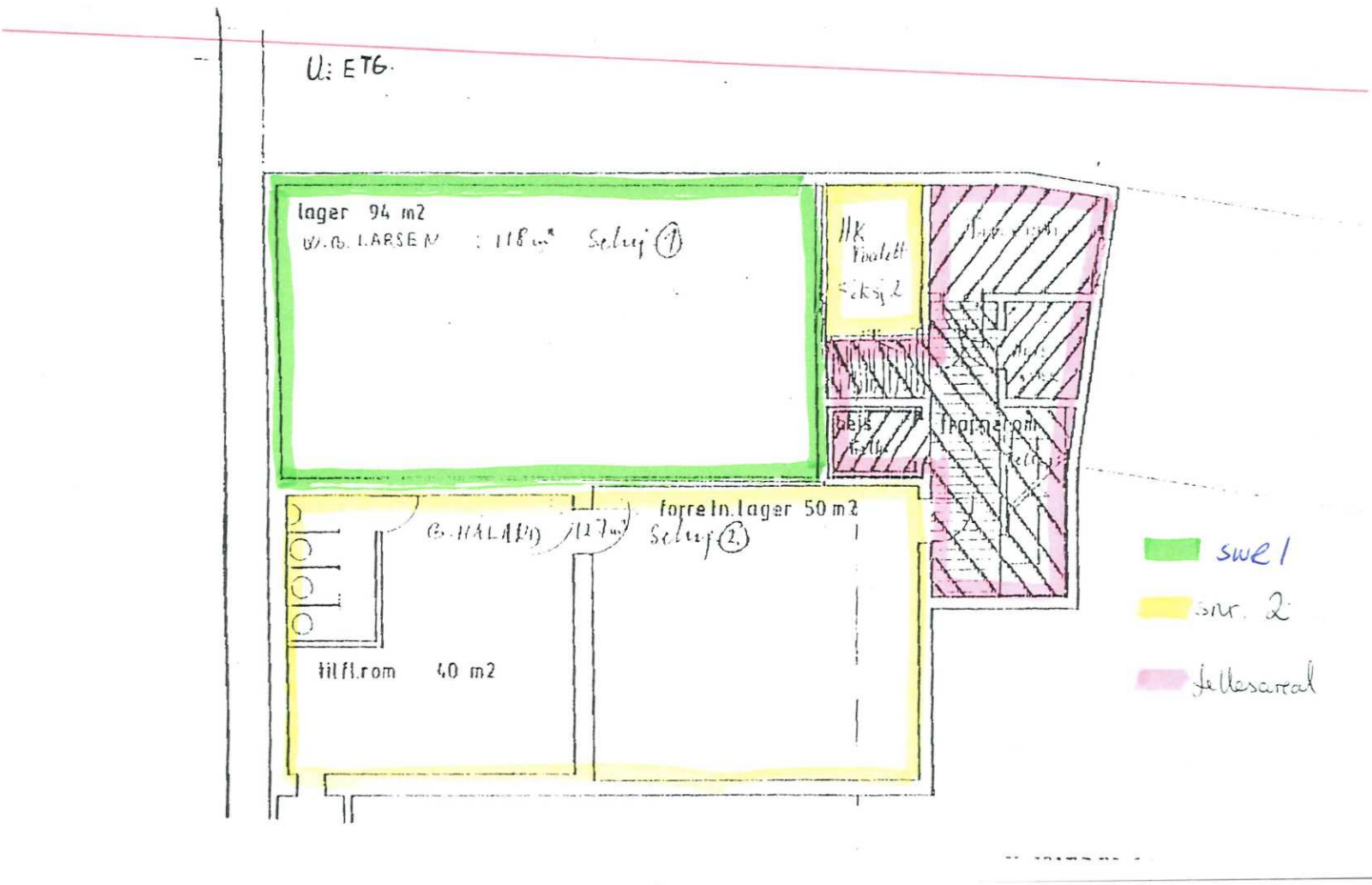


WALTHER BAKKE
GUDMUND HÅ

rev. 15.10.88


2. ETG.
BALKONG.
120x240
300x240
120x150
120x150
56 m²
SOV 2
9 m²
9,3 m²
SOV 1
12,5 m²
eksisterer
STUE / KJØKKEN
SEKSJON 7
Gang 9,6 m²
6,8 m²
BOD
FELLES GANG
a-6,37m2
BADEROM/ VASKEROM
a-5,45m2
GANG
a-1,25m2
STUE/KJØKKEN/INNGANG
a-31,89m2
LEILIGHET 'A'
BRA-56,89m2
+1/2 GANG-3,18m2
GANG
a-2,70m2
BADEROM/ VASKEROM
a-3,97m2
TRAPP/HEIS
SOVEROM 1
a-9,94m2
SEKSJON 5
LEILIGHET 'B'
BRA-34,71m2
+1/2 GANG-3,18m2
SOVEROM 1
a-9,35m2
STUE/KJØKKEN
a-17,62m2
SEKSJON 6
SOVEROM 2
a-6,27m2
NYTT
NYTT
BALKONG
a-12,69m2
BALKONG
a-10,92m2
snr. 7
fellesareal
snr 5
snr 6
snr 7


1. ETG.
bakeri 108 m2
W.B. LARSEN
Selvj.
eksist
butikkareal 94 m2
G.HALAND
Selvj.
eksist garasje
3,00
14,00
1,20
15,00
torg
sone 1
sone 2
kjellerareal


U: ETG.
lager 94 m2
W.G. LARSEN
Selvej (1)
HK
Toalett
Selvej 2
bejs
farmerrom
farm.lager 50 m2
Selvej (2.)
tilfl.rom 40 m2
selv 1
selv. 2
fellesareal

Plan og byggesak

LYNGDAL KOMMUNE

BYGGEHJELPA AS
Fjellmannsveien 19A
4580 LYNGDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2022/3765-2	Jan Martinsen		168/360/0/1/L44	14.12.2022

Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse, PBL §§ 19-2 og 20-3, for bruksendring av næringslokale til boligformål

Vedtaksnummer: **1086/2022**
Tiltakssted: **gbnr. 168/360/0/1 – Skolegata 7**
Tiltakshaver: **Walters Bakeri & Konditori AS**
Ansvarlig søker: **Byggehjelpa AS**

Det vises til søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (PBL) kap. 19, og søknad om rammetillatelse til tiltak etter PBL § 20-3 (med krav om bruk av ansvarlige foretak), mottatt 07.12.2022.

Søknadsprosessen er delt jf. PBL § 21-4, tredje ledd, og tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt og gitt igangsettingstillatelse.

1. **I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 19-2, gis dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelse § 3.9.2 krav om bruk av 2. etg til næring for bruksendring av konditori i 2. etasje til boligformål på eiendommen.**

2. **I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 20-3, gis rammetillatelse for bruksendring av næringslokale(konditori) til boligformål på eiendommen. Tillatelsen gis som omsøkt.**

Vedtaket gis på følgende vilkår:

1) Før det gis igangsettingstillatelse skal alle aktuelle ansvarsområder ansvarsbelegges.

Vi minner om:
Tillatelse etter denne lov kan være betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet (jf. PBL § 21-5). Når det søkes ferdigattest bekrefter ansvarlig søker ved signatur at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Vi minner derfor særskilt om at det vil være ansvarlig søkers ansvar å påse, evt. gjennom koordinasjon med tiltakshaver, eier mv., at alle vilkår i denne tillatelse eller betingende tillatelser eller samtykker er innfridd før det søkes ferdigattest og at det kan foreligge et solidarisk straffeansvar ved å gi uriktige opplysninger.

SAKENS OPPLYSNINGER

ANSVARLIG SØKER:
Foretaket Byggehjelpa AS har erklært ansvar for å kunne ivareta søkefunksjonen og søknaden kan behandles.

AREALPLANSTATUS:

Det aktuelle området er uregulert, og er i gjeldende kommuneplanen utlagt til sentrumsformål med krav om at første og andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.
En godkjennelse av søknaden vil kreve dispensasjon fra kravet om bruk av andre etasje til næring, jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelser § 3.9.2.

NÆRMERE OM TILTAKET:
Det søkes om rammeavklaring for bruksendring av næringslokale (tidligere konditori) i andre etasje til boligformål på eiendommen.

ANDRE FORHOLD
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til PBL § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

- Kommunen har vurdert dispensasjonsspørsmålet ift. om regionale og statlige myndigheter sitt saksområde blir direkte berørt ift dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

  Vi har vurdert omfanget og dispensasjonsspørsmålet dit hen at vi ikke finner deres område direkte berørt slik at kommunen kan gå vider med å avgjøre søknaden slik denne foreligger.

ADKOMST OG PARKERING, VANN OG AVLØP:
Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel, eller eksisterende tilknytning.

ANSVAR OG KONTROLL:
Gjennomføringsplan (med tilhørende ansvarserklæringer) versjon 1, signert 07.12.2022, legges til grunn for rammetillatelsen.
Ved søknad om igangsetting skal ansvarlig søker dekke resten av tiltaket med ansvar, forslå tiltaksklasser og identifisere behov dersom det er krav til obligatorisk uavhengig kontroll.

KOMMUNENS VURDERING

VURDERING AV DISPENSASJON:

I PBL § 19-2 heter det bl.a. at: «*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen*»

«*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*»

«*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*»

Alle vilkår må være oppfylt dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Det søkes dispensasjon fra kravet i kommuneplanens bestemmelser om at bebyggelsen i sentrum skal være på minimum to etasjer hvorav første og andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.

Hensikten bak denne bestemmelsen er blant annet å legge til rette for næringslivet i kommunen ved å sørge for tilstrekkelig næringsareal i sentrum.

Slik som utviklingen har vært de siste årene i sentrum, har det vist seg vanskelig å få leid ut næringslokaler. Med andre ord fremstår det som om det er overskudd av næringslokaler i sentrum. Tiltakshaver søker derfor om tillatelse til å bruksendre lokalet fra næringsformål (konditori)til boligformål, slik at lokalene skal komme i bruk og ikke stå tomme over lengere tid.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir *vesentlig* tilsidesatt.

Det er heller ikke avdekket andre viktige regionale eller nasjonale hensyn som blir vesentlig tilsidesatt.

Det er klart mer samfunnsnyttig at lokalene blir brukt til boligformål enn at de skal stå tomme over lengere tid. Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at det er klar overvekt av fordeler knyttet til omsøkte dispensasjon.

Kommunedirektøren viser til overnevnte vurderinger av dispensasjonskriteriene og finner etter en samlet vurdering at det både kan og bør gis dispensasjon.

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

KOMMUNEN MINNER OM

- Plassering i terrenget skal ha en nøyaktighet på ±15 cm i forhold til situasjonsplan.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Dette gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. PBL § 21-9.

GEBYR:

1. Behandlingsgebyr for søknad om dispensasjon, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr 9.000,-.** Faktura ettersendes tiltakshaver.
2. Behandlingsgebyr for søknad om rammetillatelse, faktureres i henhold til kommunens satser. Saksbehandlingsgebyr er på **kr 12.000,-.** Faktura ettersendes tiltakshaver.

Harald Øyvin Hol
Fagansvarlig plan- og byggesak
sign.

Jan Martinsen
Rådgiver
sign.

Klageadgang:
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Statsforvalteren i Agder innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28, se vedlagte informasjonsskriv. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg: Informasjon om klagerett, klagefrist, klagens innhold, m.m.

Plan og byggesak

LYNGDAL KOMMUNE

BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS
Postboks 100
4557 VANSE

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivkode:	Dato:
AR701303966	24/10723 - 15	GBNR-168/360/0/1, FA-L42, GBNR-168/360, HIST-2022/3765	06.10.2025

Vedtak om ferdigattest for bruksendring av næringsdel til leilighet - gbnr 168/360

Vi viser til søknad/henvendelse mottatt 02.10.2025. Saken er behandlet som delegert sak (DS) med vedtaksnr. DS-489/2025 i henhold til Lyngdal kommunes delegasjonsreglement.

Vedtak:

Ferdigattest er gitt for bruksendring av næringslokale til leilighet

Eiendom/byggested:
GBNR: 168/360/0/1

Tiltakshaver:			
Tor Ove Salen	Kanehøgda 15	4550	Farsund

Ansvarlig søker:			
BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS	Postboks 100	4557	VANSE

Tidligere tillatelser	**Datert**
Dispensasjon og rammetillatelse, vedtak nr. 1086/2022	14.12.2022
Igangsettingstillatelse, vedtak nr. DS-448/2024	19.12.2024
Vedtak om endring av gitt tillatelse, vedtak datert	26.09.2025

Nye søknadsdokumenter	**Mottatt**
Søknad om ferdigattest	02.10.2025

Ferdigattesten gjelder:
Bruksendring næringsdel til leilighet
Merknader Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, samt at tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning drift og vedlikehold er overlever eier av byggverket.

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.

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.

Klage på vedtak:
Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven som kan påklages, jf. § 28.
Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen. For mer detaljer om klagerett, klagefrist, klagens innhold m.m., se informasjon på neste side av dokumentet.

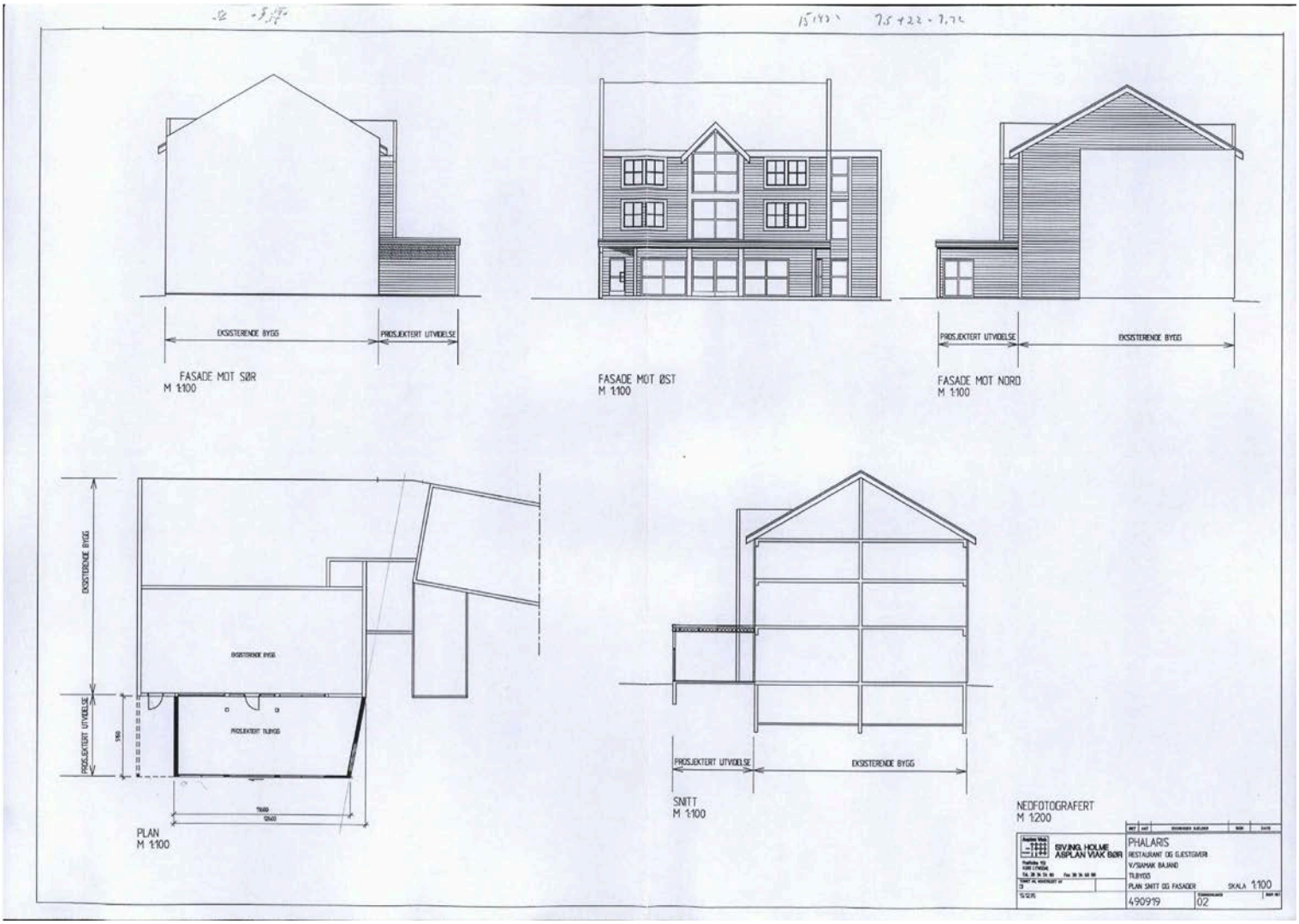
Vennlig hilsen

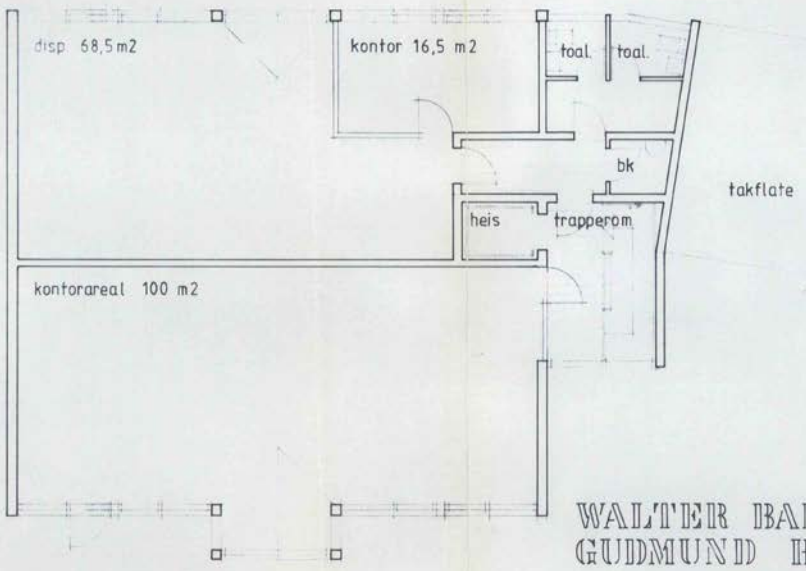
Harald Øyvin Hol	Jan Martinsen
Leder/virksomhetsleder	Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Tor Ove Salen	Kanehøgda 15	4550	Farsund


EKSISTERENDE BYGG
PROSJEKTERT UTVIDELSE
FASADE MOT SØR
M 1:100
FASADE MOT ØST
M 1:100
PROSJEKTERT UTVIDELSE
EKSISTERENDE BYGG
FASADE MOT NORD
M 1:100
EKSISTERENDE BYGG
PROSJEKTERT UTVIDELSE
PROSJEKTERT TILBYGG
PLAN
M 1:100
PROSJEKTERT UTVIDELSE
EKSISTERENDE BYGG
SNITT
M 1:100
NEDFOTOGRAFERT
M 1:200
SIVING. HOLMØ
ASPLAN VIAK BØR
PHALARIS
RESTAURANT OG GJESTGIVER
VÅGSMARK BAJAND
TILBYGG
PLAN SNITT OG FASADER
SKALA 1:100
490919
02



WALTER BAKERI · KONDITORI A·S
GUDMUND HÅLAND

rev. 15.10.88

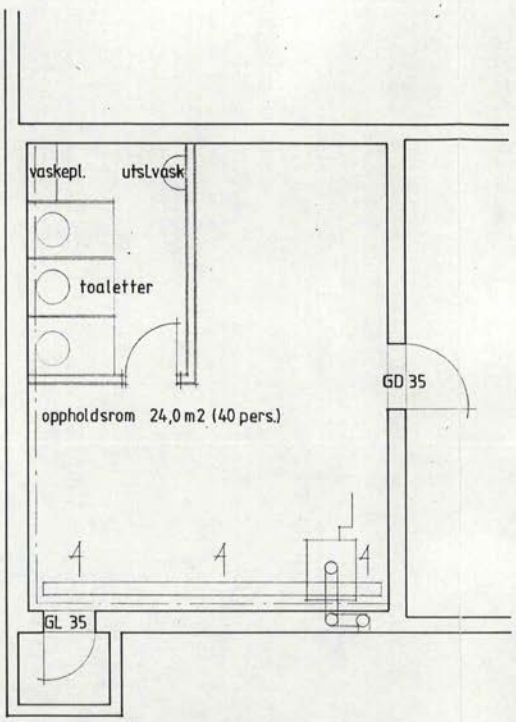
bm bertram l. mossmann diplomarkitekt

kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf 043 43057 43484

PLAN 3. ETASJE

mål: 1:100

dato: 10.11.87



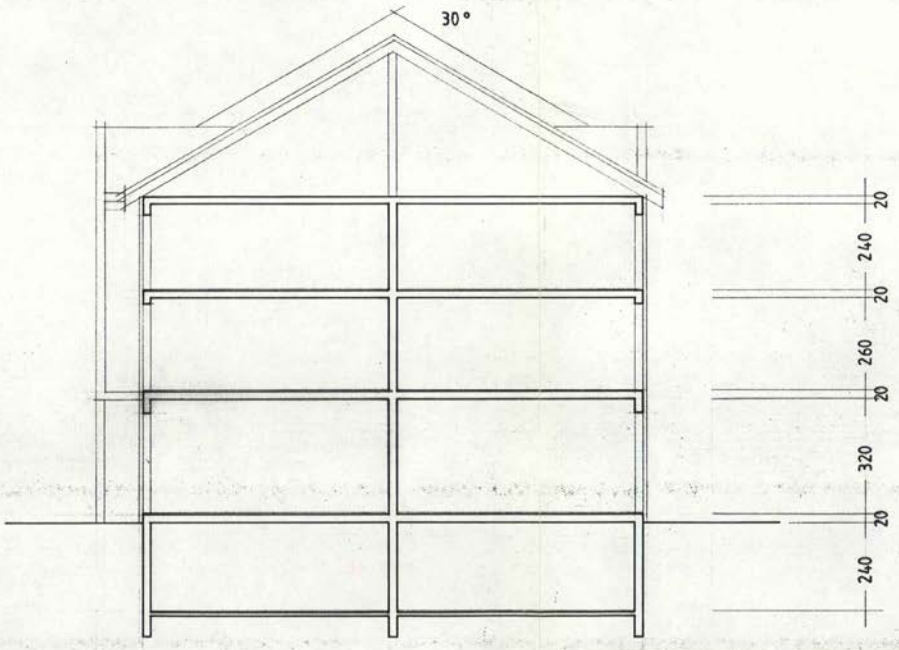
WALTERS BAKERI-KONDITORI A.S
GUIDMUND HÅLAND

bm bertram l. massmann
diplomarkitekt
kirkeveien 5 4580 lyngdal
tlf 043 43057 · 43484

TILFL.ROM

mål: 1:50

dato: 10.11.87



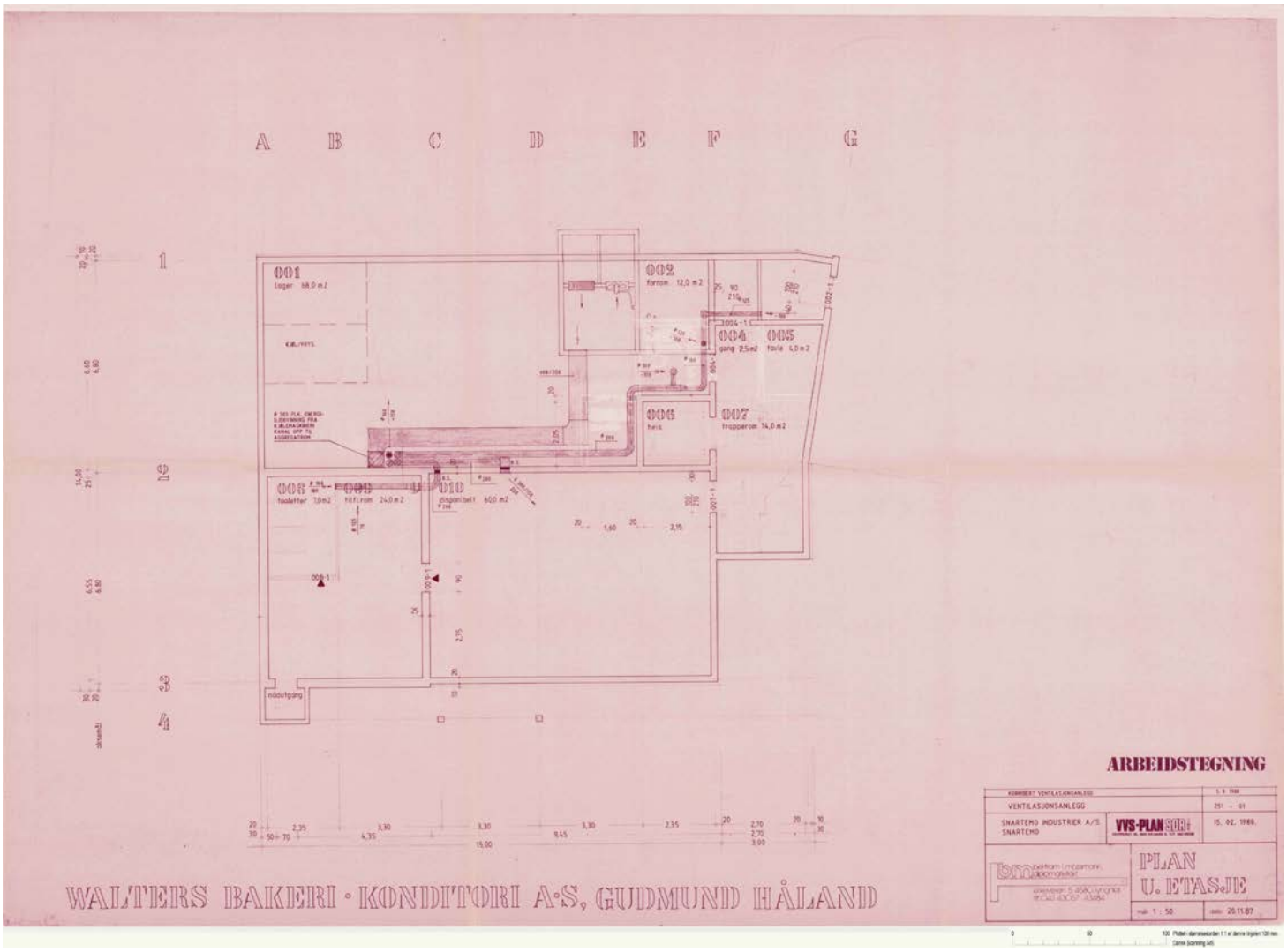
WALTERS BAKERI - KONDITORI A·S
GUDMUND HÅLAND

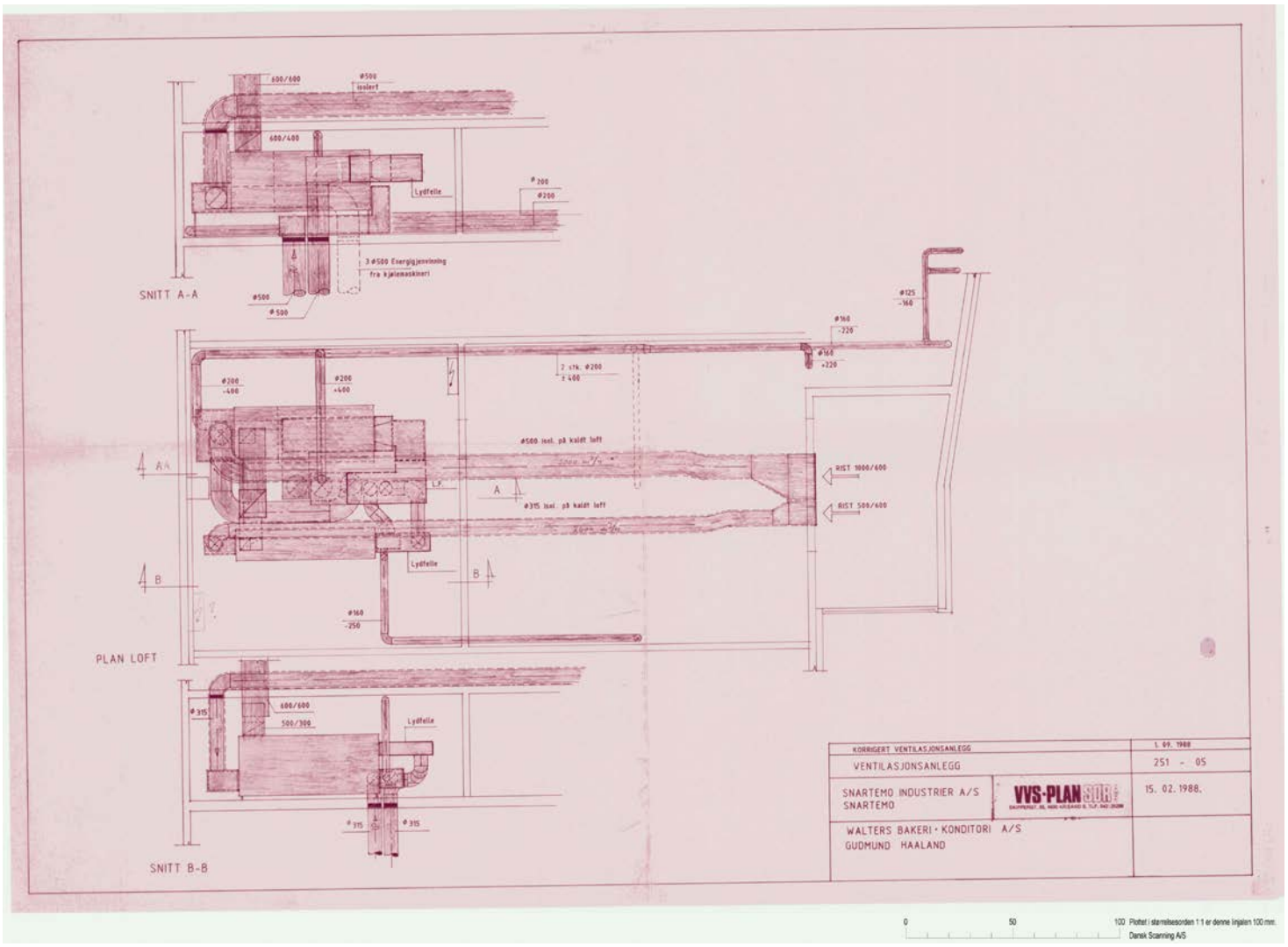
bm bertram l. massmann diplomarkitekt
kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf. 043·43057 · 43484

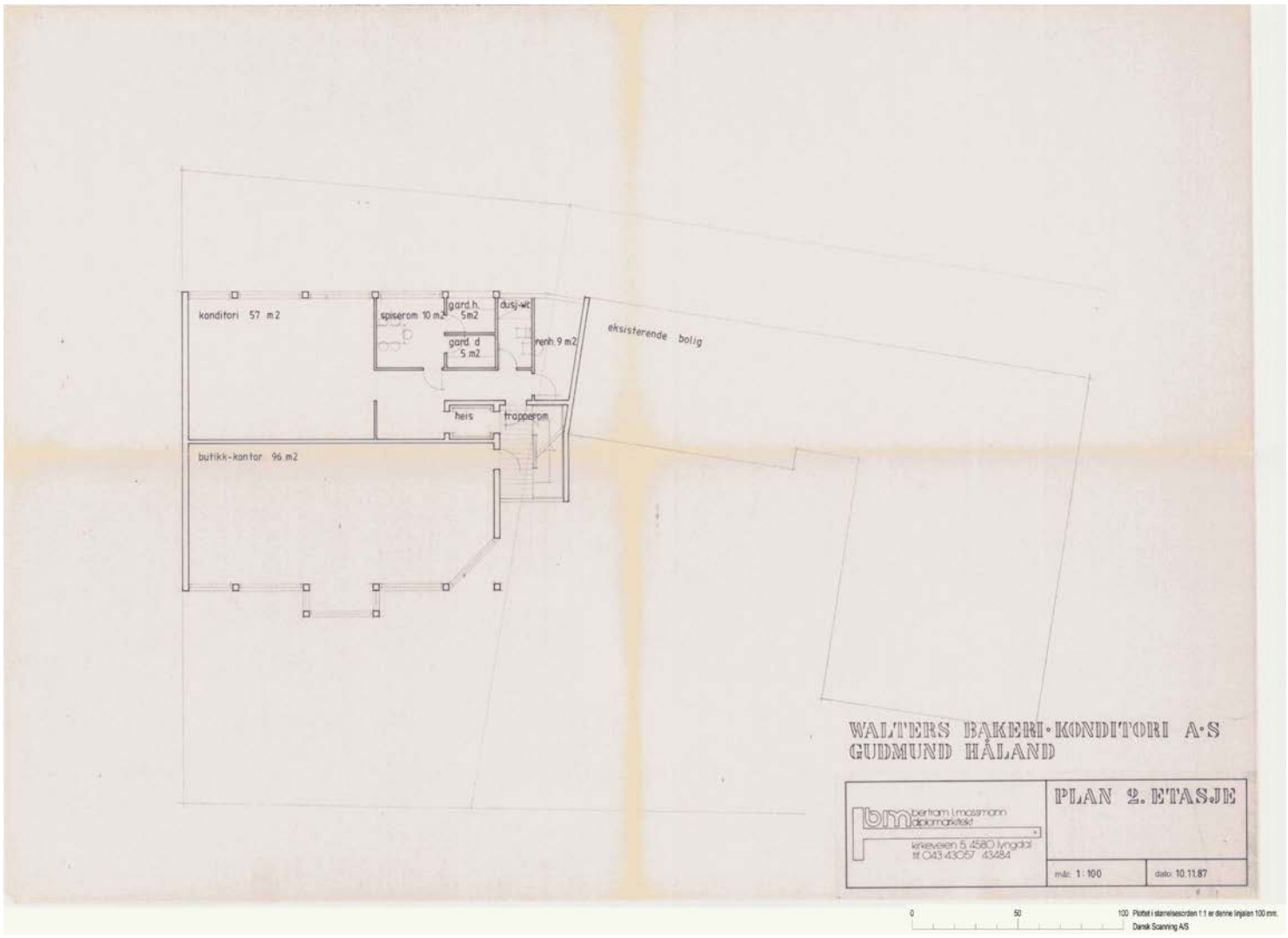
SNITT

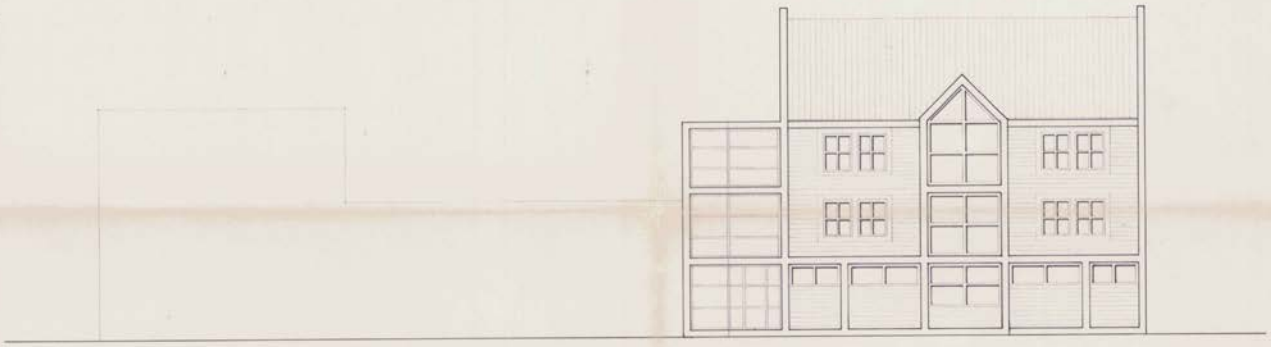
mål: 1:100

dato: 10.11.87


A B C D E F G
1
2
3
4
001
lager 68,0 m2
002
forrom 12,0 m2
004
gang 2,5 m2
005
trapp 4,0 m2
006
heis
007
trapperom 14,0 m2
008
toaletter 7,0 m2
009
tilf.rom 24,0 m2
010
utgangsdørl 60,0 m2
nødutgang
ARBEIDSTEGNING
VENTILASJONSANLEGG
SNARTEMO INDUSTRIER A/S
SNARTEMO
VVS-PLAN SØR
15. 02. 1988.
PLAN
U. ETASJE
mål: 1 : 50
dato: 20.11.87
WALTERS BAKERI · KONDITORI A·S, GUDMUND HÅLAND


SNITT A-A
600/600
ø500
isolert
600/400
Lydfelle
ø200
ø200
3 ø500 Energigjenvinning
fra kjølemaskineri
ø500
ø500
ø125
-160
ø160
-220
ø160
+220
2 stk. ø200
+400
ø200
-400
ø200
+400
ø500 isol. på kaldt luft
RIST 1000/600
RIST 500/600
ø315 isol. på kaldt luft
A
A
B
B
Lydfelle
ø160
-250
PLAN LOFT
ø315
600/600
500/300
Lydfelle
ø315
ø315
SNITT B-B
KORRIGERT VENTILASJONSANLEGG
1. 09. 1988
VENTILASJONSANLEGG
251 - 05
SNARTEMO INDUSTRIER A/S
SNARTEMO
VVS-PLAN SØR
15. 02. 1988.
WALTERS BAKERI · KONDITORI A/S
GUDMUND HAALAND
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


konditori 57 m2
spiserom 10 m2
gard.h. 5m2
dusj-wc
gard. d 5 m2.
renh. 9 m2
eksisterende bolig
heis
trapperom
butikk-kontor 96 m2
WALTERS BAKERI-KONDITORI A-S
GUDMUND HÅLAND
bertram l.mossmann
arkitektkontor
kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf 043 43057 43484
PLAN 2. ETASJE
mål: 1 : 100
dato: 10.11.87
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



WALTERS BAKERI · KONDITORI · A·S
GUDMUND HÅLAND

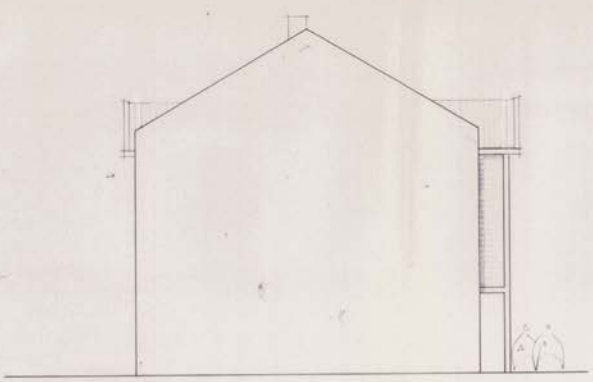
bm bertram i massmann
diplomarkitekt
kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf 043 43057 43484

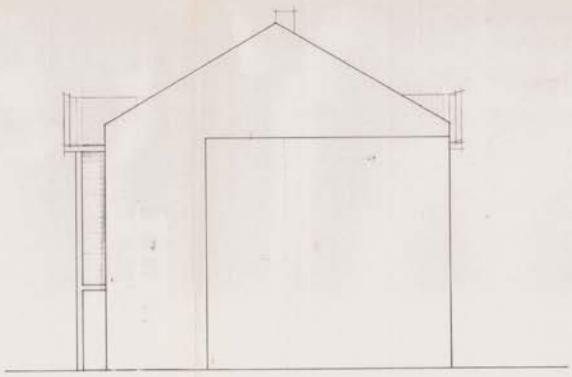
FASADE VEST

mål: 1:100

dato: 10.11.87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





WALTERS BAKERI - KONDITORI A-S
GUDMUND HÅLAND

rev. 15.10.88

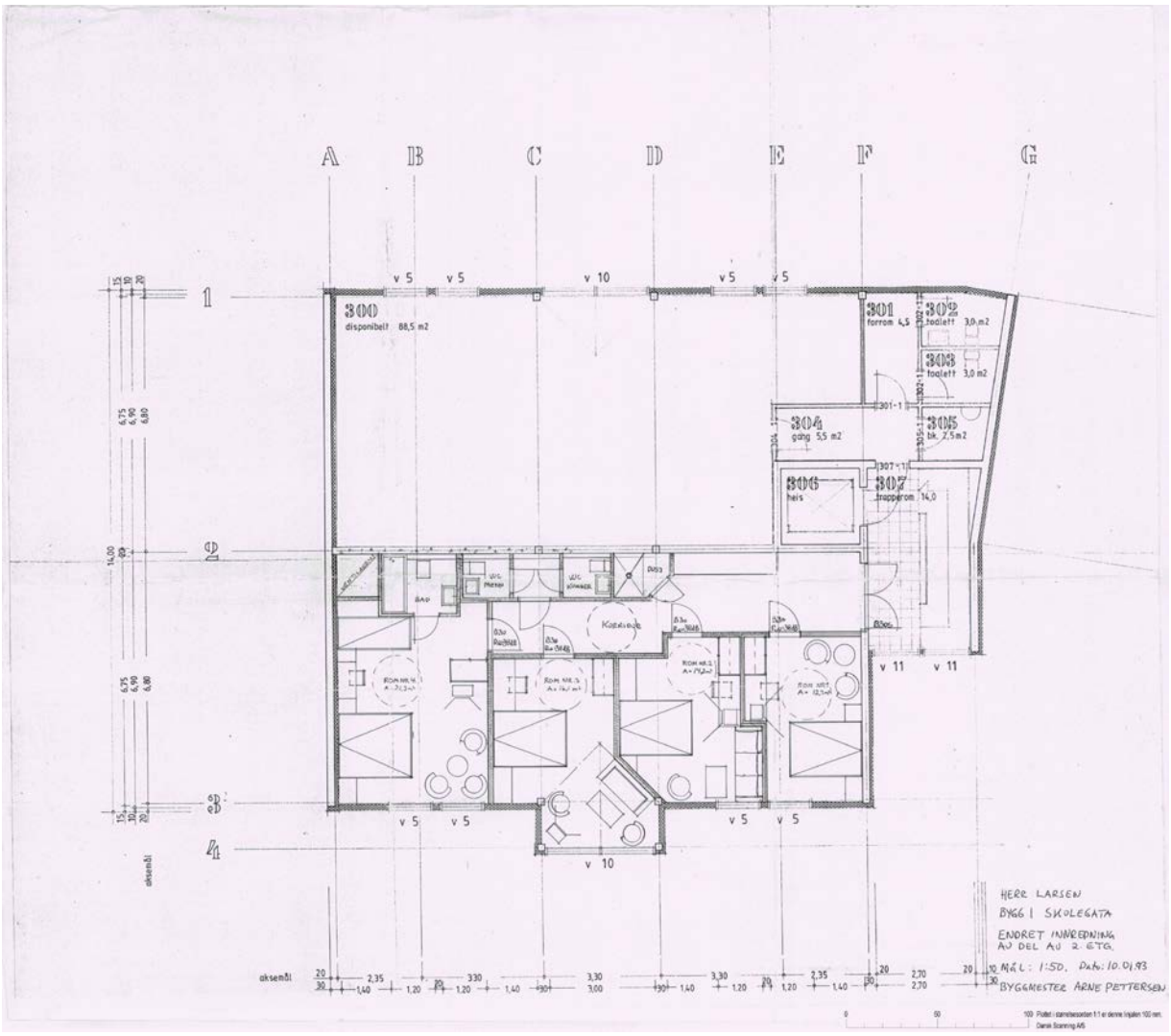
bm bertram i mosmann diplomarkitekt
kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf 043 43057 . 43484

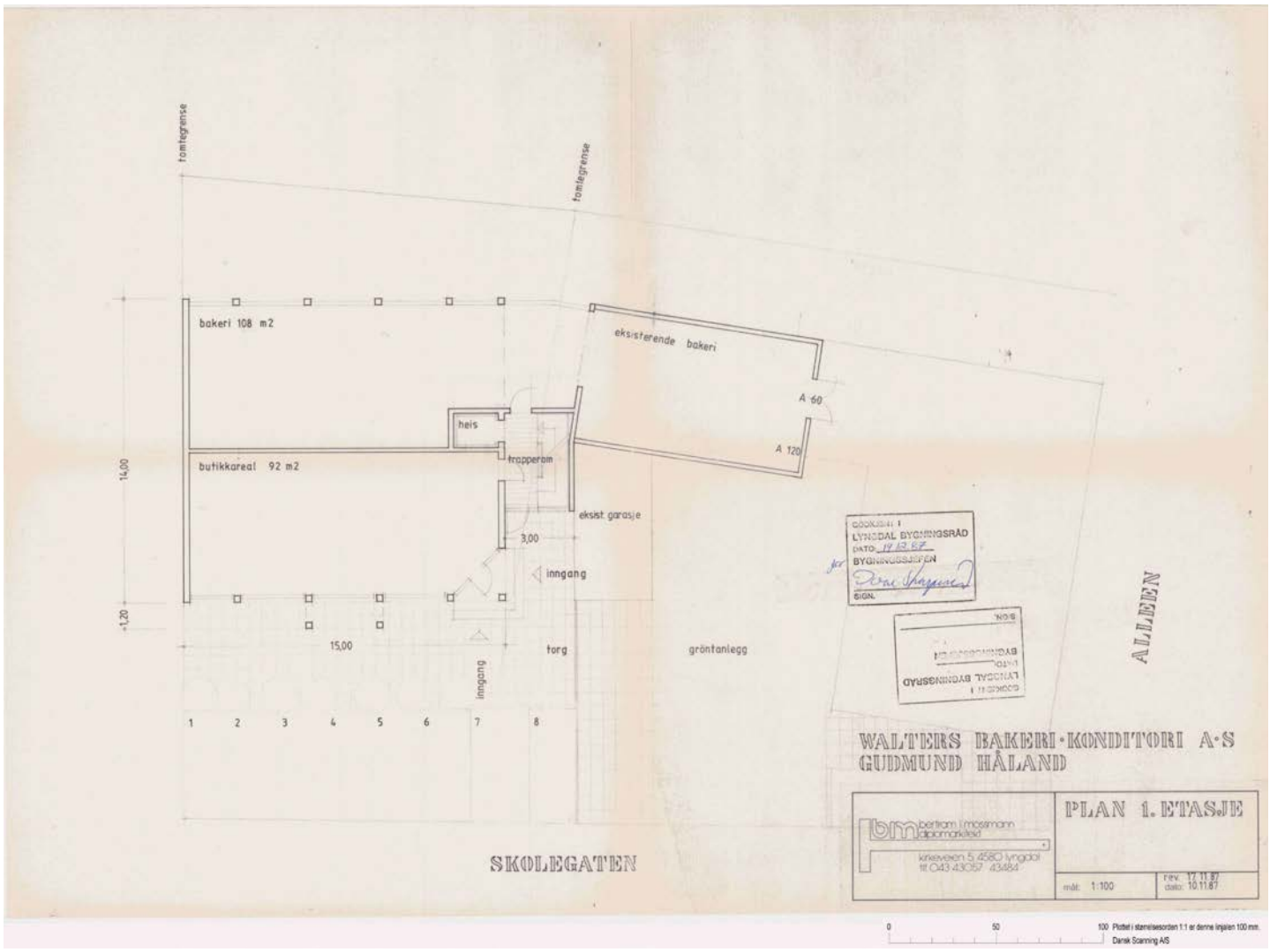
FASADE SYD
NORD

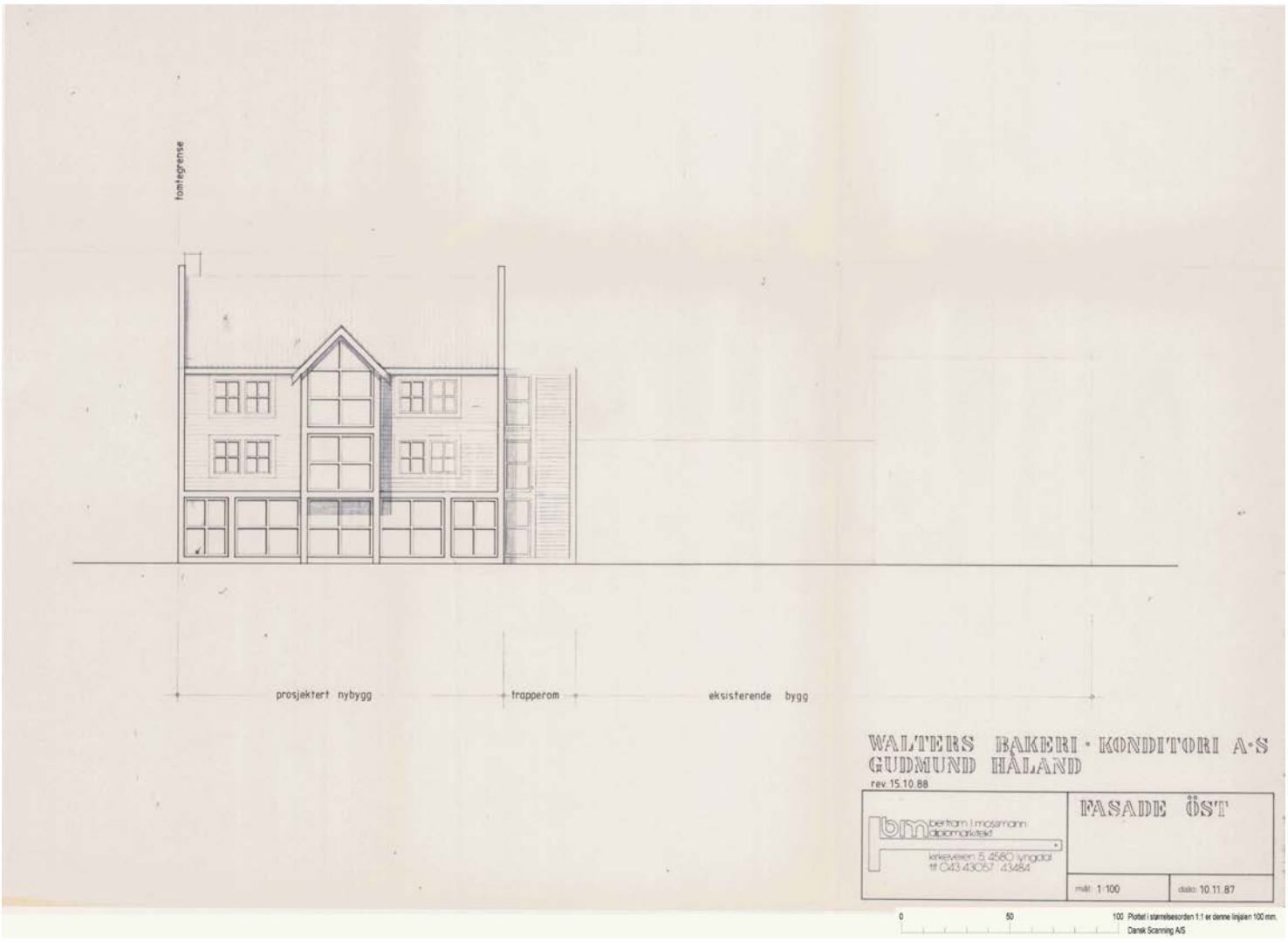
mål: 1:100

dato: 10.11.87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
v 5
v 10
v 11
300
disponibelt 88,5 m2
301
forrom 4,5
302
toalett 3,0 m2
303
toalett 3,0 m2
304
gang 5,5 m2
305
bk. 2,5 m2
306
heis
307
trapperom 14,0
Kjøkkenbenk
HERR LARSEN
BYGG I SKOLEGATA
ENDRET INNREDNING
AV DEL AV 2. ETG.
MÅL: 1:50. DATO: 10.01.93
BYGGMESTER ARNE PETTERSEN


tomtegrense
tomtegrense
bakeri 108 m2
eksisterende bakeri
A 60
A 120
heis
trapperom
butikkareal 92 m2
eksist garasje
3,00
inngang
14,00
1,20
15,00
torg
gröntanlegg
inngang
1 2 3 4 5 6 7 8
SKOLEGATEN
ALLEEN
LYNGDAL BYGNINGSRÅD
BYGNINGSSJEFEN
SIGN.
WALTERS BAKERI·KONDITORI A·S
GUDMUND HÅLAND
PLAN 1. ETASJE
bertram j.mossmann
kirkeveien 5 4580 lyngdal
tlf 043 43057 43484
mål: 1:100
rev. 17.11.87
dato: 10.11.87
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



WALTERS BAKERI · KONDITORI A·S
GUDMUND HÅLAND

rev.15.10.88

bm bertram l.mossmann
arkitektkontor

kirkeveien 5, 4580 lyngdal
tlf 043 43067 / 43484

FASADE ØST

målt: 1:100

dato: 10.11.87

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Lyngdal

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggm. Arne Pettersen
Svennevik

4580 LYNGDAL

Byggherre (navn, adresse)

Walters Bakeri og Konditori A/S
Skolegata

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skolegata 7	168	360		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
19.01.94	Bruksendring	utleierom

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Lyngdal Bygningsråd	06.04.94	43/94

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Gjelder kjeller - 1. etasje - 2. etasje - 3. etasje og trapperom av den halvdel av bygget som vender mot Skolegata.

LYNGDAL KOMMUNE
PLAN- OG DRIFTSETAT

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Lyngdal	PLAN- OG DRIFTSETAT Ivar Skarpeid
Dato 23.10.98	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Geir Bredo Larsen	Svennevik, 4580 Lyngdal
	Mjølhus Revisjon A/S	4580 Lyngdal

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/360/0/7
Adresse: Skolegata 7
Utskriftsdato: 02.09.2025
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Undervisning
- Energianlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

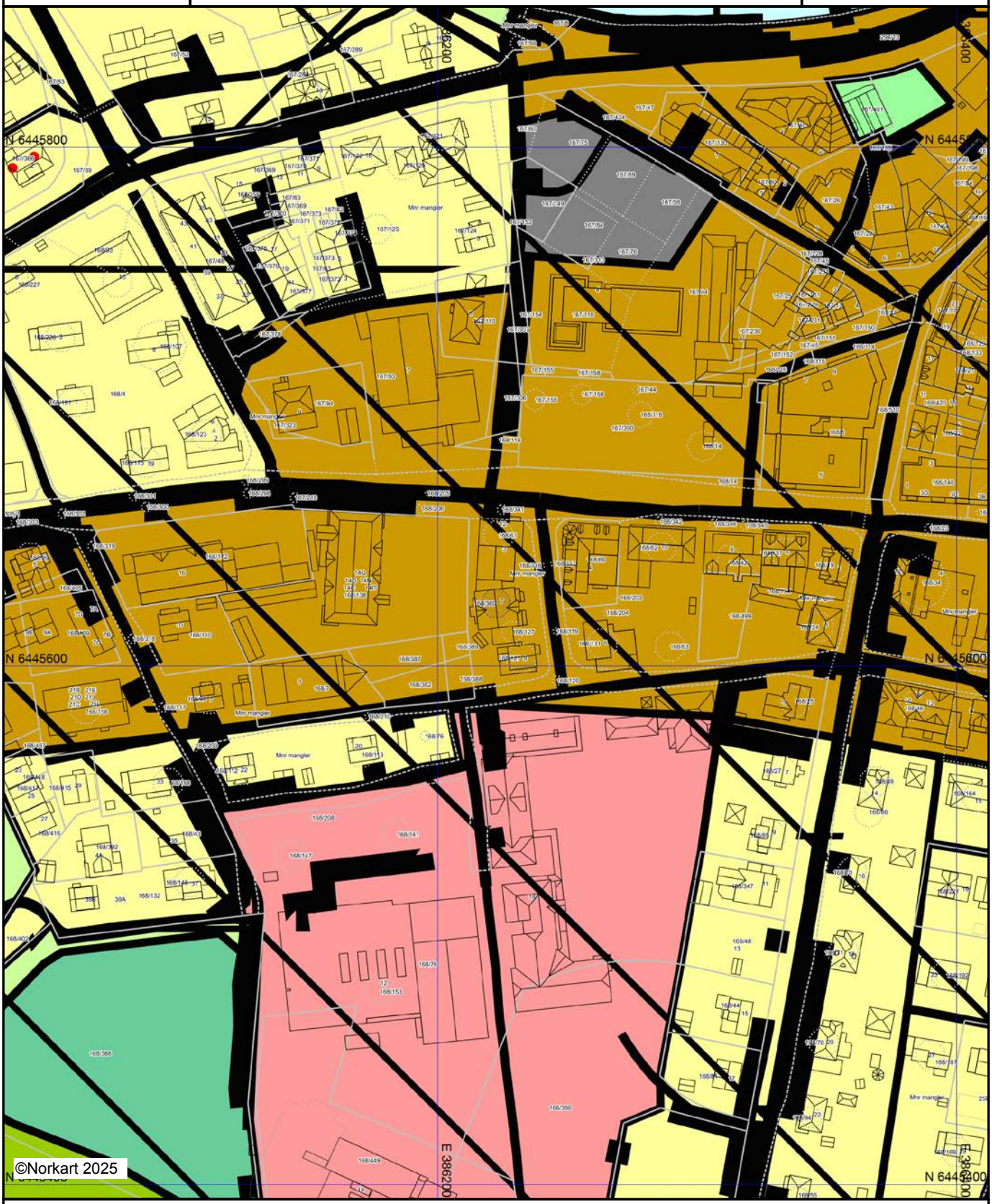
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/360/0/7
Adresse: Skolegata 7
Utskriftsdato: 02.09.2025
Målestokk: 1:2000

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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

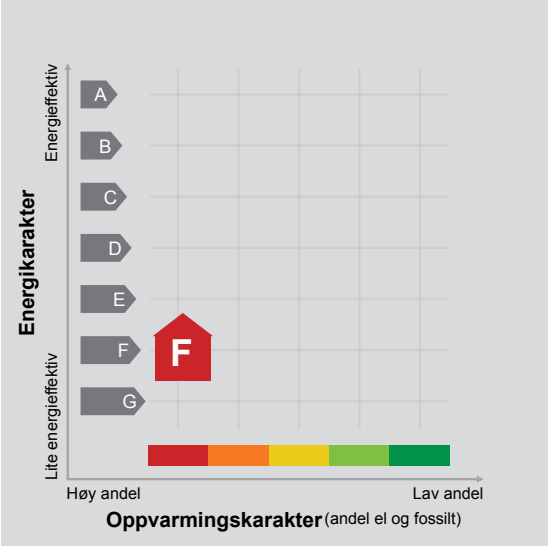
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Båndleggінggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Parkering - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

ENERGIATTEST

Adresse	Skolegata 7
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9067418
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-183456
Dato	23.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Liv Brastad Tjøtta
liv.b.tjoetta@sor.no
Tlf.: 415 69 605



Arvid Gavin Lillejord
arvid.lillejord@sor.no
Tlf.: 976 21 737

Sparebanken Norge

sbnorge.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Skolegata 7, 4580 LYNGDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Lister
Alleen 4,
4580 Lyngdal
38 33 18 40